

Enquête Publique

n°E22000051/59

du 30 mai 2022 à 9h au 1 juillet 2022 à 17h inclus

concernant
la modification du cahier des charges du lotissement
situé au 145 rue Poincaré

Commune de Capinghem 59128

RAPPORT



Commissaire enquêtrice : PIERRETTE MAILLARD
Décision du Président du Tribunal Administratif du 19/04/2022

SOMMAIRE

1.CONTEXTE ET ENJEUX DE L'ENQUÊTE p3

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.2 LE MAÎTRE D'OUVRAGE

1.3 LE CADRE JURIDIQUE DES CAHIERS DES CHARGES p4

1.3.1 Rappel de la réglementation des lotissements

1.3.2 Les possibilités d'évolution des règlements et cahiers des charges des lotissements - L'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme

1.4 OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE P5

1.4.1 Le cahier des charges de 1935 et ses conséquences

1.4.2 Comptabilité avec le PLUI métropolitain

1.5 LE CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE P6

2. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE P7

2.1 COMPOSITION DU DOSSIER

2.2 APPRECIATION DU DOSSIER P8

2.2.1 Un dossier incomplet

2.2.2 Complexité du périmètre concerné

2.2.3 Incompréhensions liées à l'intitulé de l'enquête P11

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE P12

2.2.1 la préparation de l'enquête

2.2.2 L'information du public

2.2.3 Le déroulement de l'enquête

2.2.3 Les échanges avec la mairie

3.CONTRIBUTION A UN NOUVEAU CAHIER DES CHARGES P13

3.1 ETAT DES LIEUX

3.2 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES ZONAGES PLU SUR LES PARCELLES CONCERNEES P14

3.3 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC P15

3.4 PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

3.4.1 Un cahier des charges de 1935 inadapté et insuffisant

3.4.2 Recommandations pour un cahier des charges renouvelé P16

4.PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE P18

4.1 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4.2 MEMOIRE EN REPONSE P19

CONCLUSIONS P20

ANNEXES – 17 pages : 1 Registre papier 2 Permis de construire accordés depuis les 5 dernières années 3 Etat des lieux 4 Site internet Capinghem 5 Courrier déposé dans les boîtes aux lettres annonçant l'enquête en date du 12 mai 2022 6 Avis avocat sur cahier des charges de 1935 7 Domaine de la Perdrière - Documents 8 Plantations et voisinage -Articles 670 à 673 du Code Civil

1 CONTEXTE ET ENJEUX DE L'ENQUÊTE

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

Capinghem est une commune résidentielle de la Métropole Européenne de Lille dans le pays des Weppes à 7 km au nord-ouest de Lille.

Sa population en 2018 (Insee) était de 2565 habitants, sur une superficie de 1,86 km²

La répartition des terres en 2018 était la suivante : terres arables (54 %), zones urbanisées (35,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (10,8 %).

Le cœur du village ancien autour de l'église a gardé son caractère rural. Les nouvelles constructions autour des grands axes routiers dont la rue Poincaré lui donnent un aspect plus urbain.

2 domaines se situent à l'ouest le long de l'axe de la rue Poincaré – celui de la Perdrière au Nord et du Rouvroy au Sud concernés par cette enquête.

Directement raccordé au réseau autoroutier par la rocade Nord de Lille, Capinghem bénéficie du nouveau quartier « Humanité ».



1.2 LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le projet est porté par la commune de **Capinghem** agissant en qualité d'autorité organisatrice et maître d'ouvrage, autorité compétente pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU

1.3 LE CADRE JURIDIQUE DES CAHIERS DES CHARGES

1.3.1 Rappel de la réglementation des lotissements

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de **plusieurs unités foncières contiguës** ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (art442-1 code urbanisme).

Les lotissements sont soumis, d'une part aux règles d'urbanisme de droit commun, d'autre part aux documents du lotissement : **un règlement et un cahier des charges**. Il résulte de cette double soumission que des projets respectant la réglementation de droit commun peuvent être bloqués par des cahiers des charges vieux de plusieurs décennies ; **Ici le Cahier des charges de 1935**

Le règlement de copropriété et le cahier des charges n'ont rien d'obligatoire, mais, quand ils existent, ils visent à garantir une certaine unicité des constructions (apparence, implantation).

Lorsqu'il n'existe pas de règlement de lotissement, ce sont les règles d'urbanisme de la commune qui prévalent : **Ici le PLU métropolitain**

Le cahier de charges reprend essentiellement les rapports contractuels entre le lotisseur et les colotis. Remis aux propriétaires, obligatoirement visé et annexé à chaque acte d'acquisition des lots, il constitue un contrat d'adhésion « de droit privé »

À la différence du règlement, le cahier des charges définit les droits et les obligations de chacun. Il peut concerner, par exemple, la nature des clôtures autorisées dans le lotissement, les activités professionnelles ou commerciales pouvant y être exercées, la pose des antennes, les obligations d'entretien, les horaires de tonte des pelouses ou d'utilisation d'un matériel bruyant...

Les clauses et servitudes qu'il contient s'imposent à tous les propriétaires et personne ne peut y déroger y compris l'administration qui ne peut délivrer de permis de construire qui contreviendrait à ses dispositions.

La Cour de cassation a, par une jurisprudence confirmée, adopté une position stricte quant au respect des cahiers de charges : en cas de violation du cahier des charges, et ce malgré l'obtention d'un permis de construire, le détenteur du permis peut voir sa responsabilité contractuelle engagée et son projet urbanistique condamné à la démolition.

À la différence des règlements, opposables aux autorisations d'urbanisme, les cahiers des charges ne sont pas pris en compte par l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire. Mais la violation de ces règles contractuelles par un coloti expose celui-ci à un risque de recours devant le juge civil.

Le premier alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme rend caduques les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement à l'expiration d'une période de dix ans suivant la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, la Cour de cassation exclut l'application de cette mesure aux clauses des cahiers des charges, dès lors que, s'agissant d'un ensemble de règles contractuelles mettant exclusivement en jeu les rapports entre les colotis, seuls ceux-ci peuvent en principe en décider la suppression.

1.3.2 Les possibilités d'évolution des règlements et cahiers des charges des lotissements - L'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme

Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis en application de l'article L. 442-10 du code précité.

La commune peut également engager, dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges, avec le PLU.

C'est dans le cadre de cet article qu'est initiée cette enquête.

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

1.4 OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUETE

1.4.1 Le cahier des charges de 1935 et ses conséquences

Dans le cadre de la construction de 2 maisons individuelles situées au 145 rue Poincaré (Annexe) le notaire de la société EKIHO a retrouvé mention dans les actes de vente d'un cahier des charges datant du 19 mars 1935.

Le lotissement initial concernait 10 parcelles, soit aujourd'hui 205 parcelles du cadastre actuel et une partie du domaine public.

Les caractéristiques du cahier des charges repris lors d'une vente sont les suivantes :

Un rez-de-chaussée de 3 m de hauteur

Un étage de 2,8m

Un grenier mansardé

Des façades en front à rue en pierres ou en briques et aussi décorative que possible

Clôtures par les acquéreurs à cheval sur la limite séparative

L'interdiction d'établissements dangereux, insalubres ou incommodes et toutes habitations constituées par des véhicules et autres.

Actuellement les règles d'urbanisme de ce cahier des charges ne sont pas respectées par les propriétaires du fait de l'ignorance de son existence.

De ce fait de nombreux propriétaires sans le savoir courent un risque de démolition ou de mise en conformité de leur habitation.

Il en est de même des acquéreurs des maisons individuelles EKIDO construites selon le permis de construire accordé par la mairie de Capinghem le 7 mars 2019 et d'un permis modificatif accordé le 14 février 2020 pour l'ajout d'une toiture à la mansard.

Depuis 5 ans les demandes préalables de travaux et permis de construire ont concernées 24 parcelles (annexe) dont la construction de 2 maisons passives mentionnées ci-dessus, des

extensions, panneaux solaires, fenêtres, toiture, vérandas et abris de jardin, clôtures et la création d'un cabinet médical rue Poincaré

A ce jour tout propriétaire de lot peut solliciter d'ordonner la démolition d'une construction édifiée par un colotis, dès lors que cette dernière ne respecte pas les stipulations du cahier des charges du lotissement, quand bien même les personnes qui se sont rendues coupables d'une violation du cahier des charges ont obtenu un permis de construire. Les propriétaires n'ont pas à établir de préjudice, mais s'ils en ont subi, ils peuvent parfaitement obtenir des dommages-intérêts outre la démolition.

1.4.2 Comptabilité avec le PLU métropolitain

Pour ces raisons le cahier des charges doit être modifié afin de le rendre compatible avec le PLU métropolitain dont les règlements spécifiques à chaque zone dans lesquelles s'inscrivent les 205 parcelles.

Ceci implique la réalisation d'une enquête publique, l'objectif étant de permettre aux colotis de se manifester avant toute modification du cahier des charges.

Après l'enquête publique, ses résultats présentés dans le rapport du commissaire enquêteur qui aura tenu compte des observations du public et émis un avis motivé, le projet de modification des cahiers des charges sera soumis au Conseil Municipal qui délibèrera.

Il fera l'objet d'un arrêté municipal qui, dès lors, entérinera le nouveau cahier des charges et le rendra exécutoire. Il s'opposera alors à tous les colotis.

1.5 LE CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

La présente enquête est soumise aux dispositions suivantes :

- ✓ Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.442-11 qui régit la procédure de mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU ;
- ✓ Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui définissent les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique ;
- ✓ Le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé lors du Conseil Métropolitain du 12 décembre 2019, modifié lors du conseil métropolitain du 17 décembre 2021;
- ✓ La délibération du conseil municipal du 05/01/2022 autorisant Mr le Maire à la mise en place d'une enquête publique et de saisir le président de tribunal administratif pour désigner un commissaire enquêteur ;
- ✓ La décision de Mr le président du tribunal administratif de Lille en date du 19/04/2022 relative à la désignation du commissaire enquêteur ;
- ✓ L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête en date du 03/5/2022

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de l'enquête publique de 66 pages a été constitué des documents suivants :

Une note de synthèse reprenant les enjeux de l'enquêtes et les règles connues du cahier des charges de 1935 - 2 pages

L'arrêté d'ouverture de l'enquête - 4 pages

L'avis d'enquête - 2 pages

La copie de l'acte de vente en date des 16 et 24 octobre 1936 – conservation des hypothèques n°67 - citant le cahier des charges d'un projet de lotissement en date du 19 mars 1935 – 15 pages

Le plan de zonage du PLU2 - 2 pages

Un dossier « concordance parcellaire » listant et situant les parcelles cadastrées concernées, superposant le cadastre actuel au cadastre napoléonien de 1833 - 11 pages

Le plan de Capinghem - 1 page

Les plans des parcelles concernées en A3 - 7 pages

Le règlement du PLU2 – 47 pages

Le registre numérique a été complété le 13 juin par les dossiers 5 à 10 concernant le PLU n'étant pas jusqu'à cette date en concordance avec le dossier papier déposé en mairie.

REGISTRE NUMERIQUE
ENQUÊTE PUBLIQUE DÉMATÉRIALISÉE

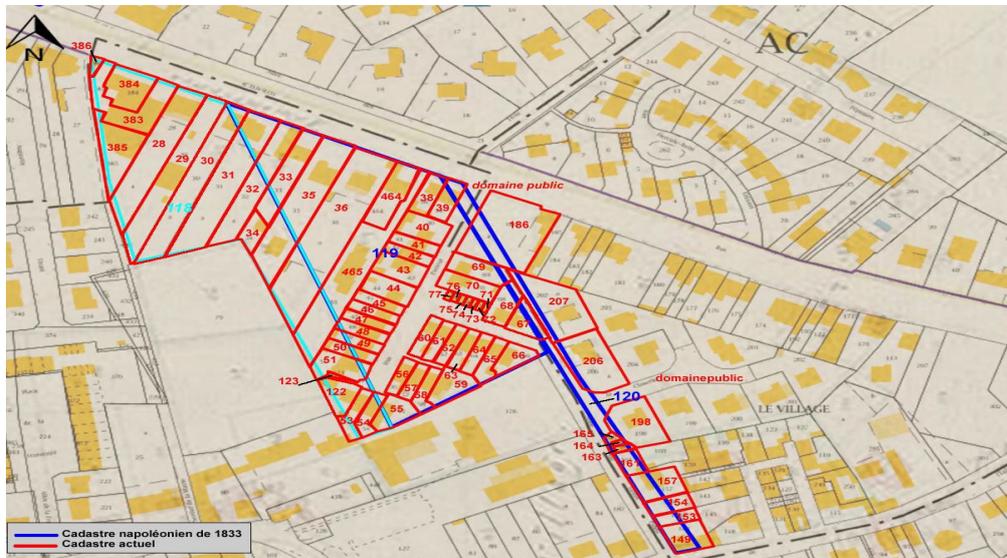
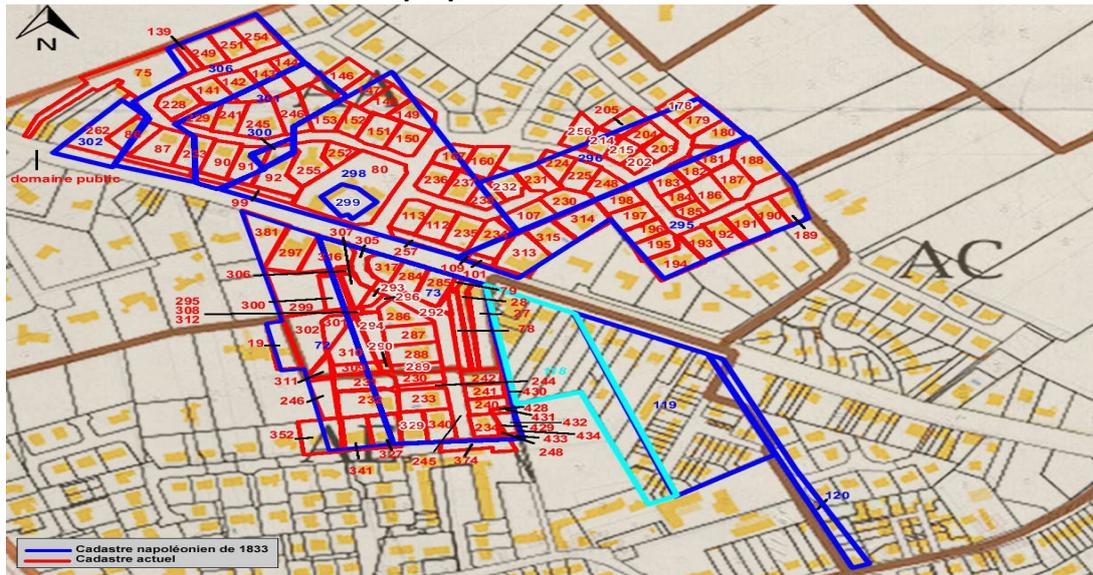
[Le dossier](#) [Consulter les contributions](#) [Déposer votre contribution](#) [Prise de RDV](#)

[Retour à l'accueil](#)

DOSSIER D'ENQUÊTE
Conformément aux termes de l'Arrêté Municipal du Mercredi 11 Mai 2022, l'ensemble du dossier d'enquête consultable en version numérique ci-dessous est également disponible en version papier au siège de l'enquête Mairie de Capinghem - 58Bis, Rue Poincaré - 59160 Capinghem.

		Tout déployer	Tout fermer
1	NOTE DE SYNTHÈSE		310.54 Ko
2	Annexe 1 Concordance parcellaire		1.46 Mo
3	Annexe 2 extrait cahier des charges		8.99 Mo
4	avis d'enquete publique		221.56 Ko
5	cadastre domaine		6.02 Mo
6	D 05 DELIBERATION+LANCEMENT		417.59 Ko
7	NOTE DE SYNTHÈSE		310.54 Ko
8	PLAN PLU		911.11 Ko
9	plan 1		802.57 Ko
10	REGLEMENTATION PLU PAR ZONE		1.54 Mo

Superpositions des cadastres initial et actuel



Les 205 parcelles, desservies par l'avenue des faisans au Nord de la rue Poincaré à savoir le Domaine de la Perdrière, l'avenue Augustin Tiran à savoir le Domaine du Rouvroy, la rue Pasteur et l'allée du jardin public au Sud de la rue Poincaré, **sont concernées par 4 zonages du PLU** et leurs règlements spécifiques

Soit de l'Ouest vers l'Est

Au nord de la rue Poincaré, le domaine de la Perdrière : les parcelles du cahier des charges de 1965 ne recouvrent qu' une partie du zonage UC06.1 et de ce domaine (Annexe)
Ce site présente une homogénéité architecturale et paysagère.

Au Sud de la rue Poincaré :

Les 2 zones UZ4.1et 2 sont dites ZAC « Domaine du Rouvroy ». IL fait l'objet de 2 fiches réglementaires spécifiques du PLU. Ses parcelles ne sont toutes pas dans le périmètre du cahier des charges de 1935

Une partie de zonage UC06.1 sur laquelle se situe le 145 rue Pasteur est une zone à l'architecture non homogène

A l'est une partie du zonage UCO1.2, rue Pasteur est constituée par un lotissement de maisons accolées et allée du jardin public constituée de maisons individuelles

Le périmètre du cahier des charges de 1965 s'inscrit partiellement sur les zones du PLU.
Il est constitué ainsi de plusieurs unités foncières plus ou moins homogènes en fonction de leur positionnement par rapport à la centralité communale et à la rue Poincaré.

2.2.3 Incompréhensions liées à l'intitulé de l'enquête

L'intitulé de l'enquête situe la problématique au niveau du 145 rue Poincaré pour lequel un permis de construire est en instance, permis du même type que les 2 maison passives déjà construites à l'arrière de cette parcelle.

Cet intitulé n'éclaire pas sur l'emprise du périmètre concerné à savoir 205 parcelles et de ce fait sur les conséquences de cette enquête pour les propriétaires de ces 205 parcelles

Le courrier distribué dans les boites aux lettres n'a pas compensé la compréhension de l'intérêt de l'enquête d'autant plus que celle-ci ignore les règlements et cahiers des charges ultérieurs révélés au cours de l'enquête.

2.2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.2.1 La préparation de l'enquête

J'ai rencontré les 9, 20 et 25 mai à Capinghem et échangé par mails plusieurs fois avec Mme Hélin, responsable des services, notamment afin de mettre en œuvre les actions de communication et d'information et la constitution du dossier

J'ai visité les différents sites le 9 mai avec Mme Hélin, responsable des services, le 20 mai avec vérification des affichages et le 25 mai.

Je me suis rendue à la MEL le 3 mai pour une réunion préparatoire avec la direction juridique. J'ai assisté à la MEL à une formation au registre numérique le 24 mai.

2.2.2 L'information du public

Elle a été faite conformément à la réglementation

Par voix de presse

Les 14 et 1^{er} juin dans les journaux Voix du nord et Nord Eclair

Par affichage

En mairie de l'arrêté d'ouverture de l'enquête en date du 30 mai 2022 et de l'avis de l'enquête publique

Sur les panneaux municipaux, devant le 145 rue Poincaré, aux entrées des voies suivantes avenue des faisans, avenue Augustin Tirant et Rue Pasteur.

Elle a été complétée par :

le site internet de la commune (annexe)

Un courrier distribué dans les boîtes aux lettres en date du 12 mai (annexe)

2.2.3 Le déroulement de l'enquête

Elle s'est déroulée du 30 mai 2022 à 9h au 1 juillet 2022 à 17h inclus

Outre le dossier de l'enquête un ordinateur était à la disposition du public

L'enquête a suscité très peu d'intérêt.

Personne en s'est présentée en dehors des permanences en mairie

7 personnes se sont intéressées à cette enquête

1 personne a laissé une observation concernant le cahier des charges de 1935 sur le registre numérique (voir ci-après)

2 personnes du Domaine de la Perdrière se sont renseignées en laissant leur observation sur le registre papier (annexe)

3 personnes du Domaine de la Perdrière ont laissé des observations (annexe)

Les 4 permanences

Elle se sont déroulées en mairie

La permanence du 4 juin- 9h/12h

2 personnes- Mme Nathalie Lecat et Mr Bertsch propriétaire et locataire domaine de la Perdrière se sont déplacés au vu du panneau installé à l'entrée du domaine de la Perdrière afin de comprendre les enjeux de cette enquête mais n'ont pas formulé de proposition.

La permanence téléphonique du 10 juin - 9 h30/12h
Aucun rendez-vous

La permanence du 18 juin - 9h /12h en mairie
3 personnes mr Testelin, mr Tricoit et mme Dumortier du domaine de la Perdrière sont venues se renseigner. Ces 2 derniers ont amené le règlement de lotir de leur domaine de 1993. Ils ne comprennent pas l'incidence du cahier des charges de 1935. Ils désirent le respect de leur règlement, sachant que l'association des copropriétaires est en sommeil. Mr Tricoit dit ne pas avoir reçu le courrier d'information.
1 personne habitant à l'entrée de la rue pasteur est venue se renseigner.

La permanence du 1^{er} juillet - 13h3/17h en mairie
Mme Dumortier a porté à ma connaissance le cahier des charges du Domaine de la Perdrière

2.2.3 Les échanges avec la mairie

Les relations ont été complexifiées en raison des problèmes informatiques de la mairie. Les services ont été conseillés par le service juridique de la MEL. Plusieurs mails et appels téléphoniques ont eu lieu afin de renforcer le dossier en retrouvant les permis de lotir et les cahiers des charges notamment ceux des domaines. Ceux-ci ne me furent pas transmis. Il m'a été transmis le courrier mis dans les boites aux lettres informant les colotis concernés et l'avis de l'avocat de la commune sur le périmètre de modification du cahier des charges de 1935

J'ai rencontré à ma demande mr le Maire le 27 juin. Je lui ai fait part des difficultés liées à l'intitulé de l'enquête et aux cahiers des charges plus récents ignorés. Je l'ai informé de la transmission de mon PV de synthèse et du mémoire en réponse attendu en retour. Le PV a été envoyé et reçu par mail et déposé lors de ma dernière permanence du 1^{er} juillet (voir ci-après).

3.CONTRIBUTION A L' ELABORATION D'UN NOUVEAU CAHIER DES CHARGES

3.1 ETAT DES LIEUX (annexe photos)

J'ai effectué cet état des lieux lors de 3 visites des différents sites

En ce qui concerne les lotissements en UC0661 constitués de maisons individuelles en briques à toit en pente de tuiles - celui au nord de la rue Poincaré desservi par l'avenue des faisans « Domaine de la Perdrière » et celui au sud de la rue Poincaré desservi par l'avenue Augustin Tirant, Domaine du Rouvroy, ceux-ci ne sont pas entièrement concernés par le cahier des charges de 1935 . Ils sont architecturalement homogènes.

Lors de la construction des maisons individuelles de ces lotissements, les espaces verts à l'avant et en front à rue des habitations étaient ouverts. Aujourd'hui différentes clôtures - fer forgé, lattes, lanières plastiques, bâches, bas en briques et extension le long du trottoir en limite de propriété- expriment des ruptures de la qualité paysagère et architecturale

Le long de l'axe principal rue Poincaré se trouvent des maisons et commerces peu élevés de différents styles urbanistiques.

Le 145 rue Poincaré se situe dans une zone architecturale et paysagère non homogène (annexe) avec des maisons à toits en pentes ou toits.

La zone desservie par la rue Pasteur est constituée notamment d'un lotissement avec des maisons accolées en briques sur des parcelles plus étroites avec un espace vert à l'avant, prolongée par l'allée du jardin public avec des maisons individuelles.

Des éléments disparates apparaissent en front à rue : revêtements de façades, murets de clôture, disparition de l'espace vert avant... (annexe)

3.2 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES ZONAGES PLU SUR LES PARCELLES CONCERNEES

UCO1.2- Zone de centre ville

Zone urbaine à forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

UZ4.1 DITE Z.A.C. « DOMAINE DU ROUVROY »

Zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain

UZ4.2 DITE Z.A.C. « DOMAINE DU ROUVROY »

Zone urbaine mixte de très faible densité à dominante d'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

UCO6.1 -TISSUS RÉSIDENTIEL PAVILLONNAIRES

Zone majoritairement à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais pouvant accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le Il se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée, et des constructions le plus souvent de faible hauteur et de densité moyenne ou faible.

Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement, sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté.

Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

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.

3.3 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

1 personne a contribué via le registre numérique

No	Pub.	Confirm.	Alert.	Trait.	CE/MO	Date	Nom	Objet	Contribution	PJ	Prov.	Action
E1						02/06/2022 15:02	Guy CHAPEAU	mon avis	Je soussigné Guy CHATEAU Déclare dans le cadre de la consultation publique Être fa[...]			

Seule cette personne a répondu en ce qui concerne le contenu cahier des charges de 1935, à savoir :

« être favorable au maintien du cahier des charges de 1935 qui exige des façades en briques ou en pierres, des toitures mansardées en tuiles rouges .

La hauteur du RDC préconisée à 3m doit être réduite à 2,50m pour tenir compte des normes actuelles »

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 Perdrière 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)

3.4 PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS

3.4.1 Un cahier des charges de 1935 inadapté et insuffisant

Les hauteurs des habitations à reprendre sont celles des hauteurs réglementaires des différentes zones du PLU.

Les normes suivantes sont donc caduques :

Un rez-de-chaussée de 3 m de hauteur

Un étage de 2,8m

Un grenier mansardé

Cette caducité a fait l'objet d'1 observation

Ce cahier des charges est à la fois inadapté et insuffisant.

Ce cahier des charges sur le domaine de la Perdrière a été remplacé par celui de 1993 lors de la construction de la ZAC. Il est donc caduc pour cette zone.

Il doit en être de même de la ZAC du Rouvroy et du lotissement de la rue pasteur

Ceci implique une réflexion sur le périmètre d'un cahier des charges renouvelé.

3.4.2 Recommandations pour un cahier des charges renouvelé

A Généralités

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 avoisinants.

B Traitement des façades

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

C Les clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées:

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Le parement des éléments de clôtures maçonnées doit être traité en harmonie avec la construction.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur

D Annexes et poubelles

Les abris de jardin devront être dissimulés de l'espace public par des végétations pérennes, Il en est de même pour les poubelles qui ne peuvent rester en aucun cas sur l'espace public et seront dissimulés de l'espace public et être si possible dans un espace clos dans un souci sanitaire et de qualité paysagère.

E Les plantations

Voir le code civil (annexe)

G Recommandations spécifiques aux différents sites

a/ Le 145 rue poicaré et les parcelles environnantes

Cette zone est totalement hétérogène. Une construction BBC identique aux 2 autres déjà existantes ne serait pas contraire aux obligations réglementaires de la zone en raison de la diversité architecturale environnante et sous réserve d'enrichir la qualité paysagère et environnementale du site notamment par une clôture végétalisée.

b/ Les domaines

La norme des constructions individuelles étant en briques avec des toits en pente en tuiles, cette homogénéité des matériaux doit être maintenue y compris pour les extensions.

Les autres types de construction ne pourront que nuire à l'harmonie générale.

L'objectif est de garder le caractère ouvert végétalisé.

En cas de construction d'une clôture, les grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie devront être végétalisés et être positionnés dans le respect du trottoir enherbé.

Ce dernier ne devra pas être parsemé d'obstacles telles des pierres pour éviter le stationnement de véhicule dans un souci de sécurité pour les piétons.

Les extensions et annexes ne pourront pas être érigées à la limite du front à rue. Elles devront être dissimulés de l'espace public par une haie végétalisée. Leur revêtement extérieur devra être en cohérence avec l'habitation principale.

Les poubelles, abris, épandage du linge devront être dissimulés de l'espace public.

c/ Le lotissement rue Pasteur

Une cohérence des clôtures avec les façades et la préservation du caractère paysager de la partie avant en font à rue devront être appliquées.

Si une isolation par l'extérieur de la façade s'avère nécessaire, le revêtement qualitatif ne devra pas porter atteinte à l'harmonie des façades environnantes en briques.

4. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

4.1 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête a fait l'objet de l'information réglementaire et a été complétée par un courrier distribué dans les boîtes aux lettres des 205 parcelles couvertes par le cahier des charges de 1935.

Cependant ceci n'a pas suffi à lever l'incompréhension initiée par l'ambiguïté de sa localisation au 145 rue Poincaré telle que présentée dans son intitulé.

De ce fait seulement, à ce jour, 6 personnes sont venues afin d'en connaître les aboutissants et déposer leurs observations.

Les parcelles concernées se situent sur 4 sites différents : autour de la rue Poincaré et le long de celle-ci, la rue Pasteur prolongée par l'allée du jardin public avec un lotissement de maisons accolées, et partiellement les domaines du Rouvroy et de la Perdrière.

A ce stade du dossier tel que mis à la connaissance du public, les domaines du Rouvroy et de la Perdrière ne sont que partiellement concernés par cette enquête.

Les 205 parcelles dépendent dans le PLU2 de 4 zonages et de leurs règlements ; le domaine du Rouvroy dans son ensemble faisant l'objet de 2 fiches réglementaires ZAC spécifiques.

3 propriétaires du domaine de la Perdrière ont porté à ma connaissance le règlement de la ZAC de la Perdrière de 1993 qu'ils ont obtenu lors de leur acquisition de parcelle, ainsi que l'existence d'une association syndicale de copropriétaires, non active à ce jour.

Ce règlement de 1993 qui couvre l'ensemble du domaine de la Perdrière ignore le cahier des charges de 1935.

J'ignore ce qu'il en est du règlement du lotissement du Rouvroy lors de sa création et de l'existence d'une association syndicale de copropriétaires, ni de ce qu'il en est du lotissement de la rue Pasteur.

Il est regrettable pour la compréhension de l'enquête et son appréhension par les propriétaires concernées que ces documents n'aient pas été joints au dossier de l'enquête : dossier de ce fait incomplet.

Aussi le cahier des charges modifié pour compatibilité avec le PLU2 devrait concerner l'ensemble des parcelles des domaines du Rouvroy et de la Perdrière par cohérence et équité entre les colotis.

Des spécificités apparaissent entre les 4 sites précédemment citées. Elles devront être précisées dans le cahier des charges : Ainsi en est-il de la zone autour de la parcelle 145 et le long de la rue Pasteur présentant une hétérogénéité architecturale et paysagère.

Le cahier des charges modifié et élargi, contrat de droit privé entre colotis, devra être repris par les associations syndicales de copropriétaires afin qu'il puisse être appliqué.

Ainsi en est-il de mes réflexions auxquelles il vous appartient ou non de donner votre avis avant le 14 juillet dans votre « Mémoire en Réponse »

4.2 MEMOIRE EN REPONSE



Madame Maillard Pierrette France
Commissaire enquêtrice

A Cappinghem, le 13 juillet 2022

Objet : retour suite au procès verbal de synthèse

Madame la commissaire enquêtrice,

J'accuse réception de votre procès verbal de synthèse relatif à l'enquête publique portant l'intitulée suivant : « modification du cahier des charges du lotissement située 145 rue Poincaré – commune de Cappinghem » et vous fais part de mes observations suivantes :

- Je suis étonné de découvrir que l'intitulé de l'enquête publique soit ambigu alors que la procédure de préparation de l'enquête publique a été effectuée avec les services de la mairie, les services de la MEL et vous-même en amont.
- Je tenais à préciser que la mairie n'avait pas connaissance, lors du démarrage de l'enquête publique, du règlement de la ZAC de 1993 du domaine de la Perdrière et autres règlements du lotissement de Rouvroy. Par conséquent, nous ne pouvions ajouter au dossier d'enquête publique les documents cités ci-dessus afin d'éviter tout risque juridique.

En conclusion, les modifications doivent se limiter strictement à la mise en concordance du cahier des charges avec le Plan local d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, madame, l'expression de mes salutations distinguées.

M. le Maire,
Ch. MATHON,

CONCLUSIONS

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 Perdrière, 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.