

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

CONCLUSIONS MOTIVEES



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

La présente enquête initiée par la commune de Capinghem, maître d'ouvrage et organisatrice, a pour objet la modification du cahier des charges situé au 145 rue Poincaré afin de le rendre compatible avec le PLU métropolitain de 2020 en application de l'article L442-11 du code de l'urbanisme.

Ce cahier des charges, retrouvé lors de la vente de la parcelle concernée, concerne 205 parcelles du cadastre actuel.

Les normes architecturales ainsi que l'obligation de façades en briques ou en pierres ne correspondent plus aux maisons construites depuis et en particulier aux maisons passives dont les permis de construire ont été accordés récemment.

La validité du cahier des charges de 1935 omis ou oublié engendre des risques de démolitions ou de mises en conformité.

Les zonages du PLU et les visites que j'ai effectuées montrent 4 sites spécifiques

1 : le domaine de la Perdrière, ex ZAC, en zone UC06.1

2 : le domaine du Rouvroy en zone UZ4.2 et .1 dont les règlements de ZAC ont été repris par 2 fiches spécifiques du PLU

Ces domaines sont constitués de maisons majoritairement individuelles de plain-pied en briques et toit en tuiles et une homogénéité parfois non respectée

3 : la rue Pasteur constitué d'un lotissement de maisons accolées de façade plus restreinte à l'homogénéité dégradée et son prolongement, l'allée du jardin public, constitué de maisons individuelles. Cette zone est régie par le règlement PLU UC01.2.

4 : le 145 rue Pasteur et les parcelles environnantes constituées de constructions hétérogènes en zone UC06.1 du PLU.

Le périmètre du cahier des charges de 1935 ne coïncide que partiellement avec les périmètres des 2 domaines.

La faible participation du public, 7 personnes s'étant manifestées, expriment une indifférence et une incompréhension des tenants et aboutissants de cette enquête située au 145 rue Poincaré.

Le courrier mis dans les boîtes aux lettres des 205 habitations concernées, complétant l'information légale et sur le site internet de la commune, information complète, n'a pas levé l'ambiguïté de celle-ci.

Seules 4 personnes de la Perdrière ont apporté leur contribution

1 personne sur le registre numérique a répondu à la caducité des normes architecturales du cahier des charges de 1935, en retenant les façades en pierres ou en briques.

3 personnes m'ont dit être concernées par un cahier des charges plus récent.

Ont été portés ainsi à ma connaissance le règlement, le statut de l'association de copropriétaires aujourd'hui en sommeil, le cahier des charges de 1993 de la ZAC de la Perdrière.

Des cahiers des charges plus récents, celui des domaines et sans doute celui du lotissement de la rue Pasteur annulent celui de 1935 sur un grand nombre des 205 parcelles.

Dans son mémoire en réponse, la commune a répondu ignorer lors de la préparation de l'enquête ces cahiers des charges plus récents.

Ils n'ont de ce ne fait pas été ajoutés au dossier de celle-ci.

Il en a été dommageable à la clarté de l'enquête.

Malgré cette ignorance de cahiers des charges plus récent, et de l'ambiguïté de l'intitulé de l'enquête la localisant au 145 rue Pasteur, je me dois de donner **un avis favorable**.

Celui-ci s'appuie sur la nécessité d'élaborer un cahier des charges remplaçant le cahier des charges de 1935, compatible avec les règlements des différentes zones du PLU, reprenant les spécificités des unités architecturales et paysagères.

L'enquête ayant montré qu'il existe des cahiers des charges plus récents, il appartient à la commune de les retrouver.

Dépendraient encore du cahier des charges de 1935 ;

-le 145 rue Poincaré et les parcelles environnantes en UC06.1

-les parcelles en prolongement de la rue Pasteur et le long de l'allée du jardin public en UC01-2, pensant qu'il y a eu un cahier des charges suite à un permis de lotir pour la rue Pasteur.

J'émet donc les **réserves** suivantes :

1 / retrouver et prendre en compte les cahiers des charges plus récents rendant caduc celui de 1965 sur un grand nombre de parcelles.

1/ 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 Perdrière, 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.

3/ 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 »

Et **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, 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