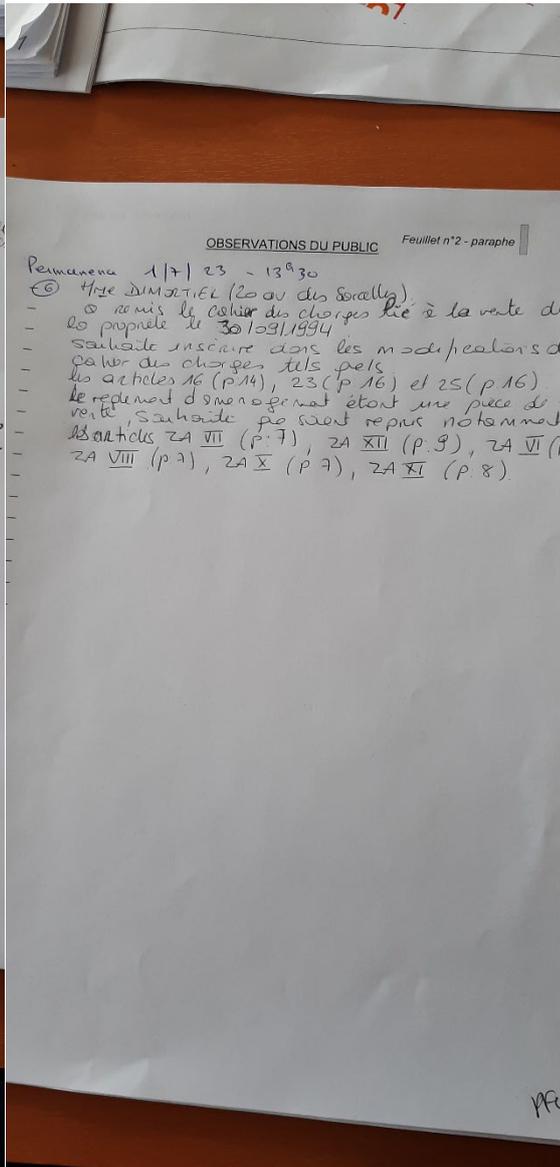
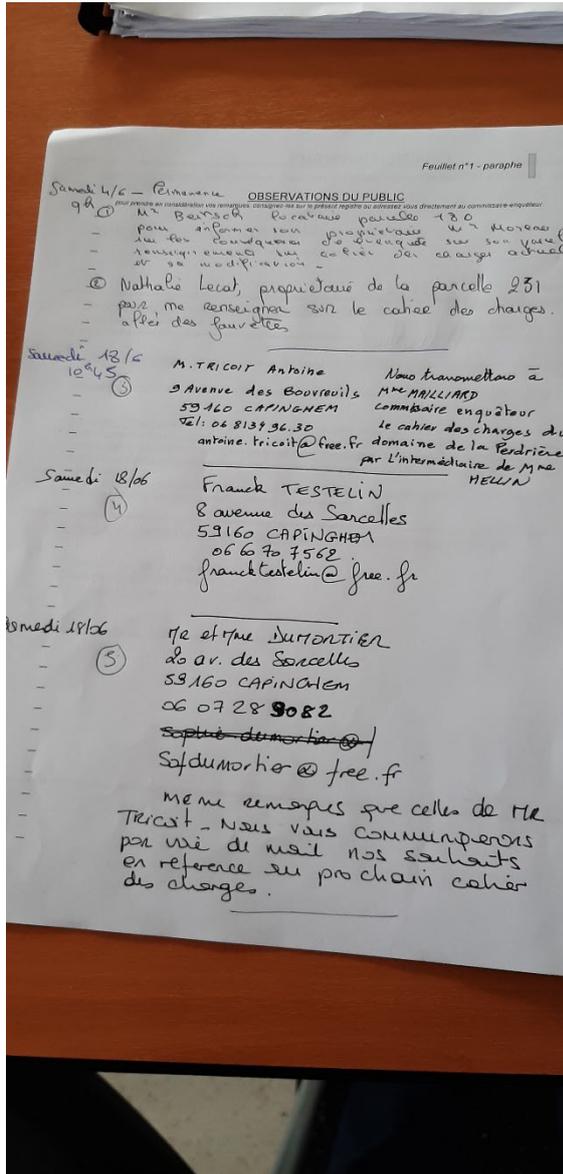


ANNEXES

1 Registre papier



2 Permis de construire accordés depuis les 5 dernières années

AA80 DP (création d'un chien assis sur l'arrière de la maison)

AA 90 DP (extension de 28m²)

AA143 DP (abri de jardin de 10m²)

AA 150 DP (abri de jardin de 9m²)

AA181 DP (création d'un velux)

AA197 DP(rénovation de l'extension)

AA 198 DP(changement de la fenêtre de toit)

AA 224 DP (création d'une porte fenêtre et d'un balcon)

AA225 DP (création d'une véranda)

AA233 DP (cloture)

AA248 DP (panneaux solaires)

AA288 DP (carport)

AA316 DP (panneaux solaires)

AA381 DP (3 fenêtres de toit)

DP (aménagement du garage en habitation)

AC 149 DP (ravalement de façade)

DP (remplacement de la toiture du hangar)

AE 33 DP (extension 39m²)

AE 34 DP (extension de 39m²)

AE 36 PC construction de 2 maison passives

AE 42 DP (cloture)

AE 49 DP (extension 37m² +2 fenêtres de toit+ changement porte et toiture)

AE60 DP (extension de 24m²)

AE61 DP (véranda de 23m²)

AE 464 DP (création d'un cabinet médical)

AE 465 PC (piscine+ extension)

3 Etat des lieux

145 rue Poincaré - zone PLU UC06.1



Hétérogénéité architecturale et paysagère

Lotissement situé rue Pasteur - Zone PLU UCO1.2



Rupture des clôtures végétales - façades peintes ou isolation par extérieure rompant l'harmonie des façades en briques

Domaine de la Perdrière Zone PLU UC06.1

A Etat initial du domaine - Espaces végétalisés ouverts en front à rue – habitations individuelles en briques – toit en pente en tuiles - 2 places de parking



B – Evolutions - Ruptures de la qualité et de l'homogénéité paysagères et architecturales



Construction annexe en matériaux différents de la construction principale et sans retardit



abri non dissimulé



poubelles non dissimulées



Non respect de l' emprise du trottoir public et appropriation par des pierres





Hauteur de portail

Lotissement entrée Augustin Tirant – Domaine du Rouvroy - Zone PLU UC06.1

A -Espaces verts ouverts en front à rue – état initial du domaine



2 - Rupture d'homogénéité paysagère



4 Site internet Capinghem

The screenshot shows the top part of the Capinghem website. At the top, a yellow banner contains the text: "AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE « Modification du cahier des charges du lotissement situé 145 rue Poincaré- commune de Capinghem »". Below the banner is a navigation menu with tabs for: ACTUALITÉS, CADRE DE VIE, VIE MUNICIPALE, VIE LOCALE, URBANISME, SOCIAL, ENFANCE, and CONTACTEZ-NOUS. To the left is a section for "L'ÉCHO DE MAI 2022" with a thumbnail of a newsletter. In the center is an "ACCÈS DIRECT" section with icons for Actualités, Enfance, Élections, Associations, Urbanisme, and Vos démarches. To the right is an "ACTUALITÉS" section with a card for "Concours des maisons et balcons fleuris et / ou végétalisés" and another for "Avis d'enquête publique : modification du cahier des charges du lotissement 145 rue Poincaré".

The screenshot shows the "REGISTRE NUMÉRIQUE" page for the public inquiry. The title is "MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES SITUÉ AU 145 RUE POINCARÉ À CAPINGHEM". It states the inquiry is open from 10/05/2022 to 09/06/2022. The text explains the project: modification of the charter for two individual houses at 145 rue Poincaré, approved on July 30, 2016, and modified in March 2019. It details the rules of urbanism and the public inquiry process. The authority is the Mayor of Capinghem. The inquiry is organized by the Capinghem Municipality. The location is Capinghem, 145 rue Poincaré. The commissioner is Madame Bernette WILLEMZ, Mayor of Capinghem. The page lists participation means: online via the digital register, in person at the town hall, or by mail. It also lists permanent commissions: one on-site at the town hall and one online via the digital register. A table at the bottom lists the dates and times for the public inquiries.

Par date	Par lieu	Carte	Prise de RDV
Samedi 10 juin 2022 de 09h00 à 12h00	Capinghem, Rue Poincaré 145		
Vendredi 10 juin 2022 de 09h30 à 12h00	Prise de RDV en ligne		
Samedi 18 juin 2022 de 09h00 à 12h00	Capinghem, Rue Poincaré 145		
Vendredi 18 juin 2022 de 17h30 à 19h00	Capinghem, Rue Poincaré 145		

5 Courrier déposé dans les boîtes aux lettres annonçant l'enquête en date du 12 mai 2022

Mesdames, Messieurs,

Nous avons pris connaissance récemment de l'existence d'un cahier des charges datant de 1935 suite à la construction de deux maisons passives situées au 145 rue Poincaré. Les règles d'urbanisme présentes dans ce cahier des charges **concerneraient 205 parcelles** du cadastre actuel et resteraient toujours applicables entre colotis au titre du droit privé. Il est possible que ces règles d'urbanisme ne soient pas respectées par les propriétaires de par l'ignorance de son existence.

Afin d'éviter tout risque lié au code de l'urbanisme, nous vous informons de la mise en place d'une enquête publique relative à la modification du cahier des charges du lotissement situé au 145 rue Poincaré.

L'enquête publique aura lieu du lundi 30 mai 2022 à 9h00 au vendredi 1^{er} juillet 2022 à 17h00 inclus. Une commissaire enquêtrice a été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif et tiendra des permanences physiques et téléphoniques. L'avis d'enquête publique sera affiché au 145 rue Poincaré, au Domaine de la Perdrière et aux panneaux d'affichages dédiés.

Pour toutes informations complémentaires, le public pourra consulter le dossier sous forme dématérialisée ou sur papier aux horaires d'ouvertures de la mairie.

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

M. le
Maire, Ch.
MATHON,

6 Avis avocat sur cahier des charges de 1935

Madame Maillard,

Selon les questions ci-dessous envoyées à notre avocat :

- ☒ S'il vous est possible de supprimer ou d'ajouter des parcelles à la modification du cahier des charges ;
- ☒ S'il vous est possible d'ajouter, au cahier des charges, la maîtrise de la division parcellaire ou de ne pas accepter la division parcellaire ;
- ☒ S'il vous est possible de maîtriser l'architecture et l'harmonie des constructions existantes et futures.

CONCLUSION de notre avocat :

- ☒ impossible de modifier le périmètre d'application du cahier des charges, ou d'élargir ou de réduire le périmètre du lotissement lui-même.
- ☒ ne peut pas inclure, au sein du cahier des charges, la maîtrise de la division parcellaire, ou même l'interdiction de division parcellaire ; sauf si cet élément permettrait une mise en concordance avec les règles d'urbanisme du PLU.

En effet, dans la mesure où de tels éléments sont *a priori* prévus dans le règlement du PLU, une modification du cahier des charges peut être nécessaire pour assurer une mise en concordance.

☒ pas possible de prévoir des règles architecturales plus contraignantes que ce qui est prévu au PLU, et qui seraient applicables uniquement au lotissement.

Ainsi, les constructions futures seront soumises (uniquement) aux règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble de la zone du PLU.

Les modifications doivent se limiter strictement à la mise en concordance du cahier des charges avec le Plan local d'urbanisme, et ne peuvent donc porter que sur des considérations d'urbanisme.

Pas possible d'aller au-delà, sauf à prendre le risque d'une annulation de la procédure.

Ainsi, la modification du périmètre d'application du cahier des charges n'est pas possible.

En outre, sauf à ce que le règlement du PLU prévoit une limitation des divisions parcellaires, il est exclu que cette procédure de modification puisse ajouter une telle limitation au sein du lotissement.

Et enfin, s'agissant de la réglementation de l'architecture et de l'harmonie des constructions, vous ne pouvez modifier le cahier des charges que pour y imposer les mêmes règles que celles prévues dans le règlement de la zone du PLU.

7 Domaine de la Perdrière - Documents

CAHIER DES CHARGES - EXTRAITS

Remis lors de la permanence du 1^{er} juillet 22 par un propriétaire
Vente du 30/ 09/ 1994 par la *SNC "MASSEIN et Cie"* -
MeNUYTTE/MelteVANQUATHEM

ARTICLE 16 - Constructions

Le site des terrains affectés à la Z.A.C. "LE DOMAINE DE LA PERDRIERE" exige d'apporter un soin tout particulier à l'aspect architectural des constructions afin de sauvegarder au maximum le caractère du site tout en évitant la monotonie qu'engendrerait l'application rigide d'une réglementation trop précise; l'aménageur souhaite en effet définir un esprit d'architecture.

Afin d'éviter les outrances d'un modernisme passager, l'aspect architectural sera d'esprit classique. Celui-ci se caractérise par la simplicité des volumes, l'harmonisation constante des dispositions en plan avec les coupes et les façades, la libre pénétration des espaces intérieurs et extérieurs tous en sauvegardant néanmoins l'intimité familiale, la différenciation à la fois architecturale et fonctionnelle des différents éléments de programme constituant l'habitation, l'intégration de la décoration tant intérieure qu'extérieure dans la partie générale de la construction et dans celle du site.

C'est ainsi que seront interdits, les pastiches d'architecture ancienne ou pseudo-campagnarde, **l'ornementation excessive et l'utilisation d'éléments surajoutés** sans réalité constructive, dans les toitures, les menuiseries extérieures ou les parois pleines, ainsi que matériaux ou coloris jugés agressifs ou disparates.

L'aspect des briques est imposé dans le choix de la brique de LEERS ou de HEM ou similaire si le coloris et l'aspect sont identiques.

Le grillage en façade est interdit jusqu'à la limite avant de la maison.

ARTICLE 20 - Voies de circulation

Aucune des voies de la présente Zone d'Aménagement Concerté ne peut être utilisée pour le stationnement des véhicules. D'une manière générale, il est interdit de les encombrer même temporairement.

ARTICLE 21 - Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, ou dans les jardins individuels entre immeuble et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes pouvant exister. Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure des immeubles, à la condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les clôtures

ARTICLE 23 - Subdivision des parcelles

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social

STATUTS :

*deposee
permanence du 18/6/22*

l'objet

DENOMINATION :

art 1 : L'association est dénommée : Association du Domaine de la Perdrière
Elle est régie par les dispositions de la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901.

OBJET :

art 2 : L'association a pour objet le bien-être et la défense des intérêts des propriétaires et des habitants du Domaine de la Perdrière, sis dans la commune de Capingham (Nord), dans tous ses aspects et notamment l'environnement, la sécurité, le respect du cahier des charges du lotissement et, en règle générale, tout ce qui se rapporte à une bonne qualité de vie dans le domaine.
Elle pourra user de tous les moyens qu'elle jugera appropriés à la réalisation de son objet.

SIEGE :

art 3 : Le siège de l'association est fixé à la maison des associations - 4 rue d'Emiliens - 59160 CAPINGHEM.

DUREE :

art 4 : La durée de l'association n'est pas limitée.

FONCTIONNEMENT :

art 5 : sont membres de l'association :
- Tous les propriétaires d'un lot sis dans le Domaine de la Perdrière.
- Tous les locataires résidant dans le domaine et désirant adhérer à l'association.

Périmètre de Domaine

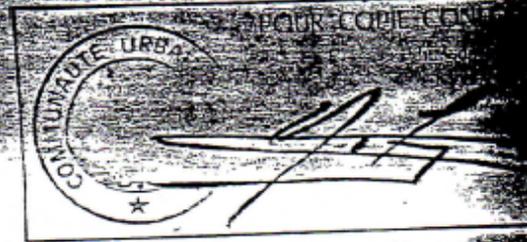
Ave Poincaré

Commune de CAPINGHEM
"Z.A.C. de la PERDRIERE"

-o--o--o--

annexe à LA DELIMITATION n°
en date de 17 DEC. 1993

DOSSIER de REALISATION



REGLEMENT D'AMENAGEMENT
de ZONE

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 1er Juin 1994.

ANNEXE au P.A.Z.

DROIT DE TIMBRE
PAYE SUR ETAT
Autorisation du 9 Mars 1977

R. CLAEYS
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
4, BIS - RUE D'ESQUELBECK
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER - BP.8
59726 - WORMHOUT Cedex
Tél : 28.65.63.88
Fax : 28.62.80.21

D.2752
OCT. 1993

EXTRAITS DU REGLEMENT DE LA ZAC PERDRIERE

Art ZA V1- implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

Tout ou partie de la construction sera implantée dans une bande de 3 à m par rapport à l'alignement avec un recul obligatoire de 5 m au droit du garage couvert lorsque celui-ci est face à la voie

Art ZA V11- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions et leurs annexes y compris les abris de jardin se fera à 2,50 m minimum des limites séparatives des lots

Art ZA V111- implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être accolés au corps principal de l'habitation ou lui seront reliés par n ouvrage architectural. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin

Art ZA V1X- emprise au sol

Au minimum 1/3 de chacun des lots sera repris en espace planté

Art ZA X – hauteur maximale des constructions

Habitation de type plain-pied avec ou sans combles aménageables

Art ZA XI- aspect extérieur

1/ aspect général

Les constructions ne doivent pas, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants , aux sites , aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

2 / dispositions particulières

a / le parement des murs sera traité en briques dans la gamme des rouges ou rouge nuancé jaune

b/ les matériaux de couverture seront en tuiles de couleur variant du rouge au brun flammé <. Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pentes et présenteront une inclinaison minimale de 45° par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées à concurrence maximale de 30% de la surface totale couverte.

Les coyaux et brisis seront autorisés.

c/ est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région

d/ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des construction et des clôtures

e/ les murs et toitures des annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les vérandas, serres et bow-window sont permis, pourvu qu'ils soient accolés au corps principal de l'habitation ou lui sont reliés par un ouvrage architectural. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Leur emprise au sol est limitée à 9m² au maximum.

g) Les lignes électriques et téléphoniques devront être réalisées en réseau souterrain.

h) Les bandes de trois garages et plus devront être aussi peu visibles que possible des voies publiques ou privées.

l) En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par des grillages ou tout autre dispositif à claire voie dissimulés par une haie vive ou par des plantations grimpantes. L'ensemble ne peut excéder 1,70 mètres de hauteur.

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est interdite.

En front à rue, ce type de clôtures est autorisée. Il sera plantée avec un recul identique à celui, minimum, adopté pour la construction principale.

A l'alignement seront seuls autorisés les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m traité en harmonie avec la construction principale.

Entre la construction et l'alignement les haies seront interdites.

== ARTICLE Z.A.-XII : * Stationnement :

En plus du stationnement dans la construction, il sera prévu 2 places de parking par logement sur la parcelle. Dans le cas de constructions liées à l'exercice d'une profession libérale ou de services, il sera aménagé sur la parcelle le nombre de place de parking nécessaire à son activité.

== ARTICLE Z.A.-XIII : * Espaces libres et plantations :

ESPACES LIBRES :

1) Espaces verts d'accompagnement de voiries :

Les voiries de desserte, voiries-piétonnes, et les parcs de stationnement seront accompagnées de plates-bandes plantées.

Ces plates-bandes seront plantées d'essences arbustives basses ou moyennes, avec alternance d'arbres d'avenue.

2) Zones de prescriptions paysagères spéciales :

Les zones non aedificandi liées à la R.D. 933 (35 mètres) et la zone en limite de PREMESQUES mentionnées au P.A.Z. seront plantées (par le promoteur) afin de créer un écran végétal dense.

Les arbres seront choisis parmi des essences régionales. Il sera planté un arbre à hautes tiges ou fruitier par 500 m² de parcelle créée.

Pour les zones de prescriptions paysagères spéciales, les arbres devront être conservés dans leur essence, ils pourront être éventuellement déplacés ou remplacés par un arbre de même essence et de même force, au cas où ils seraient un obstacle à la construction ou à l'habitation.

3) Haies et plantations arbustives :

Les plantations en fond de parcelles à l'exception des zones de prescriptions paysagères spéciales, seront organisées en jardin d'agrément.

L'acquéreur devra aménager son jardin dans les 6 mois qui suit son entrée dans la maison et l'entretenir de manière à ne pas nuire à son voisinage.

30 % au moins de la parcelle doit être planté et engazonné.

8 Plantations et voisinage -Articles 670 à 673 du Code Civil

Plantations non mitoyennes,

Les arbres, arbustes et arbrisseaux doivent être plantés à une distance minimale de **0,50 mètre si leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres** ; au-delà de cette hauteur, ils devront être plantés à une **distance minimale de 2 mètres**.

Le voisin peut exiger que les plantations non conformes à ces règles soient arrachées ou réduites pour être à la hauteur réglementaire.

Lorsque les branches surplombent le terrain du voisin, ce dernier peut obliger à les faire couper (il ne peut pas les couper lui-même). Il ne peut pas cueillir les fruits portés par ces branches mais seulement ramasser les fruits tombés naturellement sur son terrain.

Par contre, si les racines, ronces ou brindilles colonisent sa propriété, le voisin peut les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Les arbres et arbustes peuvent être plantés sans respecter ces distances mais ils doivent l'être en espalier et ne doivent pas dépasser la crête du mur.

Mitoyenneté d'une haie :

- après **accord entre voisins** une haie d'arbres ou d'arbustes peut être plantée sur la limite séparative servant ainsi de **clôture mitoyenne**. Les frais de mise en œuvre, l'entretien et la récolte, le cas échéant, sont alors partagés.

Servitude de plantation : Il y a servitude quand :

- lors d'une division de parcelle en vue d'une vente, le nouveau propriétaire du lot devra **supporter** la présence des arbres même s'ils ne respectent plus la distance réglementaire ;

- lorsque les propriétaires successifs n'ont pas réagi pendant 30 ans à l'implantation à une distance non conforme d'arbres ; **c'est la prescription trentenaire**.

L'existence d'une servitude de plantation ne supprime pas l'obligation d'élagage des branches qui dépassent chez le voisin (droit d'élagage imprescriptible).