

# Délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2024

Envoyé en préfecture le 18/12/2024

Reçu en préfecture le 18/12/2024

Publié le

ID : 077-217702570-20241216-65\_2024-DE



**Date de convocation :** L'an deux mille vingt-quatre, le seize décembre, à dix-neuf heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Maxence GILLE, Maire.

09/12/2024

**En exercice :** Présents :  
M. Maxence GILLE - Mme Karine ROUSSET - M. Daniel SEVILLANO - Mme Catherine BEGUIN - M. Pierre COURTIER - Mme Nathalie COUILLARD - M. Romain SEVILLANO - Mme Christelle REMERE - M. Laurent COURTIAT - Mme Sylvie FOUGERAY -

**Présents : 14**

**Votants : 17**  
M. Sébastien COSTARD – Mme Auziria MENDES - M. Georges BACCON - M. Jean-Paul BORIE.

Pouvoirs : Mme Mélanie GENTILS à M. Sébastien COSTARD, Mme Clarisse NOEL à M. Pierre COURTIER, M. Jacques TOUPRY à M. Georges BACCON.

Absents excusés : Mme Jeanine TURLURE - M. Nicolas LAVALLEE - M. Olivier GANDAR - Mme Ndeye DIA BRANDONE - Mme Rafea LAOUADI - M. Cyril DEBOOSERE - Mme Cindy MOUSSI-LE GUILLOU - M. Fabrice DELARGILLIERE - Mme Brigitte DA SILVA - M. Jean-Michel LEMSEN

M. Laurent COURTIAT a été élu secrétaire de séance.

**N° de délibération :** 65-2024

**Objet :** **Aide communale aux réfections de façade : Modification du règlement fixant les modalités d'attribution**

Le Maire expose au Conseil Municipal qu'une délibération précisant le règlement a été voté en avril dernier mais il est nécessaire d'apporter des précisions dans le règlement. Les montants de la subvention restent inchangés.

Les modifications portent :

- Précision sur les mesures des surfaces
- Précision sur l'usage des bâtiments subventionnable (habitat)

Vu la délibération n°16-1998 du conseil municipal en date du 24 avril 1998 instaurant l'aide communale aux réfections de façade,

Vu les délibérations n°27-1998 du conseil municipal en date du 29 juin 1998, n°45-1999 du conseil municipal en date du 29 octobre 1999, n°72-2001 du conseil municipal en date du 14 décembre 2001, n°40-2002 du conseil municipal en date du 22 novembre 2022, n°59-2006 du conseil municipal en date du 14 novembre 2006, n°88-2009 du conseil municipal en date du 9 novembre 2009 et n°73-2012 du conseil municipal en date 15 novembre 2012, concernant la reconduite du dispositif ainsi que la modification des montants de l'aide,

Vu la délibération n°05-2021 du conseil municipal en date du 5 février 2021 concernant la modification des conditions d'obtention,

Considérant la nécessité de faire évoluer les règles d'attribution de l'aide communale aux réfections de façade,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Délibère :

**Article 1 :**

Le dispositif d'aide communale aux réfections de façades visibles depuis le domaine public est complété par le règlement ci-dessous.

**Article 2 :**

L'aide communale est attribuée aux conditions suivantes :

1) Bénéficiaires de l'aide :

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants ou bailleurs, les copropriétés de biens bâtis situés dans les périmètres définis ci-dessous, ou les locataires qui supportent les charges du propriétaire.

Ce dispositif est ouvert :

- Aux personnes physiques,
- Aux personnes morales ayant pour objet social la gestion immobilière et dont les membres sont des personnes physiques (SCI, ...) :
  - Aux personnes morales suivantes possédant l'immeuble dans son entier :
  - Les associations « loi 1901 »<sup>1</sup>
  - Associations culturelles, sous statut loi 1905, lorsque l'édifice est affecté au culte public
  - Ou autre institution religieuse sous un régime antérieur (congrégation, ...)

Sont exclues de ces aides :

- Les personnes morales de droit public
- Les organismes et administrations

Les bénéficiaires sont les maîtres d'ouvrage et ont le choix des entreprises.

Toutefois, il est primordial de veiller à ce que les entreprises contractent les assurances nécessaires (assurance décennale ou responsabilité civile professionnelle).

2) Périmètre opérationnel de l'aide communale aux réfections des façades :

Cf. Annexe 1 : Périmètre opérationnel de l'aide communale aux réfections des façades

---

<sup>1</sup> Les demandeurs apporteront les justificatifs démontrant que chaque membre composant la SCI est une personne physique

### 3) Liste des rues éligibles à la zone 2 :

- Rue Jean Jaurès
- Rue des Moulins
- Rue du Vieux Château
- Rue Magu
- Rue de l'Ourcq
- Rue Aristide Briand
- Rue Albert Thomas
- Place Harouard
- Rue Valentine Rivière
- Rue des Ecoles
- Rue de l'Eglise
- Rue Neuve
- Rue de l'Abreuvoir
- Place du Marché

### 4) Types de bâtis et natures des travaux éligibles :

Le dispositif d'aide est accordé sans condition de ressources, pour les immeubles collectifs (hors HLM, immeuble détenu par un bailleur social) et l'habitat individuel. Les immeubles doivent être construits depuis plus de 25 ans.

Les travaux de ravalement doivent respecter les prescriptions techniques et esthétiques définies par la municipalité.

Les travaux devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée par la municipalité.

Les travaux devront obligatoirement être réalisés par un artisan ou une entreprise, inscrits au registre du commerce et du l'artisanat.

Sont éligibles aux aides :

- Les travaux de ravalement visibles depuis la voie publique
- Les ravalements piochés enduits
- Les ravalements à base de peinture

Ne sont pas éligibles (liste non exhaustive) :

- Les travaux de zinguerie (gouttières, descentes d'eaux pluviales, cache-moineaux, ...)
- Les éléments de menuiseries (fenêtres, volets roulants, lambrequins, ...)
- Les travaux de simple nettoyage de façade
- Les travaux de ravalement de façade non visible depuis la voie publique
- Les isolations thermiques par l'extérieur
- Les façades des locaux commerciaux.

Si toutes les façades ne sont pas visibles depuis le domaine public, le devis devra séparer le coût des travaux des façades visibles des autres façades non éligibles au dispositif d'aide.

### 5) Condition d'attribution :

Le principe est le suivant :

Seules les façades visibles des bâtiments à usage d'habitation, depuis l'espace public et participant à sa qualité pourront être éligibles à une aide financière :

- Les façades donnant sur l'espace public sont éligibles,
- Les façades d'angle en retour ainsi que celles en retrait, visibles depuis l'espace public.

Les travaux doivent faire l'objet d'un ravalement d'ensemble de la façade afin d'être subventionnés ou permettre d'aboutir à un traitement total de la façade. On ne dissociera pas le rez-de-chaussée dans le cas de locaux d'activité ou commerciaux.

Les travaux de ravalement ne doivent pas avoir débutée avant de faire la demande de subvention.

#### 6) Cadre réglementaire :

Le présent règlement ne se substituent pas à la réglementation générale en vigueur.

Pour être éligible à une subvention, les travaux devront respecter les documents d'urbanisme en vigueur et les guides de recommandations portant notamment sur les teintes de façades, choix des matériaux.

Avant tout dépôt de dossier le demandeur doit se rapprocher du service Urbanisme de sa commune afin d'obtenir l'ensemble des autorisations d'urbanisme pour pouvoir engager les travaux.

Les travaux engagés sans autorisation au préalable ne seront en aucun cas subventionnés.

Les travaux devront favoriser la qualité architecturale du bâti et la préservation de son identité.

La composition architecturale d'origine devra être conservée ou restaurée. Dans le cas où ces principes ne seraient pas respectés, le demandeur devra apporter une justification.

#### 7) Modalité de calcul de l'aide financière :

L'aide aux réfections des façades est calculée en fonction de la surface du bâtiment, visible depuis la voie publique en fonction des critères suivants :

- 27 € TTC au m<sup>2</sup> pour ravalement pioché enduit,
- 20 € TTC au m<sup>2</sup> pour ravalement peinture,

La participation de la commune ne pourra excéder :

- Pour la zone 1 : 30% maximum du montant final du devis HT plafonné à 2 500 €
- Pour la zone 2 et tous les bâtiments repérés au titre du PLU : 50 % du montant final du devis HT plafonné à 4 000 €.

La subvention n'est pas de droit. Elle est attribuée en fonction de la disponibilité des crédits.

Les ouvertures (fenêtres, portes, ...) doivent être soustraites de la surface. La Commune se réserve le droit de venir vérifier la surface de la façade.

#### 8) Validité de la subvention :

La subvention est réservée, pour chaque dossier, pendant une durée de 24 mois à partir de la notification d'attribution de l'aide. Passé ce délai, elle sera annulée et le propriétaire devra déposer une nouvelle demande de subvention.

Un propriétaire ne pourra pas faire une nouvelle demande de subvention pour une même façade avant 10 ans.

#### 9) Modalité de paiement de la subvention :

Le propriétaire devra informer le service urbanisme de sa commune de l'achèvement des travaux afin qu'un contrôle de conformité puisse être effectué.

Le dossier de demande de paiement devra être constitué :

- De la ou les facture(s) acquittées ;
- Du certificat de conformité des travaux délivré lors de la visite de contrôle par le service urbanisme de la commune ;
- De photo de la ou des façade(s) après travaux

**Article 5 :**

M. le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération, dont copie sera adressée :

- A M. le Préfet de Seine-et-Marne
- A M. le Président de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq
- A la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Fait à Lizy sur Ourcq, le 16 décembre 2024.  
EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

Le Maire,

Maxence GILLE



Le secrétaire de séance,

Laurent COURTIAT



La subvention ne pourra pas dépasser le montant de l'aide notifiée. Si les travaux ne sont pas conformes à la demande, la subvention ne pourra pas être versée.

#### 10) Démarches à suivre par le demandeur :

Les travaux de ravalement de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Avant tout dépôt de dossier de subvention, le demandeur devra justifier d'un arrêté municipal de non-opposition aux travaux.

Pour toute demande de subvention et de dépôt de dossier, le propriétaire doit s'adresser au service urbanisme de la commune de Lizy-sur-Ourcq afin de constituer le dossier.

#### 11) Pièces à fournir :

Le dossier de demande de subvention devra être constitué :

- Un courrier de demande de subvention adressé à l'attention de M. le Maire,
- Le(s) devis descriptif(s) et/ou estimatif(s) détaillé(s) des travaux par un maître d'œuvre qualifié précisant la superficie de chaque façade à raveler
- Le RIB du propriétaire.

#### 12) Engagement du demandeur :

Le demandeur s'engage à :

- Effectuer les démarches parallèles nécessaires pour les autorisations d'urbanisme,
- À déposer un dossier complet de demande d'aide,
- À respecter les recommandations indiquées sur l'autorisation d'urbanisme qui lui sera remis,
- À commencer les travaux qu'après notification de la subvention,
- Réaliser les travaux et leur conformité dans les délais impartis,
- Respecter les délais de paiement de facture auprès des artisans.

Le demandeur est responsable de la réalisation de l'ensemble des démarches nécessaires à l'exécution des travaux.

#### 13) Guides de recommandations :

Cf. Annexe 2 : Fiche technique sur le traitement des façades du CAUE 77

Cf. Annexe 3 : Fiche technique sur les enduits du CAUE 77

Cf. Annexe 4 : Fiche Enduits et menuiseries – palette de nuances du CAUE 77

#### **Article 3 :**

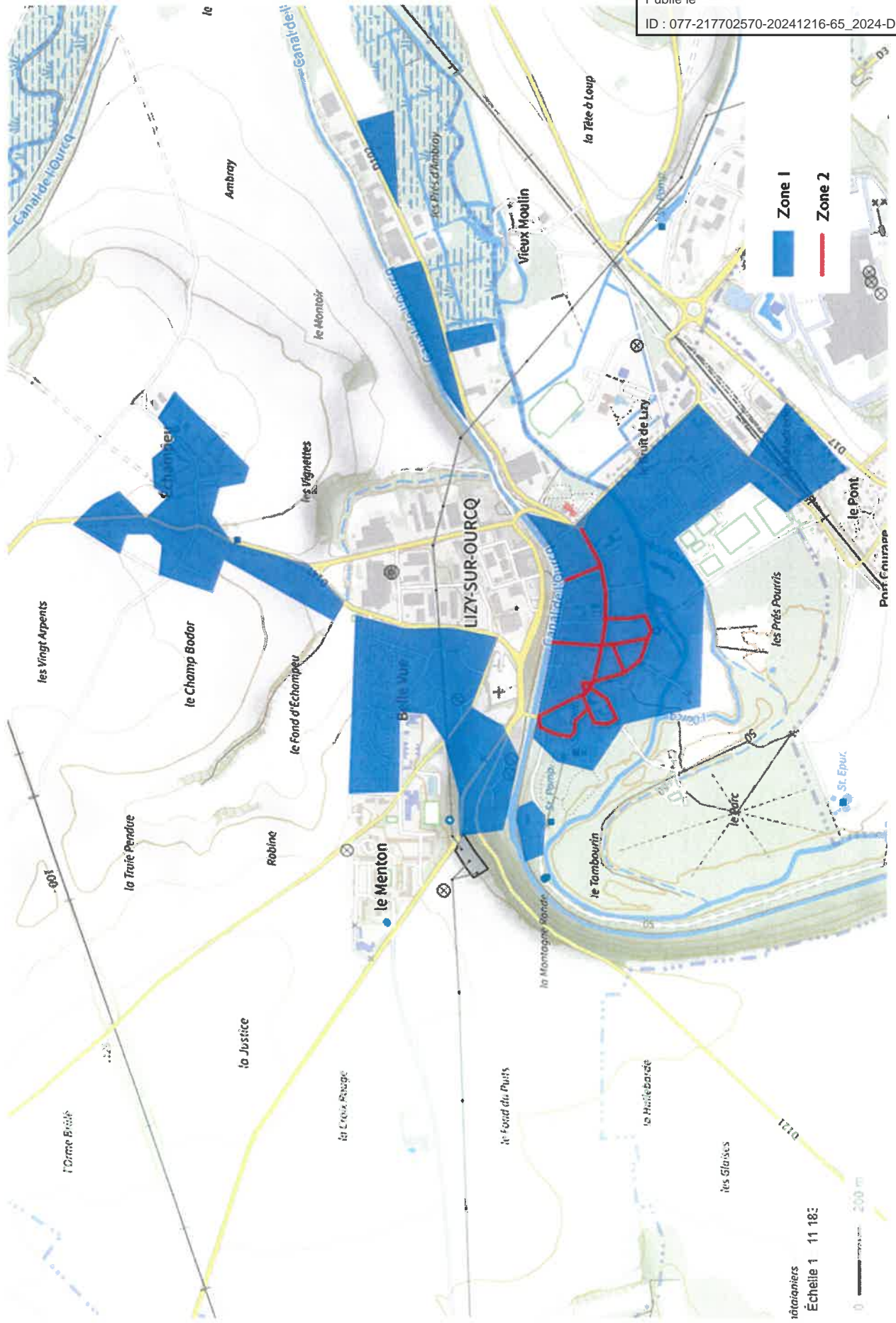
Le budget communal de cette aide est inscrit chaque année au chapitre 20422.

#### **Article 4 :**

Autorise le maire, ou son représentant, à notifier les subventions aux pétitionnaires et à signer toutes pièces relatives à ce dossier,

Annexe 1 : Périmètre opérationnel de l'aide communale aux réfectoires

Envoyé en préfecture le 18/12/2024  
Reçu en préfecture le 18/12/2024  
Publié le  
ID : 077-217702570-20241216-65\_2024-DE



réfectoires  
Échelle 1 : 11 18:

# patrimoine & réhabilitation

## en Seine-et-Marne

# Palette

Les fiches "Patrimoine et réhabilitation" proposent un regard spécifique sur la typologie de la maison traditionnelle, à travers la composition de ses façades, les enduits ainsi que les couleurs. Elles décrivent quelques principes fondamentaux, qu'il appartient à chacun d'interpréter selon la nature du projet, avec cohérence et sensibilité.

### couleur des menuiseries

Portes, volets et fenêtres, ils sont peints, selon des couleurs, en harmonie avec la teinte de l'enduit ainsi qu'avec les couleurs des maisons environnantes, selon un rapport doux ou plus contrasté.



#### Nièta Bene :

Céramement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration. La porte d'entrée peut toutefois se distinguer par une teinte différente soulignant ainsi la symétrie d'une façade ou encore la recherche d'une composition soignée, bourgeoise essentiellement.



### L'architecture traditionnelle - profils

- La maison de bourg
- La maison bourgeoise
- La maison de ville
- L'élément végétal
- Les toitures
- Les clôtures

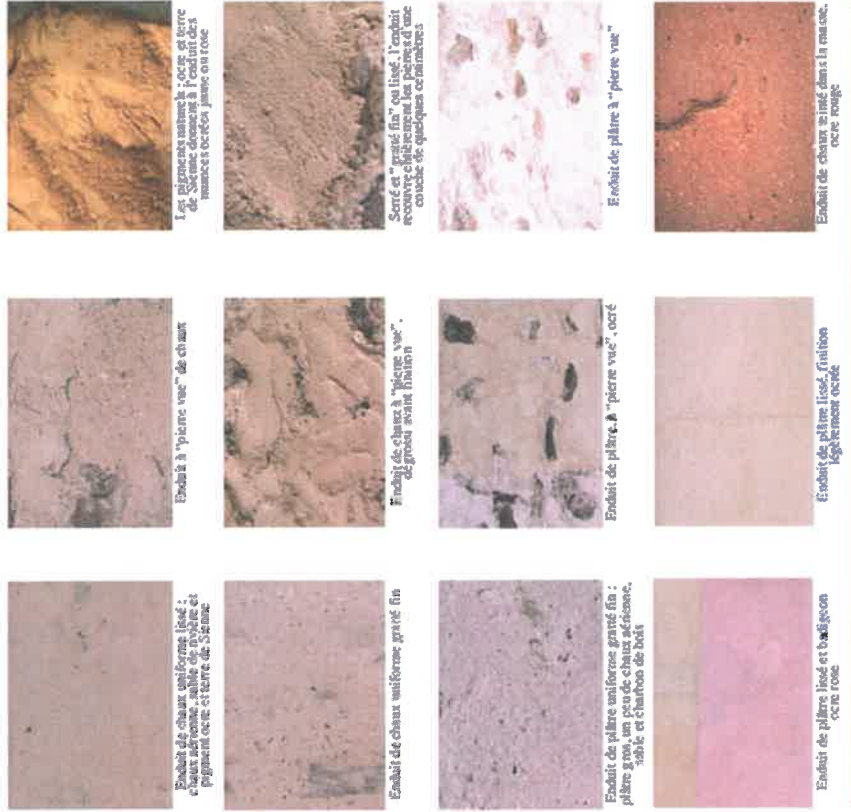
### Les enduits, matières et mise en oeuvre

- Les enduits, couleurs
- La composition des façades
- La couleur des menuiseries
- Palette

Renseignements au CAUE 77  
Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte

## la façade mise en oeuvre de l'enduit

### Les matières & les couleurs





## Les enduits

### Couleurs et modénatures



*La maison ancienne de Seine et Marne, comme toute construction traditionnelle, s'édifie de façon naturelle à partir des matériaux que l'on trouve à proximité.*

*Ainsi le plâtre et la chaux constituent la base de leur enduit.*

*Si le mélange de chaux fait sobriement jouer les teintes chaudes des sables, l'enduit de plâtre offre plus particulièrement à voir toute une palette de couleurs ou de moulures, souvent finement élaborées au cœur des villes dont il pare les façades selon un style urbain "remarquable".*

*Support d'une gamme chromatique riche en nuances, il enrichit ainsi la structure architecturale par leur couleur et leur texture.*

*Les terres et les sables teintent les façades d'ocres, de roses ou de sienne clair.*

*Les tuiles d'argile colorent la toiture d'un brun-rouge chaleureux.*

*Si les murs et les toits confèrent à l'architecture ses colorations dominantes, les éléments de détails influencent la perception du bâti et participent à sa composition.*

*Portes et volets, modénatures et soulèvements le soulignent ou le ponctuent de leur profil en relief comme de leurs coloris.*



*L'habitation s'érige ainsi en tant qu'élément intrinsèque d'un espace, qu'il soit rural ou plus urbain.*

*La façade s'insère dans ce contexte, selon un lieu particulier avec les constructions environnantes, le paysage, le végétal et le minéral, avec l'eau, la terre et le ciel.*

*Ainsi couleurs et matières se réunissent pour évoquer un lieu et le composer par tout un jeu de nuances et de contrastes.*

*Harmonies ou dissonances lui transmettent des qualités particulières de tonalité, de luminosité ou de pureté.*

*Il est donc important de tenir compte des modénatures et des couleurs originales lors de la réhabilitation de l'habitat ancien.*



## La couleur

La couleur habille les façades aux enduits uniformes et revêt parfois les tapisseries, soulignées en contrepoint d'encadrements ou de décors de plâtre blanc. Peinte à l'aide d'un badigeon ou incorporée au mortier (teinté dans la masse) elle pare la maison de teintes dorées ou de tonalités foncées. Terre de Sieme ou de Kassel, ocre rouge ou vermillon, ocre jaune, plus rarement verte ou bleue.

Le badigeon est un lait de chaux parfaitement approprié aux enduits de plâtre et chaux. Il imprègne le mortier en profondeur et forme une croûte dure. Il constitue un film protecteur qui fait glisser l'eau de pluie à sa surface tout en laissant respirer l'enduit. Véritable épiderme, il fut employé depuis fort longtemps pour ses qualités protectrices.

Blanc ou ocre pâle à l'origine, il s'enrichit notamment au XIX<sup>e</sup> siècle de pigments naturels et est utilisé pour ses qualités esthétiques comme technique de coloration. Il permet en outre la réalisation de diverses décorations en trompe-l'œil, encadrements d'ouvertures, chaînes d'angles.

L'enduit teinté dans la masse représente un procédé plus récent, utilisé dès la fin du siècle dernier. Plus durable et résistant, il offre une palette de couleurs aux qualités de luminosité et de tonalité moins subtiles, plus dures.



### Nota bene

Le badigeon est une dilution grosse C/AFB (chaux aérienne crainte pour le bâtiment) appelée lait de chaux ou blanc de chaux.

Il peut être adjuvancé d'un peu d'alun (sulfate double de potassium ou d'aluminium hydraté) ou d'huile de lin, utilisés comme durcisseur des plâtres et finisseurs.

L'huile de lin améliore la stabilité du mélange et sa fluidité tout en renforçant la protection du support.

Même si les pigments au lait et sel de lin ou badigeon. Outre des qualités techniques (protection de l'enduit de façades) et esthétiques (coloration), le lait de chaux possède des qualités biologiques. Il ralentit le développement des mousses, des algues, des champignons ou des insectes.

### Les terres naturelles

colorent plus faiblement que les oxydes. Leurs caractéristiques chimiques sont en affinité avec la chaux. Ce sont les ocres jaunes et ocres rouges, les terres de Sieme naturelle ou calcinée, les terres d'ondry naturelle ou calcinée, les terres de Kassel.

### Les oxydes métalliques

sont plus difficiles à disperser dans les latices de chaux. L'oxyde de chrome offre une grande variété de nuances jaunes. L'oxyde de fer donne des rouges et bruns. L'oxyde de cuivre, du bleu et du vert. Leur effet de coloration est plus intense, plus soutenu.

### Sulfate de cuivre

Utilisé pour le traitement des rigoles, coloré de vert ou de bleu, selon sa concentration et son rapport.

### Desquamation

Élimination spontanée de pilules carbonatées à la surface des enduits à base de chaux grosse et de certaines peintures au carbonate. Cette desquamation, extrêmement lente et imperceptible, peut être considérée comme un avantage puisqu'elle maintient les revêtements concernés en état de propreté en constituant un véritable "auto-nettoyement" (Douchat).

### Saturation

La concentration de pigments incorporés au lait de chaux est limitée par le rapport eau/chaux : le lait de chaux "saturé" en pigments quand l'excès de charge colorante ne modifie plus la teinte et épaissit trop le mélange.

### Pigment

Substance colorée d'origine minérale, organique ou métallique, généralement insoluble, qui colore la surface sur laquelle on l'applique sans pénétrer dans les fibres. (Dilution des pigments dans la préparation des peintures et des enduits (d'après le Petit Robert).

Substance colorante réduite en poudre impalpable par broyage pour être incorporée par dilutions successives aux peintures et aux enduits teintés dans la masse (d'après le Douchat).



## Les modénatures

Le gypse, ou pierre à plâtre, abonde en Ile de France comme en Seine-et-Marne et particulièrement sur les coteaux dominant la Seine, la Marne et les Morin. Mélangé avec un peu de chaux et de sable, il recouvre au Nord les façades construites de petites pierres calcaires ou de meulrières, leur conférant une belle apparence ainsi qu'une protection indispensable contre les intempéries.

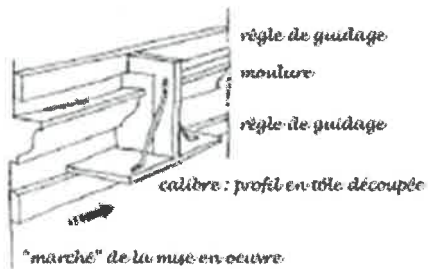
Travaillé depuis fort longtemps, le plâtre, malléable, se substitue avantageusement à la pierre de taille, plus rare et coûteuse, pour élaborer les décors... Leur richesse et leur raffinement évoquent le statut du propriétaire, comme l'influence du milieu urbain ou rural.

La maison se pare ainsi de belles modénatures, corniches ou moulures discrètes et simples pour la maison rurale, plus élaborées pour les maisons de ville, de bourg ou les maisons bourgeoises. Celles-ci sont décorées pour la plupart d'entre elles d'ornements d'esprit néoclassique, issus du XIX<sup>ème</sup> siècle ; les décors classiques du XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècle restent plus rares.

Érigées selon certaines règles de composition, les modénatures de la façade ont, tout comme l'enduit, une double fonction esthétique et technique.

Les moulures simples ou composées structurent la façade selon des lignes de force, en creux ou en saillie, traits d'ombre ou de lumière. Elles soulignent l'avancée de la toiture d'une corniche, le niveau de l'étage, le linteau ou l'appui d'une fenêtre, l'encadrement d'une baie selon des bandeaux toujours soignés. Elles jouent ainsi sur les proportions de la façade, les symétries, tout en préservant le mur de ruissellement, éloignant les eaux par la saillie de leur profil.

Toute une grammaire de formes simples, listel, filet, cavet, tore, quart de rond, propices à accrocher la lumière et le regard, composent ces modénatures. L'alternance des méplats et des courbes, le rythme des éléments larges ou plus fins, l'opposition des sculptures et des tapisseries, le rapport des éléments de détails et des plans, dessinent l'ordonnance de la façade.



**Modénatures**  
Projections et suggestion de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade. L'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.



## Glossaire

### Modénature

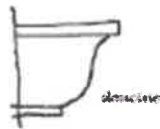
Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade ; l'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.

### Corniche

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont placés les chéneaux. Les petites corniches sont souvent réduites à une grosse doucine ou à un talon. Les corniches plus compliquées, comportant des denticules, des modillons ou des consoles, sont nées sur les maisons modestes et se trouvent surtout dans les bourgs.

### Doucine

Profil composé d'une courbe et d'une contre-courbe, tangentes l'une à l'autre. La doucine est un profil de moulure fréquent, surtout sur les corniches et entablements.



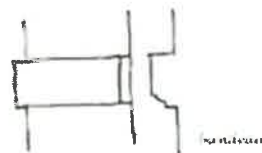
### Talon

Moulure en deux parties, concave et contre-concave, concave en bas et convexe en haut ; les courbes du talon sont inverses de celles de la doucine.



### Bandeau

Bande horizontale saillante, soit en moulure, qui règne sur le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages. Ils rompent la monotonie des façades assurant leur protection contre le ruissellement des eaux, lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.



# Enduits et menuiseries

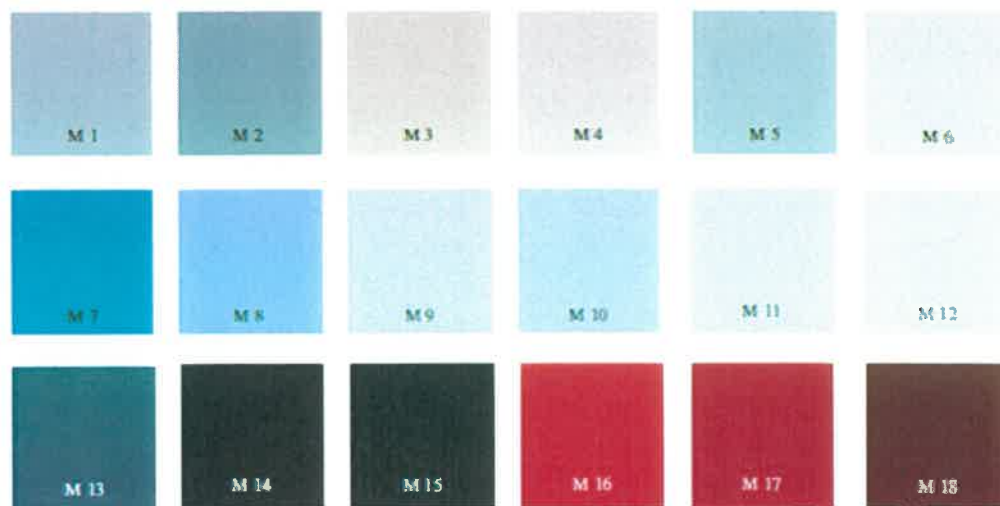
## palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

### Enduits



### Menuiseries



Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression écran)



Envoyé en préfecture le 18/12/2024

Reçu en préfecture le 18/12/2024

Publié le



ID : 077-217702570-20241216-65\_2024-DE