

Département  
**SEINE & MARNE**  
Canton  
**LA FERTE SOUS JOUARRE**  
Commune  
**LIZY sur OURCQ**

**ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2025-69  
PORTANT SUR L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE MISE EN  
CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « PRAIRIE DE  
BRAY » AVEC LE REGLEMENT DU PLU DE LIZY-SUR-OURCQ**

Le Maire de la Commune de Lizy-sur-Ourcq,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.442-9 et L.442-11,

**Vu** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 04/04/2024 par délibération du Conseil municipal, modifié par délibération du Conseil municipal du 16/12/2024,

**Vu** le cahier des charges du lotissement dénommé « Prairie de Bray » daté du 29 août 1970,

**Vu** la délibération n°10-2025 du Conseil municipal du 31/03/2025 approuvant le lancement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray » avec le PLU,

**Vu** la décision en date du 21/02/2025 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun, désignant Monsieur Jean-Luc LAMBERT en qualité de commissaire-enquêteur, et Monsieur Francis POLIZZI, en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

**Vu** l'arrêté du Maire n°2025-26 en date du 03/04/2025 prescrivant l'enquête publique,

**Vu** le dossier soumis à enquête publique,

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 mai 2025 au 27 mai 2025,

**Vu** le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 18 juin 2025,

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 22 août 2025 approuvant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray » avec le PLU,

**Considérant** que le cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray », est devenu caduc à l'égard de l'administration, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, même s'il continue à s'imposer aux colotis, compte tenu de sa nature contractuelle,

**Considérant**, en effet, que les clauses du cahier des charges entrent en contradiction avec le règlement de la zone UB du PLU en vigueur,

**Considérant** que cette situation conduit à une insécurité juridique, avec des travaux qui peuvent être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel,

**Considérant** qu'une procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU a donc été prescrite et permet de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU,

**Considérant** que, dans ce cadre, une enquête publique s'est déroulée du 13 mai 2025 au 27 mai 2025,

**Considérant** qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et émis un avis favorable sur le projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray », avec le PLU,

**Considérant** que le Conseil municipal a approuvé la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray » avec le PLU par délibération du 22 août 2025,

**Considérant** qu'il y a lieu désormais d'approuver cette mise en concordance par arrêté municipal, pour clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et permettre le renouvellement urbain du secteur.

**Arrête :**

**Article 1° :**

Le cahier des charges du lotissement dit « Prairie de Bray » est mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

**Article 2° :**

Les modifications apportées au cahier des charges, du fait de cette mise en concordance, telles qu'elles étaient soumises à enquête publique, sont les suivantes :

Cahier des charges du lotissement	Règles du PLU en vigueur s'appliquant au lotissement
<p>ARTICLE 2 –                      Les terrains sur lesquels sont implantés les maisons ou immeubles composant le groupe d'habitations dont il s'agit ont été divisés en parcelles de superficies différentes. Ces superficies ne pourront pas être modifiées par la suite et aucune subdivision de chaque terrain individuel ne sera admise</p>	<p>Cette règle en contradiction avec les règles du PLU ne permet pas de densifier les zones urbaines existantes et est déconnectée des objectifs actuels de réduction de la consommation foncière. Ainsi, elles seront supprimées au profit des règles applicables dans le PLU.</p>
<p>ARTICLE 7 - CLOTURES SUR RUES                      En façade sur rue, les clôtures de chaque propriétaires seront uniformes.                      Elles seront conformes au modèle fixé par la Société lors de la construction de la maison, sur proposition de l'architecte, et après accord des services de l'urbanisme.</p>	<p>Section U2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                      Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :                      Caractéristiques des clôtures :  <u>Généralité :</u>                      La hauteur maximale des clôtures est de soit :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 mètres ;</li> <li>• égale à la hauteur des clôtures riveraines.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les murs de clôture doivent présenter soit :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• un aspect de moellons de pierre jointoyés ;</li> <li>• un enduit présentant la même finition et teinte que celui de la</li> </ul> </li> </ul> </p>

	<p>construction principale.</p> <p><u>Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :</u></p> <p>Les clôtures donnant sur l'alignement des voies doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un mur ;</li> <li>• d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un ouvrage à barreaudage ou de panneaux occultants.</li> </ul>
<p>ARTICLE 8 –</p> <p>Les clôtures entre voisins seront constituées par du grillage métallique fixé sur des poteaux de bois ou ciment, espacés en général de deux mètres cinquante. Elles ne pourront avoir plus de un mètre vingt de hauteur. Elles seront assises: sur sol mitoyen.</p> <p>[...]</p> <p>En principe, tous autres modes de clôtures (mur plein et palissade) sont prohibés. [...]</p>	<p>Section U2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</p> <p>Caractéristiques des clôtures :</p> <p><u>Généralité :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est de soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 mètres ;</li> <li>• égale à la hauteur des clôtures riveraines.</li> </ul> <p>Les murs de clôture doivent présenter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un aspect de moellons de pierre jointoyés ;</li> <li>• un enduit présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale.</li> </ul> <p><u>Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un mur ;</li> <li>• d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un ouvrage à barreaudage ou de panneaux occultants ;</li> <li>• d'un grillage éventuellement doublé par une haie vive.</li> </ul> <p>Les cannisses et les bâches sont interdites.</p> <p><u>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :</u></p> <p>Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.</p>
<p>ARTICLE 9 - PLAN D'IMPLANTATION ET DE NON AEDIFICANDI</p> <p>Le plan d'implantation dressé par la « SOLIDARITE OUVRIERE » constructrice du groupe d'habitations, indique pour chaque parcelle l'emplacement de la maison d'habitation et l'aire dans la limite de laquelle pourront être édifiés des bâtiments annexes.</p>	<p>Section U2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions principales et extensions doivent être implantées avec un recul maximum inférieur ou égal à celui des constructions</p>

Toutes les parties de chaque parcelle non prévues au plan d'implantation pour recevoir éventuellement des constructions principales ou annexes devront être libres de toutes constructions et utilisées comme cour ou jardin et cela à titre de servitude perpétuelle de non aedificandi réciproque entre chacune des parcelles.

riveraines.  
Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui des constructions riveraines.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Zone / Secteur	Prescriptions particulières
UA	Les constructions nouvelles doivent être implantées soit : • en limite séparative ; • avec un recul minimum de 3 mètres.
UB	Les constructions nouvelles doivent être implantées soit : • en limite séparative ; • avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions principales d'habitation non accolées doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 6 mètres.

**ARTICLE 10 - MAISONS D'HABITATIONS**

L'aspect extérieur des maisons principales propres à l'habitation, édifiées par la "SOLIDARITE OUVRIERE" pour être livrées à ses adhérents à titre de location attribution, ne pourra être modifié pour quelque cause que ce soit.

Si le propriétaire désire qu'il n'en résulte aucune modification extérieure, les normes de ces constructions devront toujours être respectées, même en cas de destruction et de reconstruction.

Section U2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Généralité

Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les enduits doivent :

- être adaptés à la nature des maçonneries ;
- respecter le nuancier annexé au présent règlement ;
- présenter une finition lissée, talochée fin, grattée ou brossée.

Les éléments d'ornementation et les nervures existants doivent :

- restés apparents ;
- être conservés et/ou restaurés à l'identique.

Les menuiseries doivent être adaptées à la forme du percement.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas

être implantées en saillie par rapport au nu extérieur des façades.

Les climatiseurs doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et présenter un aspect leur permettant de s'intégrer au mieux par rapport au bâti sur lesquels ils sont implantés.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les couvertures à pans doivent être réalisées soit :

- en petite tuile plate d'une densité de 60 à 80 unités par mètre carré de couleur terre cuite ;
- en tuile à emboîtement à pureau plat d'une densité de 20 unités par mètre carré et présentant l'aspect des petites tuiles plates traditionnellement posées avec une densité de 60 à 80 unités par mètre carré ;
- en tuile à emboîtement à pureau plat losangée avec une densité de 12,5 à 14,5 unités par mètre carré de couleur terre cuite ;
  - de façon à présenter un aspect zinc à joints debout ou à tasseaux.

L'éclairage des combles doit être assuré par des percements (lucarnes, châssis de toit...) dont la largeur cumulée n'excède pas 40 % de la longueur de la toiture, par pan.

Les châssis d'éclairage en toiture doivent :

- présenter un meneau vertical ;
- être encastrés sans saillie dans le plan de la couverture.

Seules les lucarnes suivantes sont autorisées :

- les lucarnes pendantes, dites meunières ou à foin ;
  - les lucarnes à croupe, dites capucine ;
- les lucarnes à deux pans, dites jacobine ou à chevalet.

Concernant les façades des constructions existantes :

Les façades doivent être soit :

- enduites d'un enduit couvrant ;
- rejointoyées, à joints beurrés.

Les percements doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des percements du bâti d'origine.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'un percement doit être cohérente avec les caractéristiques typologiques et la logique de composition de la construction (exemple : rapport entre les vides et les pleins de la façade).

La condamnation maçonnée d'un percement

	<p>doit présenter un retrait d'un à deux centimètres par rapport au nu extérieur de la façade.</p> <p>Les nouveaux encadrements doivent être traités de la même manière que les encadrements existants.</p> <p>Les encadrements existants doivent être conservés, même en cas de suppression ou de condamnation maçonnée d'un percement.</p> <p>Les pavés de verre translucides ne doivent pas être visibles du domaine public.</p> <p>Les menuiseries doivent présentées en partie basse un jet d'eau à fort profil en quart de rond ou à doucine.</p> <p>Les teintes des menuiseries suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• RAL 9003 (blanc de sécurité) ;</li><li>• RAL 9010 (blanc pur) ;</li><li>• RAL 9011 (noir graphite) ;</li><li>• RAL 9016 (blanc signalisation) ;</li><li>• RAL 9017 (noir signalisation).</li></ul> <p><u>Concernant les façades des nouvelles constructions :</u></p> <p>Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre.</p> <p>Les bardages doivent présenter un aspect bois soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• laissés au vieillissement naturel ;</li><li>• peints.</li></ul> <p>Les teintes des bardages en bois peints doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement.</p> <p><u>Concernant les toitures des nouvelles constructions :</u></p> <p>Les toitures terrasses pour les bâtiments principaux sont interdites, seuls les bâtiments annexes et extensions pourront présenter cet aspect.</p> <p>Les pans des toitures, hors toitures-terrasses, des bâtiments principaux doivent présenter une pente minimale de 35 °.</p> <p>Les toitures des extensions et des bâtiments annexes accolés au bâtiment principal doivent être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• identiques à celles du bâtiment principal (forme et aspect) ;</li><li>• plates ;</li><li>• à un seul pan.</li></ul> <p>Les toitures des autres bâtiments annexes, hors abris de jardin, doivent comporter un pan minimum.</p> <p>Les couvertures des bâtiments destinés à une activité économique peuvent présenter un aspect bac acier à joints debout avec une finition mate.</p> <p>Les châssis d'éclairage en toiture doivent :</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• être axés sur les percements ou les trumeaux des façades ;</li> <li>• être placés dans le tiers inférieur du rampant.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 10 - MAISONS D'HABITATIONS</b> [...] Aucune surélévation ou addition ne pourra être effectuée. Les bâtiments annexes que chaque propriétaire serait heureux d'édifier pour compléter sa propriété ne pourront être édifiés qu'aux emplacements prévus au plan d'implantation</p>	<p>Cette règle en contradiction avec les règles du PLU ne permet pas de densifier les zones urbaines existantes et est déconnectée des objectifs actuels de réduction de la consommation foncière. Ainsi, elles seront supprimées au profit des règles applicables dans le PLU.</p>
<p><b>ARTICLE 11 – PLANTATIONS &amp; JARDINS –</b> Dans chaque parcelle, une bande de terrain de deux mètres de largeur au minimum autour de l'immeuble sera aménagée en jardin d'agrément avec pelouse, fleurs et plantes décoratives, à l'exclusion de toutes plantes potagères. En bordure des clôtures sur rue et le long des clôtures mitoyennes jusqu'à cinq mètres au moins de la clôture faciale, il sera planté une haie d'arbustes à feuilles robustes : troènes, fusains, palmiers, amandiers, qui devront toujours être convenablement taillés à un mètre de hauteur. Aucun arbre existant naturellement ou étant planté par la "SOLIDARITÉ OUVRIÈRE" ne pourra être détruit sans autorisation de celle-ci. Les arbres devront être entretenus et élargis que quand le besoin s'en fera sentir et obligatoirement remplacés s'ils venaient à périr ou à être détruits. Les pelouses seront tenues en parfait état et tondues régulièrement.</p>	<p>Section U2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : <u>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u> Lorsque la superficie de l'unité foncière est supérieure ou égale à 400 mètres carrés, les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière. <u>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :</u> La plantation d'espèces invasives listées en annexe du présent règlement est interdite. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>

**Article 3° :**

Le cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray », mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lizy-sur-Ourcq conformément aux dispositions susmentionnées, est annexé au présent arrêté.

**Article 4° :**

Le présent arrêté sera transmis pour information et exécution après accomplissement des formalités de publicité à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne.

Fait à Lizy-sur-Ourcq,

Le **2 SEP. 2025**

Le Maire,  
Maxence GILLE



Envoyé en préfecture le 02/09/2025

Reçu en préfecture le 02/09/2025

Publié le



ID : 077-217702570-20250902-URBA\_25\_69-AR

