



Commune de Lizy-sur-Ourcq

Département de Seine-et-Marne

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
« LA PRAIRIE DE BRAY » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE LIZY-SUR-OURCQ

NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2025

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	3
1. Présentation du lotissement « La Prairie de Bray »	4
1.1. Dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements	4
1.2. Déroulement de la procédure de mise en concordance	6
1.3. Organisation de l'enquête publique	7
1.4. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête.....	7
1.5. Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation	7
1.6. Entrée en vigueur	7
1.7. Composition du dossier d'enquête	8
2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance.....	9
2.1. Localisation du lotissement « Prairie de Bray »	9
2.2. Historique du lotissement « Prairie de Bray »	10
2.3. La valeur du cahier des charges du lotissement.	10
2.4. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Lizy-sur-Ourcq.....	11
2.5. Traitement du lotissement « Prairie de Bray » dans le PLU en vigueur	12
3. Les évolutions apportées aux documents du lotissement de la Prairie de Bray	13
3.1. Comparaison des dispositions réglementaires des documents du lotissement avec celles du PLU en vigueur.....	13
3.2. Incidences du projet de mise en concordance sur l'environnement.....	19
Annexes	20
4.1. Annexe n°1 Décision du tribunal administratif de Melun du 21/02/2025	20
4.2. Annexe n°2 Arrêté du Maire du 03/04/2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique ..	21
4.3. Affichages aux abords du lotissement	24
4.4. Affichages en ville	29

Le lotissement « La Prairie de Bray » a été créé en 1970 après approbation par le Préfet de Seine-et-Marne. Il fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création.

Le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications, les dernières en étant issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en 2014.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation engendre des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toute personne souhaitant construire.

En conséquence et en application de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Prairie de Bray » avec le PLU de Lizy-sur-Ourcq afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

Coordonnées de la personne
publique responsable du projet

Commune de Lizy-sur-Ourcq

Margaux FAVREAU – Responsable du Service Urbanisme

Adresse postale :

Mairie de Lizy-sur-Ourcq
Place de Verdun
77440 Lizy-sur-Ourcq

Adresse mail : responsable-urbanisme@lizy-sur-ourcq.com

Téléphone : 01.60.01.70.35

1. Présentation du lotissement « La Prairie de Bray »

1.1. Dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements

→ L'évolution du cahier des charges et du règlements du lotissement :

Les décrets n° 58-1466 du 31 décembre 1958 et n° 59-898 du 28 juillet 1959 imposaient aux lotisseurs d'intégrer, à leur dossier de lotissement, un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Le cahier des charges approuvé a une portée à la fois contractuelle, en régissant les relations entre les colotis et réglementaire. Ses dispositions urbanistiques sont donc opposables à la fois aux colotis et à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques.

Le régime applicable à la création des lotissements a été modifié par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977.

Depuis lors, le cahier des charges du lotissement régit uniquement les relations entre les colotis et il cesse d'être approuvé par le Préfet à partir du 1er janvier 1978.

Le règlement devient, quant à lui, facultatif, il fixe les règles d'urbanisme en complément de celles en vigueur et est le seul document opposable aux autorisations de construire.

→ La caducité du cahier des charges et du règlement du lotissement :

Lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme).

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement « La Prairie de Bray » sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

→ Le maintien des règles du lotissement dans les rapports entre colotis :

Cependant, l'intégralité des règles contenues dans les documents du lotissement et notamment le cahier des charges et le règlement, continuent à régir les relations entre les colotis, puisqu'ils sont également des documents de nature contractuelle et ce quand bien même ils seraient caducs en vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

De la même manière, le mode de gestion des parties communes n'est pas atteint par la caducité.

En définitive, pour le lotissement « La Prairie de Bray » :

- les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol ;
- mais le cahier des charges continue à régir les rapports entre colotis et a donc valeur de servitude de droit privé.

→ Les conséquences de la juxtaposition des règles contractuelles du lotissement et des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme :

En pratique, la délivrance des autorisations d'urbanisme se fait eu égard aux règles contenues dans le PLU de la Commune de Lizy-sur-Ourcq et non en application des différentes dispositions contenues dans le cahier des charges du lotissement « La Prairie de Bray ».

Ainsi, un permis de construire ou une déclaration de travaux pourrait être, dans le même temps, légal, car respectant les dispositions du PLU et contraire aux règles du lotissement.

Dans cette hypothèse, si le détenteur de l'autorisation l'exécutait en respectant strictement les dispositions du PLU, il risquerait tout de même de se voir intenter contre lui une action en démolition devant le juge civil, puisque sa construction aurait été érigée en méconnaissance des règles du lotissement. Cette situation est source d'ambiguïtés et de nombreuses difficultés.

Elle fait naître une véritable insécurité juridique pour les colotis du lotissement en question, qui peuvent détenir une autorisation de construire légale mais en pratique inapplicable, car contraire aux règles du lotissement.

Les règles du PLU sont donc, dans ce secteur précis, mises en échec, puisqu'elles se heurtent à diverses dispositions non-compatibles du cahier des charges du lotissement. Le parti urbanistique de la Commune est remis en cause et le restera tant que ces dispositions ne seront pas modifiées.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, seul document désormais qui établit les orientations d'aménagement et définit les modalités d'occupation des sols, qu'elles soient actuelles mais également futures.

Il existe donc une nécessité impérieuse de mettre en concordance les règles du lotissement « La Prairie de Bray » avec celles du PLU de la Commune de Lizy-sur-Ourcq, afin d'assurer la sécurité juridique pour les colotis et de permettre aux règles du PLU ainsi qu'au parti-pris urbanistique de la Commune de s'appliquer utilement.

1.2. Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure est conduite par la commune de Lizy-sur-Ourcq, selon les modalités suivantes :

- constitution du dossier explicatif ;
- organisation de l'enquête publique : cf. point suivant ;
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU communal : cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après avis motivé du conseil municipal.
- les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication réputée régulière de l'arrêté de mise en concordance (Cass. 3e civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).

La procédure de mise en concordance du lotissement « La Prairie de Bray » avec le PLU est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que :

« 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 ».

Au titre de l'article R.442-19 du Code de l'Environnement, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le maire.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise simplement à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

1.3. Organisation de l'enquête publique

La ville de Lizy-sur-Ourcq a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de la Présidente du Tribunal Administratif de Melun. Celle-ci, par décision n°E250011/77 du 21/02/2025 a nommé Monsieur Jean-Luc LAMBERT en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Monsieur Francis POLIZZI en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Annexe n°1 Décision du tribunal administratif de Melun du 21/02/2025

Par arrêté n°2025-26 du 03/04/2025, le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- l'enquête publique se déroulera à la Mairie de Lizy-sur-Ourcq du 13 mai 2025 au 27 mai 2025 aux horaires d'ouvertures habituels :
 - Les lundis et jeudis de 14h00 à 17h30
 - Les mardis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30
 - Les samedis d'ouvertures (24 mai 2025) de 9h00 à 12h00
- Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie de Lizy-sur-Ourcq :
 - le mardi 13 mai 2025 de 9h00 à 12h00
 - le samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00

Annexe n°2 Arrêté du Maire du 03/04/2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci peuvent également être adressées au commissaire enquêteur à la Mairie de Lizy-sur-Ourcq, place de Verdun – 77440 Lizy-sur-Ourcq ou par voie électronique responsable-urbanisme@lizy-sur-ourcq.com

Le dossier d'enquête est consultable en ligne sur le site internet de la Mairie www.lizy-sur-ourcq.fr

1.4. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le plan local d'urbanisme est décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil Municipal (articles L 442-1 et R 442-19 du Code de l'Urbanisme).

1.5. Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

Monsieur le Maire
Ville de Lizy-sur-Ourcq
Hôtel de Ville
Place de Verdun
77440 Lizy-sur-Ourcq

1.6. Entrée en vigueur

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

1.7. Composition du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

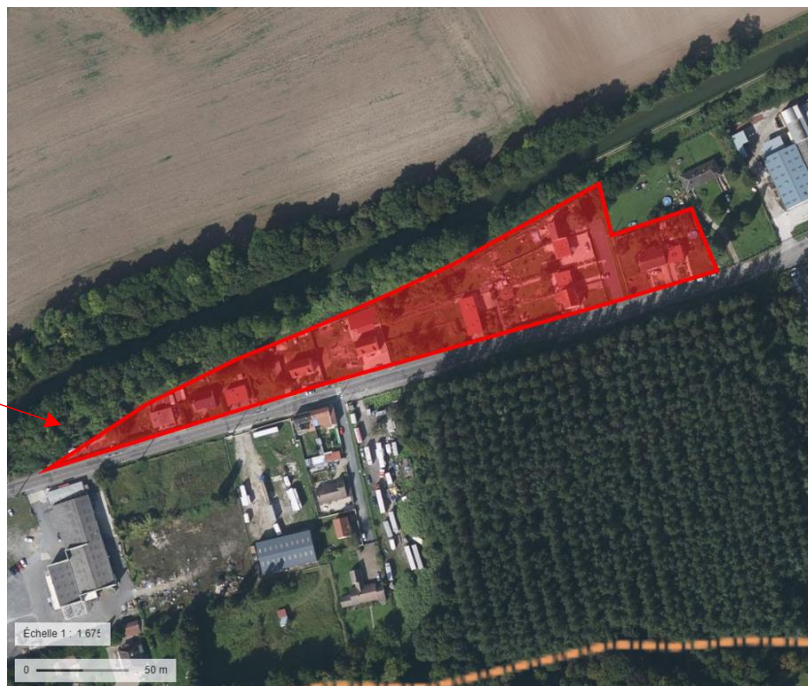
Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - l'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - la présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;
- le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. Localisation du lotissement « Prairie de Bray »

Le lotissement « Prairie de Bray » se situe route d'Ocquerre à Lizy-sur-Ourcq (77440). Le lotissement représente environ 400ml de la route d'Ocquerre. Sa superficie est de 12 200m².



- Localisation et périmètre du lotissement « Prairie de Bray » sur la commune de Lizy-sur-Ourcq



- Photographie du lotissement, 21 route d'Ocquerre



- Photographie du lotissement, 7 route d'Ocquerre

2.2. Historique du lotissement « Prairie de Bray »

Les parcelles qui composent le lotissement ont été acquises par la Société « La Solidarité Ouvrière » suite à l'approbation du permis de construire en 1957. Le lotissement était composé de trois parcelles (anciennement 911 P, 912 P et 914 P section B). Ces dernières ont été redécoupées lors de l'obtention du permis de construire en 13 lots. Depuis, des divisions parcellaires ont eu lieu.

Un cahier des charges a été établi le 29 août 1970, suivant acte déposé au rang des minutes de Maître Pierre MIARD.

Les règles établies dans ce cahier des charges n'ont pas évolué jusqu'à ce jour.

2.3. La valeur du cahier des charges du lotissement.

La loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions.

Cette règle est désormais reprise à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier s'il n'a pas été approuvé deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, cet article prévoit également : « *les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes* ».

Par la suite, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis. La Cour de cassation rappelle ainsi de façon constante que les clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées (Cour de cassation, 3è civ, 21 janvier 2016 n°12-10.566, Cour de cassation, 3è civ 15 juin 2014 n° 15-24.776, Cour de cassation, 3è civ 14 septembre 2017, n°16-21,329).

2.4. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Lizy-sur-Ourcq

Il résulte de ce qui précède que le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel et quasi-immuable en raison de la difficulté de rassembler la majorité nécessaire des colotis.

Or, le cahier des charges du lotissement « Prairie de Bay » est un document daté de 1970. Il est le reflet de préoccupations anciennes et obsolètes, source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges.

Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

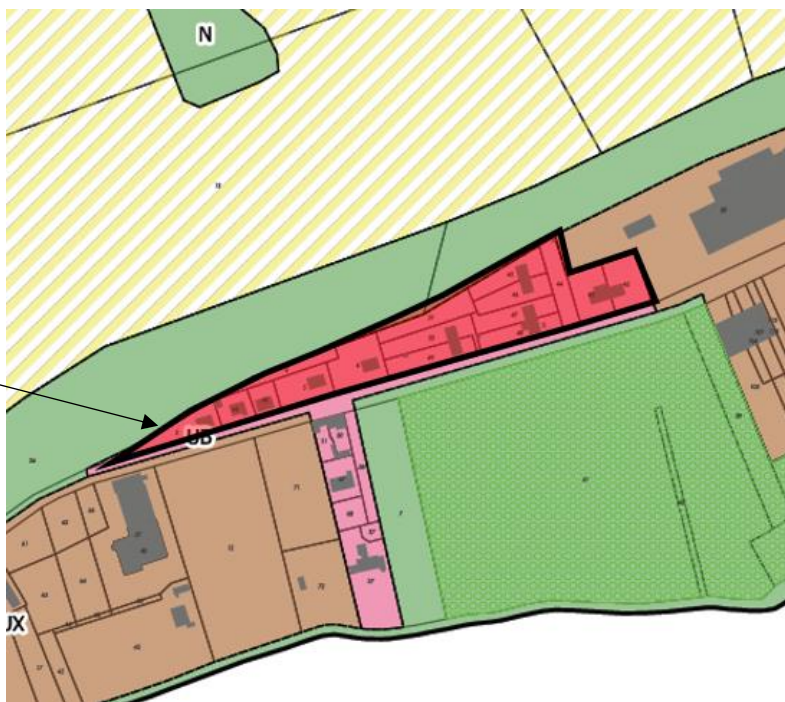
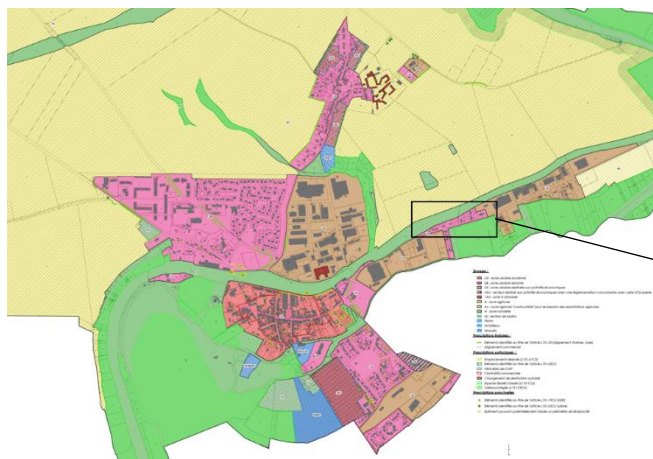
En outre, la ville de Lizy-sur-Ourcq souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray » avec le plan local d'urbanisme approuvé le 4 avril 2024, et notamment son règlement.

En application de l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le plan local d'urbanisme dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis, et de permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain existant.

L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie les documents du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le Plan local d'Urbanisme, afin d'unifier les règles opposables.

2.5. Traitement du lotissement « Prairie de Bray » dans le PLU en vigueur

La commune de Lizy-sur-Ourcq est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 2005, puis modifié le 22 janvier 2009 et le 14 décembre 2021. La révision du Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvée en Conseil Municipal en date du 4 avril 2024.



- Extrait du PLU de Lizy-sur-Ourcq en vigueur

Le lotissement « Prairie de Bray » est situé dans une zone urbaine du PLU, la zone UB. Cette zone autorise toute construction ayant pour destination l'habitation. Le commerce et les activités de service peuvent être autorisés sous condition.

3. Les évolutions apportées aux documents du lotissement de la Prairie de Bray

3.1. Comparaison des dispositions réglementaires des documents du lotissement avec celles du PLU en vigueur

Le lotissement de la « Prairie de Bray » est couvert par la zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Cahier des charges du lotissement	Règles du PLU en vigueur s'appliquant au lotissement
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	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.
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.	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 : • 2 mètres ; • égale à la hauteur des clôtures riveraines. • Les murs de clôture doivent présenter soit : • un aspect de moellons de pierre jointoyés ; • un enduit présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale. <u>Concernant les clôtures donnant sur l'alignement des voies :</u> Les clôtures donnant sur l'alignement des voies doivent être constituées soit : • d'un mur ; • d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un ouvrage à barreaudage ou de panneaux occultants.

ARTICLE 8 – 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. [...] En principe, tous autres modes de clôtures (mur plein et palissade) sont prohibés. [...]	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 : • 2 mètres ; • égale à la hauteur des clôtures riveraines. Les murs de clôture doivent présenter soit : • un aspect de moellons de pierre jointoyés ; • un enduit présentant la même finition et teinte que celui de la construction principale. <u>Concernant les clôtures donnant sur les limites séparatives :</u> Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent être constituées soit : • d'un mur ; • d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un ouvrage à barreaudage ou de panneaux occultants ; • d'un grillage éventuellement doublé par une haie vive. Les cannisses et les bâches sont interdites. <u>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :</u> Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.				
ARTICLE 9 - PLAN D'IMPLANTATION ET DE NON AEDIFICANDI 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. 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.	Section U2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Volumétrie et implantation des constructions <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions principales et extensions doivent être implantées avec un recul maximum inférieur ou égal à celui des constructions riveraines. Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui des constructions riveraines. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> <table border="1" data-bbox="810 1809 1385 2033"> <tr> <th data-bbox="810 1809 938 1921">Zone / Secteur</th><th data-bbox="938 1809 1385 1921">Prescriptions particulières</th></tr> <tr> <td data-bbox="810 1921 938 2033">UA</td><td data-bbox="938 1921 1385 2033"> Les constructions nouvelles doivent être implantées soit : • en limite séparative ; </td></tr> </table>	Zone / Secteur	Prescriptions particulières	UA	Les constructions nouvelles doivent être implantées soit : • en limite séparative ;
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.
<u>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> 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 <u>Généralité</u> 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. <u>Concernant les façades des constructions existantes :</u> 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 doit présenter un retrait d'un à deux centimètres par rapport au nu extérieur de la façade.
--	--

	Les nouveaux encadrements doivent être traités de la même manière que les encadrements existants. Les encadrements existants doivent être conservés, même en cas de suppression ou de condamnation maçonnée d'un percement. Les pavés de verre translucides ne doivent pas être visibles du domaine public. Les menuiseries doivent présentées en partie basse un jet d'eau à fort profil en quart de rond ou à doucine. Les teintes des menuiseries suivantes sont interdites : • RAL 9003 (blanc de sécurité) ; • RAL 9010 (blanc pur) ; • RAL 9011 (noir graphite) ; • RAL 9016 (blanc signalisation) ; • RAL 9017 (noir signalisation). <u>Concernant les façades des nouvelles constructions :</u> Les bardages doivent être installés verticalement, sauf mention contraire dans le document technique unifié (DTU) relatif au bardage mis en œuvre. Les bardages doivent présenter un aspect bois soit : • laissés au vieillissement naturel ; • peints. Les teintes des bardages en bois peints doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement. <u>Concernant les toitures des nouvelles constructions :</u> Les toitures terrasses pour les bâtiments principaux sont interdites, seuls les bâtiments annexes et extensions pourront présenter cet aspect. Les pans des toitures, hors toitures-terrasses, des bâtiments principaux doivent présenter une pente minimale de 35 °. Les toitures des extensions et des bâtiments annexes accolés au bâtiment principal doivent être soit : • identiques à celles du bâtiment principal (forme et aspect) ; • plates ; • à un seul pan. Les toitures des autres bâtiments annexes, hors abris de jardin, doivent comporter un pan minimum.
--	--

	Les couvertures des bâtiments destinés à une activité économique peuvent présenter un aspect bac acier à joints debout avec une finition mate. Les châssis d'éclairage en toiture doivent : • être axés sur les percements ou les trumeaux des façades ; • être placés dans le tiers inférieur du rampant.
ARTICLE 10 - MAISONS D'HABITATIONS [...] 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	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.
ARTICLE 11 – PLANTATIONS & JARDINS – 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.	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.

3.2. Incidences du projet de mise en concordance sur l'environnement

La présente procédure de mise en concordance n'est pas soumise à évaluation environnementale ni à examen au cas par cas au titre du code de l'environnement.

Par ailleurs, elle a pour objectif de mettre en cohérence le cahier des charges ancien du lotissement avec les dispositions du plan local d'urbanisme de Lizy-sur-Ourcq.

Ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

4.1. Annexe n°1 Décision du tribunal administratif de Melun du 21/02/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU **TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN**

21/02/2025

N° E25000011 /77 **La présidente du tribunal administratif**

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 12/02/2025, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la Commune de Lizy-sur-Ourcq demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *Un projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement "La Prairie de Bray" avec le plan local d'urbanisme de la commune de Lizy-sur-Ourcq* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 18 Novembre 2024 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Jean-Luc LAMBERT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Francis POLIZZI est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la Commune de Lizy-sur-Ourcq, à Monsieur Jean-Luc LAMBERT et à Monsieur Francis POLIZZI.

Fait à Melun, le 21/02/2025

Le premier vice-président,

O. DI CANDIA

4.2. Annexe n°2 Arrêté du Maire du 03/04/2025 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

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

Envoyé en préfecture le 03/04/2025
Reçu en préfecture le 03/04/2025
Publié le 
ID : 077-217702570-20250403-URBA_25_26-AR

**ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2025-26
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 les articles L. 2212-1, L. 2212-2 et suivants du Code Général des Collectivités locales,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles R. 123-7 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 442-11,

Vu les pièces du dossier destiné à la mise en concordance des règles d'urbanisme applicables dans le lotissement, et règles contenues dans le cahier des charges,

Vu la décision en date du 21/02/2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Jean-Luc LAMBERT Commissaire Enquêteur titulaire et Monsieur Francis POLIZZI Commissaire Enquêteur suppléant,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/04/2024 et modifié le 16/12/2024,

Considérant que l'urbanisation du secteur du lotissement de la « Prairie de Bray » est réglementée par les dispositions réglementaires de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant la nécessité de permettre aux parcelles concernées par le lotissement la « Prairie de Bray » de bénéficier du règlement d'urbanisme en vigueur.

Arrête :

Article 1° :

Il sera procédé à une enquête publique sur la mise en concordance des règles d'urbanisme du lotissement la « Prairie de Bray » avec le PLU en vigueur de la commune de Lizy-sur-Ourcq, approuvé postérieurement à ce lotissement, pour une durée de 15 jours à compter du 13 mai 2025 au 27 mai 2025.

Article 2° :

Monsieur Jean-Luc LAMBERT exerçant la profession de retraité, ancien directeur technique et des exploitations, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

M. Francis POLIZZI a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Article 3° :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête publique coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront disponibles à l'accueil de la Mairie de Lizy-sur-Ourcq aux jours et heures habituels d'ouverture : du mardi 13 mai 2025 au mardi 27 mai 2025.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigne éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site de la Ville (www.lizy-sur-ourcq.com)

Article 4° :

Le public pourra adresser ses observations écrites au Commissaire Enquêteur à :

A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Mise en concordance des règles d'urbanisme du lotissement Prairie de Bray

Mairie de Lizy-sur-Ourcq

Place de Verdun

77440 Lizy-sur-Ourcq

Ainsi que par courriel à responsable-urbanisme@lizy-sur-ourcq.com

Article 5° :

Le commissaire Enquêteur recevra le public afin de recueillir les observations lors des permanences à la mairie de Lizy-sur-Ourcq, place de Verdun, aux dates suivantes :

- Le mardi 13 mai 2025 de 9h00 à 12h00
- Le samedi 24 mai 2025 de 9h00 à 12h00

Article 6° :

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre à Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq, le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur à la mairie de Lizy-sur-Ourcq ainsi que sur le site de la commune (www.lizy-sur-ourcq.fr) pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport du commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Article 7° :

Un avis au public portant les indications du présent arrêté à la connaissance du public est publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et appelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis est affiché quinze jours au moins l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il est également publié sur le site internet de la mairie de Lizy-sur-Ourcq (www.lizy-sur-ourcq.fr)

Article 8° :

A l'issue de l'enquête publique, la mise en concordance avec le PLU en vigueur des documents du lotissement de la Prairie de Bray éventuellement modifiés pour tenir compte des différents avis, est approuvée par délibération motivée du Conseil Municipal et devient exécutoire après arrêté du maire.

Article 9° :

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès de la mairie de Lizy-sur-Ourcq aux jours et heures d'ouvertures habituels.

Article 10° :

La copie du présent arrêté est adressée à Monsieur le préfet.

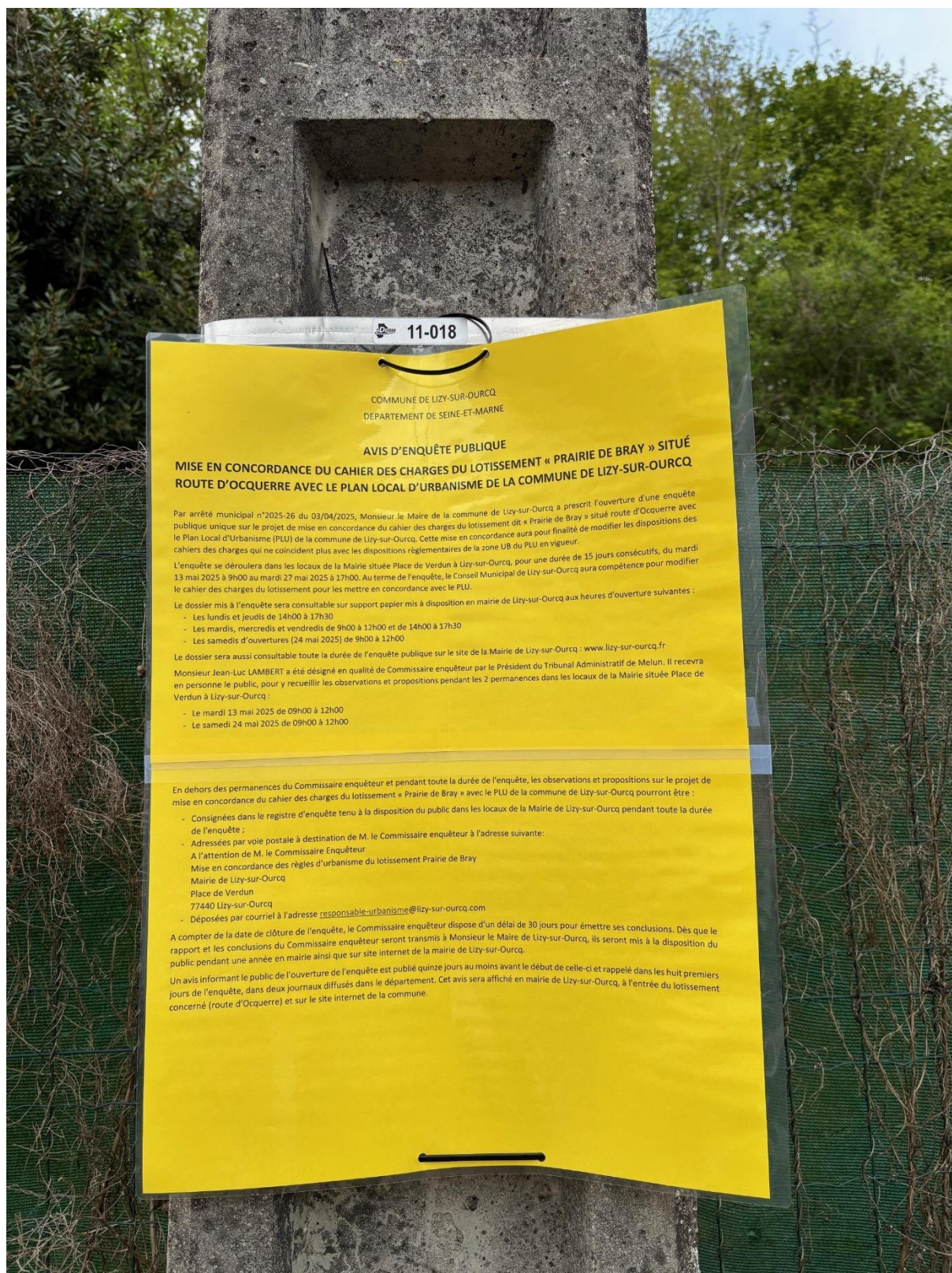
Fait à Lizy-sur-Ourcq,

Le 03/04/2025

Le Maire,
Maxence GILLE



4.3. Affichages aux abords du lotissement





COMMUNE DE LIZY-SUR-OURCQ
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « PRAIRIE DE BRAY » SITUÉ
ROUTE D'OCQUERRE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIZY-SUR-OURCQ

Par arrêté municipal n°2025-26 du 03/04/2025, Monsieur le Maire de la commune de Lizy-sur-Ourcq a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit « Prairie de Bray » situé route d'Occerre avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lizy-sur-Ourcq. Cette mise en concordance aura pour finalité de modifier les dispositions des cahiers des charges qui ne coïncident plus avec les dispositions réglementaires de la zone UB du PLU en vigueur.

L'enquête se déroulera dans les locaux de la Mairie située Place de Verdun à Lizy-sur-Ourcq, pour une durée de 15 jours consécutifs, du mardi 13 mai 2025 à 9h00 au mardi 27 mai 2025 à 17h00. Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de Lizy-sur-Ourcq aura compétence pour modifier le cahier des charges du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU.

Le dossier mis à l'enquête sera consultable sur support papier mis à disposition en mairie de Lizy-sur-Ourcq aux heures d'ouverture suivantes :

- Les lundis et jeudis de 14h00 à 17h30
- Les mardis, mercredis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30
- Les samedis d'ouvertures (24 mai 2025) de 9h00 à 12h00

Le dossier sera aussi consultable toute la durée de l'enquête publique sur le site de la Mairie de Lizy-sur-Ourcq : www.lizy-sur-ourcq.fr

Monsieur Jean-Luc LAMBERT a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Melun. Il recevra en personne le public, pour y recueillir les observations et propositions pendant les 2 permanences dans les locaux de la Mairie située Place de Verdun à Lizy-sur-Ourcq :

- Le mardi 13 mai 2025 de 09h00 à 12h00
- Le samedi 24 mai 2025 de 09h00 à 12h00

En dehors des permanences du Commissaire enquêteur et pendant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray » avec le PLU de la commune de Lizy-sur-Ourcq pourront être :

- Consignées dans le registre d'enquête tenu à la disposition du public dans les locaux de la Mairie de Lizy-sur-Ourcq pendant toute la durée de l'enquête ;
- Adressées par voie postale à destination de M. le Commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur
Mise en concordance des règles d'urbanisme du lotissement Prairie de Bray
Mairie de Lizy-sur-Ourcq
Place de Verdun
77440 Lizy-sur-Ourcq
- Déposées par courriel à l'adresse responsable-urbanisme@lizy-sur-ourcq.com

A compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour émettre ses conclusions. Dès que le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq, ils seront mis à la disposition du public pendant une année en mairie ainsi que sur site internet de la mairie de Lizy-sur-Ourcq.

Un avis informant le public de l'ouverture de l'enquête est publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché en mairie de Lizy-sur-Ourcq, à l'entrée du lotissement concerné (route d'Occerre) et sur le site internet de la commune.



4.4. Affichages en ville

