



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

Dossier suivi par : Noé BODART

Objet : demande de consultation Avant Projet

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES / STAC
UNITE PLANIFICATION
TERRITORIALE SUD
288 RUE GEORGES CLEMENCEAU - BP
596
77005 MELUN CEDEX**

A Fontainebleau, le 14/03/2023

numéro : cp2112300002

adresse du projet : TERRITOIRE COMMUNAL PROJET ARRÊTE
DU PLU 77720 GRANDPUITS BAILLY CARROIS

nature du projet :

déposé en mairie le : 20/02/2023

reçu au service le : 20/02/2023

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Borne à fleur de lys n° 29 - Borne à fleur de lys n° 30 (à Bailly
Carrois) - Borne à fleur de lys n°28 - Ferme de la Salle

demandeur :

DDT77 / STAC / PSPT MME LECUYER
LAURENE

DDT77 288 RUE GEORGES
CLEMENCEAU - PARC D'ACTIVITE
BP596

77005 MELUN CEDEX

Objet : Dossier de P.L.U. - Arrêt du projet

Bonjour,

En réponse à votre demande d'avis motivé réceptionnée en date du 23 février 2023, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations relatives à l'élaboration du Plan local d'urbanisme relevant des attributions du service.

1. Servitudes d'utilité publique patrimoniales

La commune de Grandpuits Bailly-Carrois est concernée par 4 monuments historiques qui génèrent des périmètres de protection 500m

- Ferme de la Salle

Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments (cad. 1965 A 94 à 96) : inscription par arrêté du 28 juin 1972.

- Borne fleurdelysée n° 28

- Borne fleurdelysée n° 29

- Borne fleurdelysée n° 30

Toutes sur la RN19, classement par arrêté du 24 avril 1964

2. Servitude d'utilité publique environnementale

La commune de Grandpuits Bailly-Carrois ne subie aucune servitude d'utilité publique environnementale au titre des sites inscrits ou classés.

3. Recommandations pour le projet arrêté du PLU

En ce qui concerne les règles d'urbanisme, je vous informe que la proposition de règlement appelle les ajouts et rectifications suivants :

Volumétrie et implantation des constructions dans les zones UC et UNC

- Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.
- Les toitures seront à deux pans symétriques (les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites).

Aspect des constructions dans les zones UC et UNC

- Les couvertures seront en petites tuiles plates de terre cuite 60/80 au m² ou d'aspect 60/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé. Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.
- Pour les nouvelles constructions, les ouvertures seront de proportion verticale et seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 à 20 cm de large. Les volets roulants sont autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

Caractéristiques des clôtures dans les zones UC et UNC

Les portails seront constitués :

- Soit de larges lames verticales et peintes;
- Soit d'une grille en partie haute, à simple barreaudage vertical et pouvant être festonnée.

Articles UC33, A42, N37 et UNC28

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) ainsi que les portes, volets et menuiseries anciens doivent être conservés ou remplacés strictement à l'identique. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Articles UNC29, UC34, A43 et N38

Les teintes respecteront des couleurs approchantes au nuancier de la commune (proposer un nuancier d'enduit et de menuiseries en annexe au règlement, sur la base des recommandations de teintes du CAUE77 et des couleurs du bâti ancien sur la commune). Établir la correspondance de teinte du nuancier avec le système de couleurs universel NCS (Natural Color System).

Joindre les teintes d'enduit nuancées et ocrées suivantes :

NCS1010-Y40R (approchant du RAL1015)

NCS0505-Y50R

NCS1010-Y30R

NCS1510-Y20R

NCS1510-Y30R

NCS0907-Y10R

NCS2010-Y20R

NCS1005-Y20R (modénatures)

NCS3010-Y20R (soubassement)

Bâti protégé au titre du PLU

En ce qui concerne la conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, en plus des mares à préserver, le service incite la commune à repérer et à protéger dans le PLU les éléments constitutifs du patrimoine historique local et vernaculaire (églises, anciennes fermes, anciens murs de clôture, etc.) au titre de l'article L.151-19e du Code de l'Urbanisme, ainsi que les éléments paysagers remarquables (arbres, bosquets, parcs, etc.) au titre de l'article L.151-23e. Une déclaration serait obligatoire pour tous travaux les concernant et toute démolition qui porterait atteinte à leur homogénéité architecturale serait interdite. Ces éléments doivent être repérés à la fois dans une liste ou une annexe ainsi que sur les pièces graphiques du PLU. Ci-dessous des exemples d'éléments qui pourraient être concernés :

- Eglise Saint-Denis.
- Eglise Saint-Elois.
- Ferme de Château-Fort.
- Fermes...

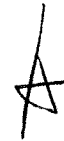
- Pigeonnier.
- Puits.

4. Périmètre Délimité des Abords (PDA) (optionnel):

Aucun projet de PDA n'a été intégré dans ce projet arrêté. Sous réserve que le délai restant jusqu'à l'enquête publique lui soit suffisant et si la mairie souhaite établir un PDA en remplacement du périmètre de 500 mètres de rayon, la mairie pourra missionner un bureau d'étude spécialisé. Dans ce cas elle commence à informer le préfet de Seine-et-Marne de sa décision de proposer un projet de PDA à l'architecte des bâtiments de France. Le projet de PDA devra recevoir l'aval de la collectivité et de l'architecte des bâtiments de France avant son passage en enquête publique (commune avec le PLU).

Demeurant à votre entière disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

L'architecte des Bâtiments de France



Jean-Louis AUGER

