

## ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME DE BARBIZON



## Rapport de présentation

PARTIE II  
Mars 2019

## SOMMAIRE

<b>IV DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b>	<b>3</b>
<b>IV – 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD</b>	<b>4</b>
<b>IV- 2. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>10</b>
<b>IV - 3. Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement</b>	<b>17</b>
IV-3.1. Le PADD et la délimitation des zones	17
IV-3.2 Le règlement	19
IV-3.2.1 La zone urbaine (zone U)	20
IV-3.2.2 La zone à urbaniser (zone AU)	30
IV-3.2.3 La zone agricole (zone A)	32
IV-3.2.4 La zone naturelle et forestière (zone N)	34
IV-3.3 Les espaces boisés classés	36
IV-3.4 Superficies des zones	37
IV-3.5 Analyse de la consommation des espaces	38
IV-3.6 La protection des lisières des bois de plus de 100 ha	40
IV-3.7 Les emplacements réservés	41
IV-3.8 Les éléments de paysage	43
IV-3.9 Les secteurs de taille et de capacité limitée	44
<b>IV - 4. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale</b>	<b>45</b>
<b>V PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>51</b>
<b>V-1. Les milieux naturels, la biodiversité</b>	<b>52</b>
A Evaluation des impacts du PADD	52
B Analyse des incidences prévisibles du PLU sur les milieux et les espèces	55
C Mesures correctrices et compensatoires	56
<b>V-2. Les paysages</b>	<b>58</b>
<b>V-3. La santé humaine</b>	<b>69</b>
<b>VI INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U.</b>	<b>60</b>
<b>VII RESUME NON TECHNIQUE</b>	<b>65</b>
<b>VIII ANNEXES</b>	<b>83</b>

# **IV DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- ▶ Un territoire qui malgré sa forte notoriété internationale perd de son attractivité pour le résidentiel et accuse une forte baisse de la population. Un vieillissement de la population et une forte baisse de la taille des ménages. Une population très qualifiée avec un niveau de vie aisé.
- ▶ Plus d'un tiers de la population active travaille dans la commune, notamment dans les emplois relatifs à l'activité touristique. Toutefois, le nombre d'actifs est en forte diminution. Malgré le nombre d'emplois significatifs sur la commune une grande part de la population active reste tributaire de la voiture pour se rendre au travail.
- ▶ Un parc de logements comprenant une part de résidences secondaires en augmentation, ainsi que des logements vacants. Donc un potentiel de logements existants susceptibles d'accueillir une population nouvelle sans qu'il soit nécessaire de construire. Une part de grands logements qui reste importante, mais une augmentation des petits logements. Un parc de logements relativement âgé mais au confort élevé. Une offre très peu accessible aux primo-accédants et aux jeunes familles et un marché de l'immobilier peu dynamique.
- ▶ Un niveau satisfaisant d'équipement public offrant des services variés et des équipements adaptés à l'activité touristique (assainissement, eau potable...).
- ▶ L'activité touristique est le moteur de l'économie locale (restauration, commerces, artisanat). Toutefois il y a un déficit en places d'hébergement avec un parc hôtelier qui a du mal à se renouveler. Une activité agricole historique toujours présente qui se diversifie avec l'activité équestre.
- ▶ Un village praticable à pied mais une absence de trottoirs et espaces sécurisés dans certains espaces. La Grande Rue devient piétonne l'été. Une pratique du vélo sur le territoire mais une absence de voies et stationnement dédiés à ce mode actif sur la commune. Une offre de stationnement automobile importante à proximité du centre, liée à l'activité touristique et une offre de transport en commun limitée.
- ▶ Un patrimoine architectural, urbain et culturel de renommée mondiale protégé par un SPR.
- ▶ Des paysages emblématiques de la culture collective : la plaine de l'Angélus et la lisière de la forêt de Fontainebleau.

### Les principaux enjeux identifiés :

- Mettre en valeur le patrimoine et le paysage et préserver l'identité du village
- Développer l'activité économique touristique, maintenir l'activité agricole et maintenir les activités le long de la RD607
- Préserver l'environnement notamment en préservant la perméabilité écologique du village
- Accueillir de nouveaux habitants dans l'enveloppe urbaine existante

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

### Orientation relative aux politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD reconnaît la richesse, la variété et l'attrait des qualités paysagères et environnementales du territoire c'est pourquoi il pose la protection des boisements, de la plaine agricole et des supports de continuités écologiques au cœur de son projet.

**Confirmer le haut niveau de protection du paysage naturel et bâti résultant du site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau et du SPR.** Il s'agit principalement, à travers la révision de l'ancienne ZPPAUP, d'adapter les objectifs et prescriptions du SPR aux enjeux actuels .

**Protéger l'intégrité de la plaine agricole.** La préservation de l'espace agricole, marquant le paysage historique de la commune, à l'ouest du village notamment, nécessite de contenir le développement du village dans l'enveloppe urbanisée sur toute la limite ouest et de limiter les nouvelles constructions agricoles.

**Protéger les espaces agricoles et naturels péri-urbain du nord-ouest.** Ces espaces agricoles plus morcelés, entrecoupés de boisements, resserrant les vues, peuvent accueillir des nouvelles constructions agricoles dont l'intégration pourra s'appuyer sur les caractéristiques paysagères du secteur.

**Protéger les masses boisées en continuité du massif forestier de Fontainebleau.** Il s'agit de protéger les avancées du massif dans le village, en partie couvertes par la servitude de forêt de protection, en y interdisant toute construction et artificialisation des sols.

**Protéger les boisement de la plaine.** Marquant les légers reliefs de la plaine, ces derniers sont à protéger de la même manière, compte-tenu de leur valeur historique, écologique et paysagère.

**Protéger dans les parcs et jardins les couverts forestiers vestiges du massif de Fontainebleau.** En limite ou à l'intérieur du tissu villageois, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable notamment permettront de préserver les boisements relictuels agrémentant les espaces privés et publics.

**Préserver les continuités écologiques entre le massif forestier et la plaine par la protection des surfaces plantées du tissu urbain notamment.** Les boisements des reliefs, les bosquets, les haies bocagères, les prairies, vergers, friches, talus, bernes ainsi que les espaces plantés du tissu urbain contribuent à la biodiversité et à la continuité des corridors écologiques. Les interventions sur l'espace public doivent contribuer à leur protection, création ou mise en réseau. Cela implique également d'éviter l'introduction d'espèces invasives.

**Préserver la lisière du massif forestier.** Il s'agit de garantir la perméabilité du village aux continuités écologiques et de valoriser sa relation de proximité avec la forêt matérialisée notamment par le chemin de bornage.

**Protéger les alignements d'arbres et les arbres isolés exceptionnels.** Ces derniers contribuent à la qualité paysagère du village, où le bâti se mêle harmonieusement à la végétation.

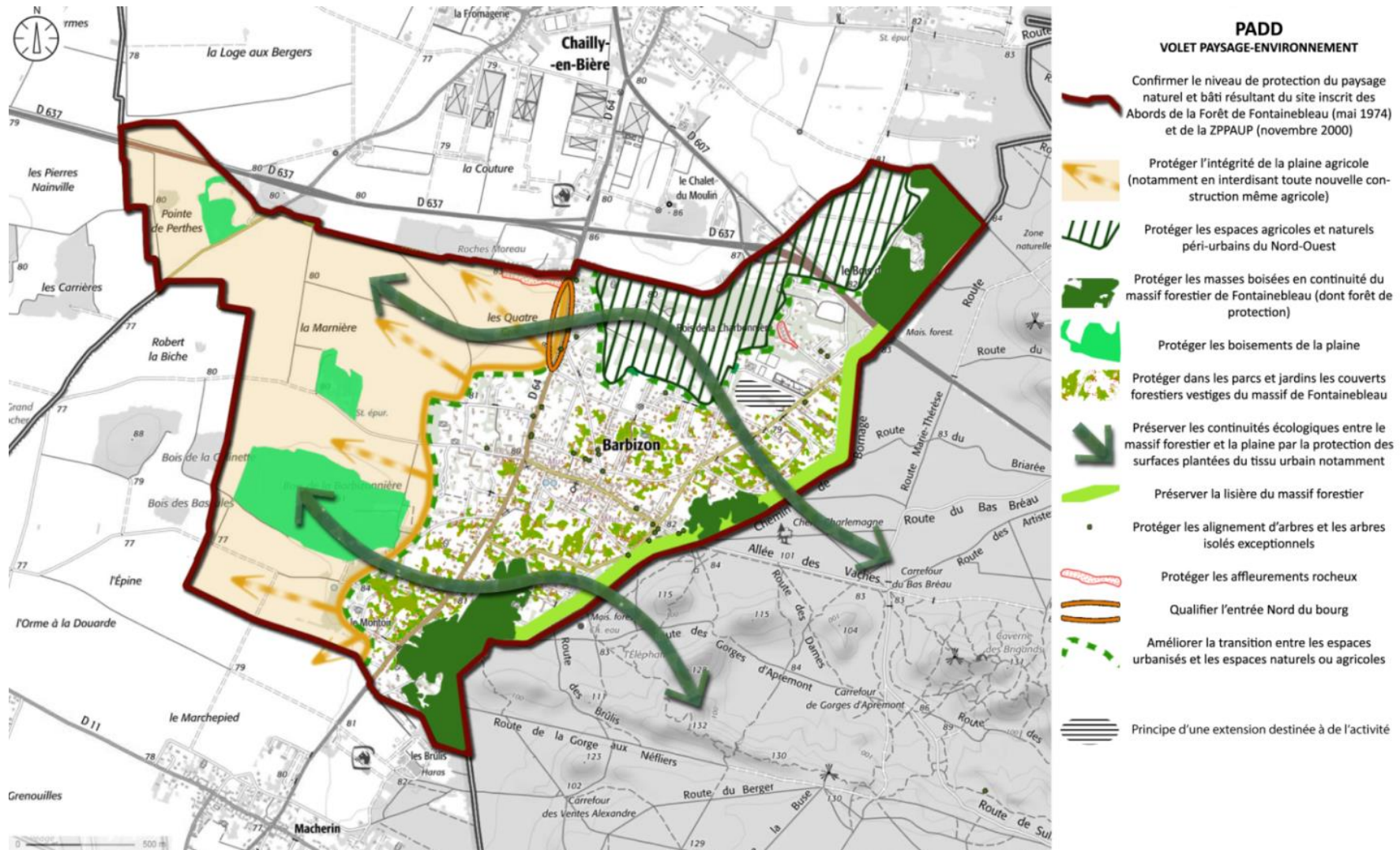
**Protéger les affleurement rocheux.** Ils abritent une faune et une flore particulière à préserver.

**Qualifier l'entrée Nord du Bourg.** Il s'agit notamment de valoriser sur un parcours majeur de Barbizon qui permet d'embrasser la plaine et les lisières du village par l'aménagement d'une liaison douce.

**Améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.** Il importe de valoriser les vues sur la plaine et de maîtriser l'évolution de la frange du village par une présence végétale accompagnant le paysage bâti et participant à la biodiversité.

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

Orientation relative aux politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

### Orientation relative à l'habitat, aux transports et aux déplacements, aux réseaux d'énergie, au développement des communications numériques, à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs.

**Protéger les caractéristiques urbaines architecturales et paysagères des secteurs bâtis et en poursuivant la requalification des espaces publics et des équipements en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales de la commune.** L'identité du village des peintres du XIXe siècle se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions. Ces caractéristiques doivent guider le mode d'implantation des nouvelles constructions dans le village. La commune a ensuite connu plusieurs phases d'extensions résidentielles qui présentent un type de paysage possédant ses propres caractéristiques. Il convient là aussi d'assurer l'homogénéité des principes d'implantation et de répondre aux évolutions des modes de vie.

**Encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les coloris, gabarits et matériaux locaux.** Il importe de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines, adaptées aux évolutions des modes de vie, toute en confortant l'attrait du village.

**Inciter à la mise en œuvre de techniques de construction écologique pour contribuer au développement durable.** Il s'agit notamment d'inciter à ce que les nouvelles constructions deviennent aussi le patrimoine futur du village, par des constructions performantes du point de vue environnemental et esthétique. De même, il s'agit pour les constructions existantes de conserver ou retrouver les qualités thermiques et des constructions traditionnelles.

**Accueillir la nouvelle population dans l'enveloppe urbanisée existante.** En 2030, la population pourra atteindre 1350 habitants. Tenant compte à la fois de la sensibilité des espaces naturels et agricoles limitrophes et des possibilités de densification identifiées, le développement pour l'habitat sera circonscrit au périmètre bâti actuel.

**Renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres entre plaine et forêt.** Identifié comme un « Pôle touristique structurant » par le SCoT de Fontainebleau et de sa région, le village doit son attractivité à ses paysages bâtis et naturels ainsi qu'au développement de son tissu commercial de proximité. L'amélioration et le développement du parc hôtelier doivent accompagner ce dispositif ainsi que la préservation du caractère vernaculaire et authentique des espaces publics.

**Maintenir les activités agricoles et équestres.** L'activité agricole demeure en facteur économique important de la commune. Les espaces agricoles représentent près de 50% de la superficie communale. Il importe de les préserver du mitage tout en permettant la réalisation des constructions nécessaires à l'évolution des exploitations.

**Renforcer les liaisons piétons/vélos.** Il s'agit de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière, à commencer par les déplacements doux en valorisant les sentes et chemins existants. Il s'agit également de conserver et d'entretenir les chemins ruraux tant pour le passage des engins agricoles que pour la promenade.

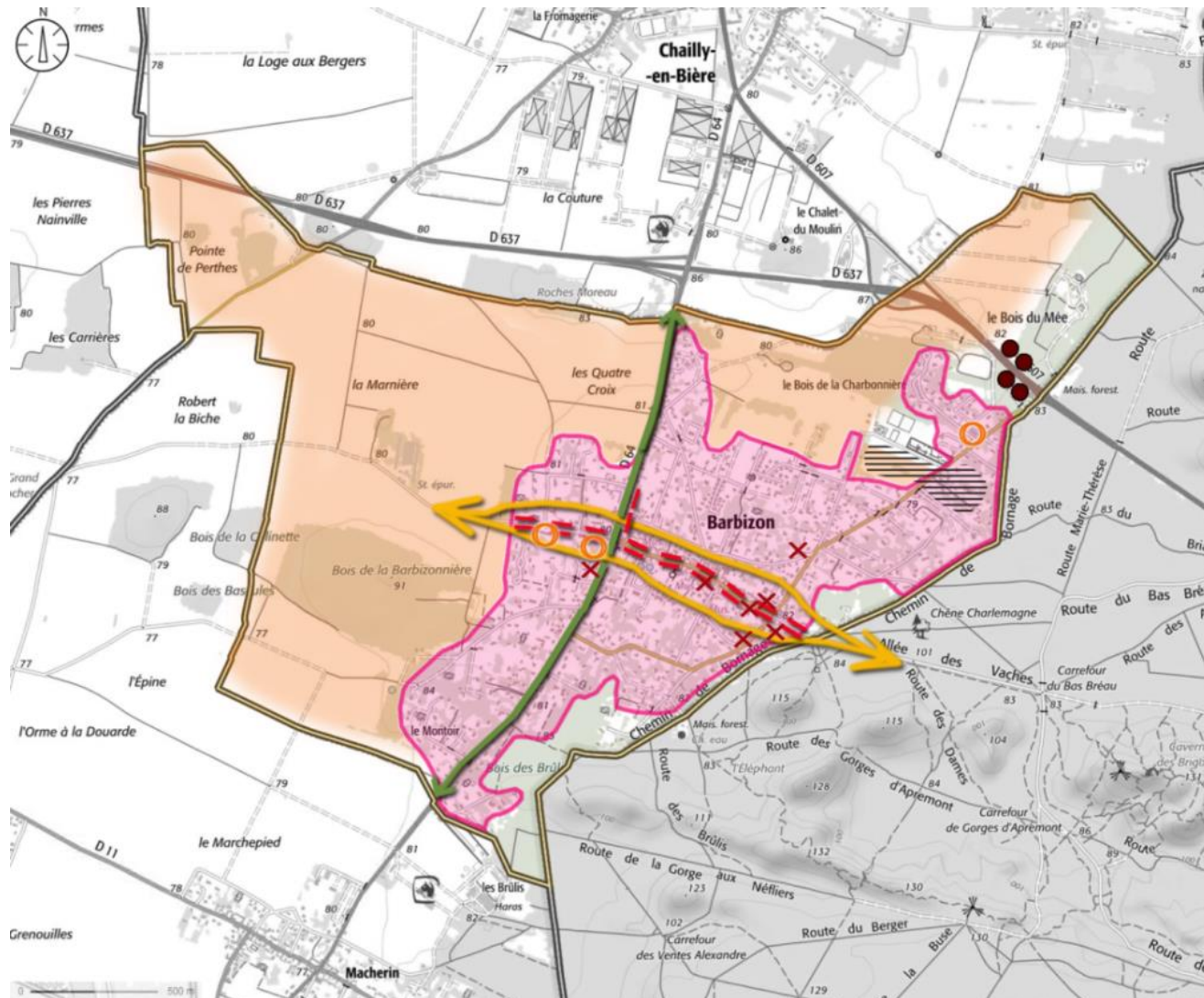
**Maintenir les activités économiques.** Il s'agit de contribuer au développement des activités structurantes de la commune en permettant l'insertion d'entreprises compatibles avec l'environnement naturel et humain du village et au développement des réseaux de communication numérique accessibles aux usagers.

**Interdire le changement de destination pour les hôtels existants.** Le parc hôtelier doit évoluer afin de répondre aux enjeux touristiques et de permettre une offre d'accueil plus diversifiée, non-concurrentielle, orientée notamment vers l'accueil de groupes.

**Maintenir et développer les commerces et galeries.** Il importe de protéger la destination commerciale des locaux existant de la rue Grande, et de permettre le prolongement du linéaire commercial vers l'Ouest sur la rue de Fleury.

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

Orientation relative à l'habitat, aux transports et aux déplacements, aux réseaux d'énergie, au développement des communications numériques, à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs.



### PADD VOLET EVOLUTION URBAINE

Accueillir l'évolution de la population dans l'enveloppe urbanisée existante

#### Orientations portant sur l'ensemble de l'enveloppe urbanisée :

Protéger les caractéristiques urbaines architecturales et paysagères des secteurs bâtis et poursuivre la requalification des espaces publics et des équipements en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales de la commune

Inciter à la mise en oeuvre de techniques de construction écologiques pour contribuer au développement durable

Encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les gabarits, coloris et matériaux locaux

#### Orientations localisées :

-  Renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres entre plaine et forêt
-  Maintenir les activités agricoles et équestres
-  Liaisons piétons/vélos à renforcer
-  Maintenir les activités économiques
-  Interdire le changement de destination pour les hôtels existants
-  Maintenir et développer les commerces et les galeries
-  Localisation de principe pour un nouvel hôtel



## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

### Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

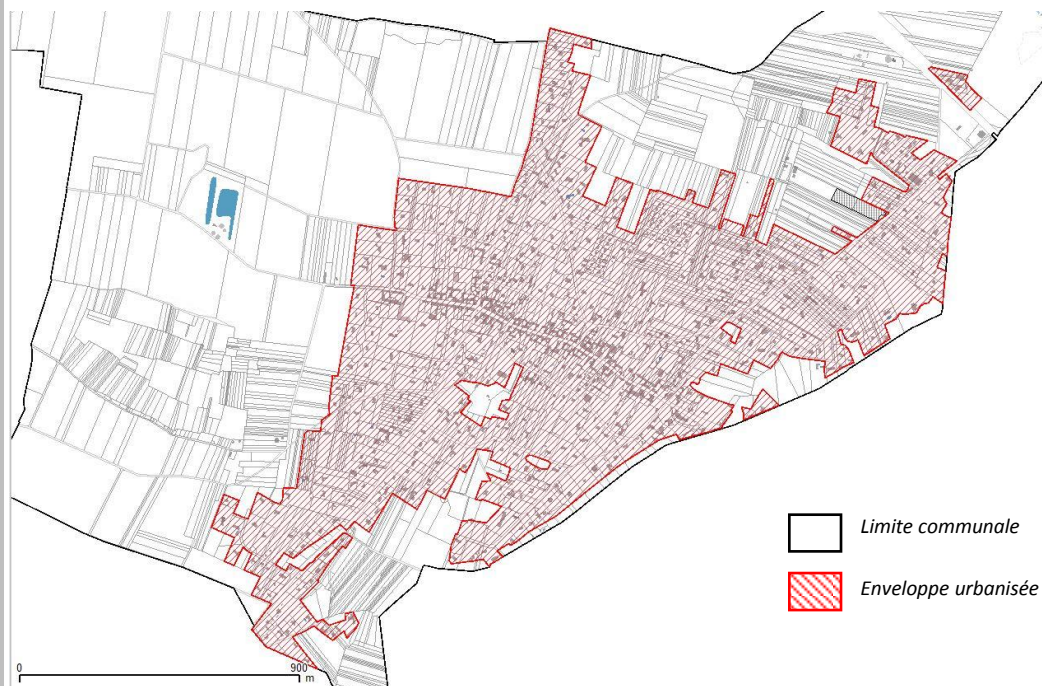
Compte tenu des documents supra-communaux et des servitudes qui s'imposent au PLU, le projet d'aménagement de la commune doit se fixer pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, tout en répondant aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements.

Une extension compatible avec les objectifs de la charte du PNRGF et du SCOT de Fontainebleau (au maximum 3.9 hectares à définir à l'horizon 2023) destinée à de l'activité et principalement à de l'hébergement hôtelier est prévue.

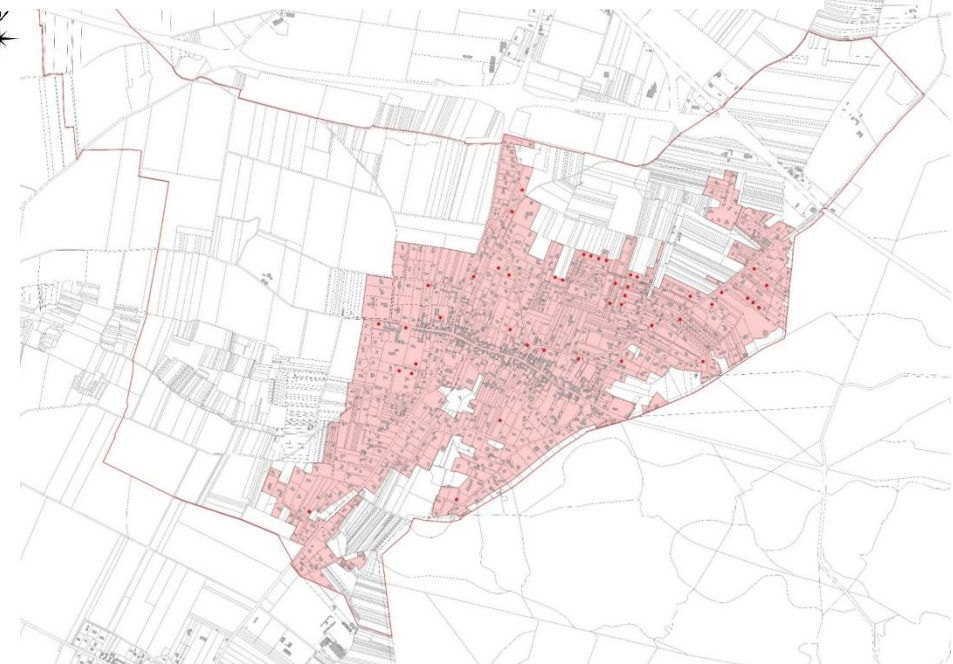
Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par le maintien d'une constructibilité dans le tissu urbain existant qui permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 10% à celle existante (densité des espaces d'habitat en 2012 : 5.8 logements à l'hectare, Source IAU), à savoir 6.4 logements à l'hectare. Pour mémoire, l'étude de capacité a identifié un potentiel de 160 logements dans l'enveloppe urbanisée, l'augmentation de la densité des espaces d'habitat de 10% nécessite la production de 86 logements.

La construction des terrains non bâtis et la réhabilitation dans l'espace urbanisé existant répondent à l'objectif d'évolution démographique fixé. Afin de maîtriser la croissance démographique et préserver le cadre de vie des habitants, le PADD prévoit de protéger les jardins et espaces plantés à l'intérieur de l'espace urbanisé. Il est recherché également d'une manière générale d'éviter les constructions en deuxième rang construites au coup par coup sans cohérence d'ensemble.

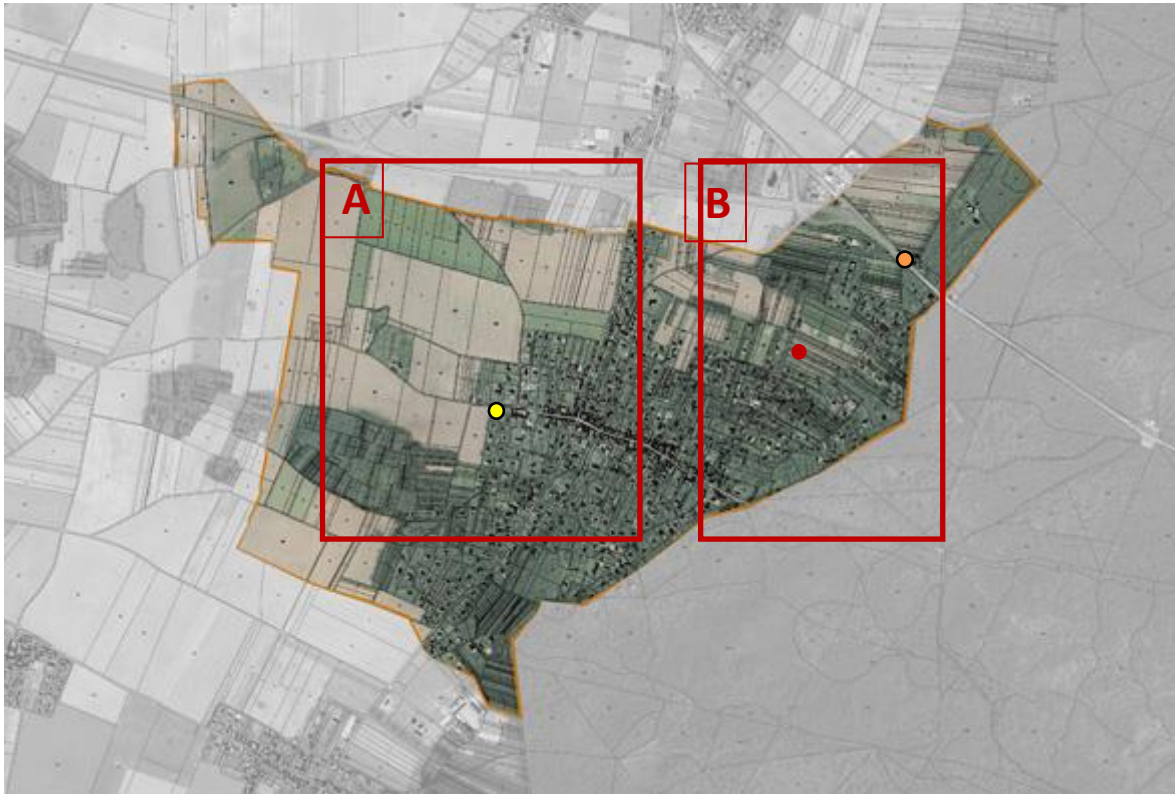
Enveloppe urbanisée



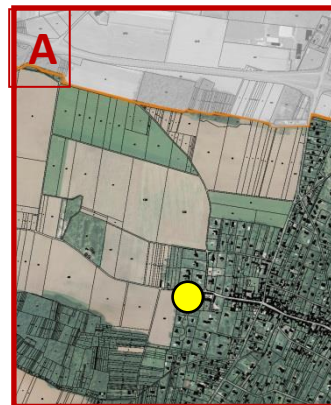
Analyse des potentialités de densification



## IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP



L'ensemble du territoire communal est par ailleurs protégé par un SPR dont il s'agira de respecter les orientations et prescriptions portant sur les constructions existantes et nouvelles ainsi que sur le traitement paysager des espaces non bâtis.



Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### 3 secteurs d'OAP ont été arrêtés :

- OAP n°1 – La ferme du couvent
- OAP n°2 – Hameau du Mée
- OAP n°3 – La Grosse Haie

Ces trois OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :


- Protéger les masses boisées en continuité du massif forestier de Fontainebleau.
- Protéger les espaces agricoles et périurbains du Nord-Ouest.
- Améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.
- Encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les gabarits, coloris et matériaux locaux.
- Renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres entre plaine et forêt.
- Maintenir les activités agricoles et équestres.
- Maintenir les activités économiques.

## OAP n°1 : La ferme du couvent

### Site et situation

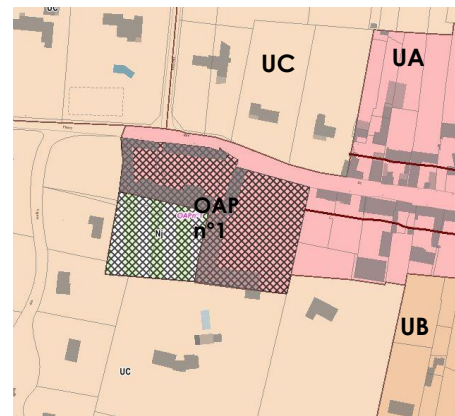
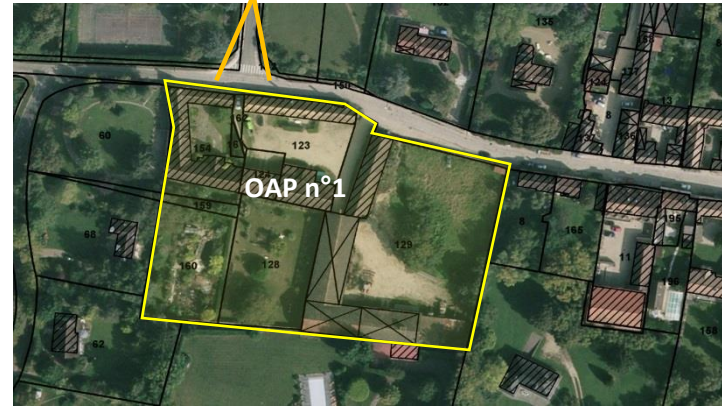
Le secteur objet de la présente OAP se situe dans la frange ouest du village ancien. Il est desservi au Nord par la rue de Fleury.

Classé en zone UA et Nj du PLU, il abrite une exploitation agricole sur une superficie de 10 105m<sup>2</sup>. Les bâtiments de la ferme organisés autour d'une vaste cour forment un ensemble patrimonial remarquable à conserver. Au sud de la ferme, se trouvent des jardins, versés en zone Nj. A l'est du site, un espace non bâti délimité par des hangars au sud-Ouest et un mur de clôture au Nord et à l'Est est accessible depuis la ferme.

 Cône de vue protégé dans le cadre du SPR

### Enjeux

- Préserver et valoriser la composition générale bâtie et non bâtie du corps de ferme.
- Garantir l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles.




Extrait du Plan de zonage du PLU.





Bande de 1,5 m





Repérage sur l'extrait du plan réglementaire du SPR. L'OAP est située en secteur 1 du SPR correspondant à l'ancien village.

 Couvert forestier dans les parcs et jardins

 Boisement des jardins

 Mur de clôture

 Typologie village rural

 Typologie villa



La ferme du couvent, vue vers la plaine.



La parcelle 129, à l'est de la ferme, vue vers le village.



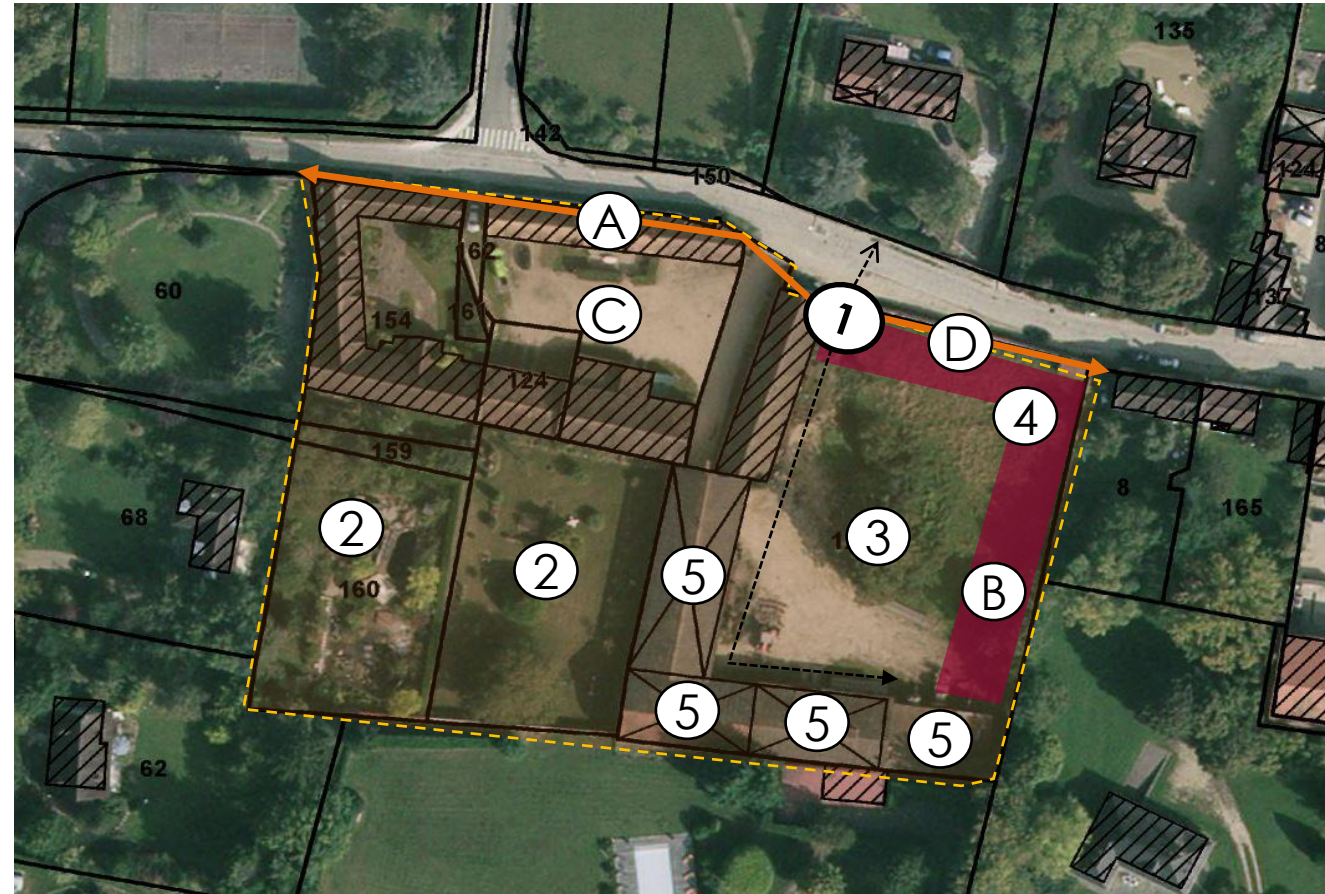
Accès et cour de la ferme du couvent

## OAP n° 1: la ferme du couvent




### Orientations-

 Périmètre de l'OAP

- ① Principe de desserte : aménager un seul accès automobile supplémentaire mutualisé non couvert, afin d'organiser une interruption dans le bâti.
- ② Maintenir les espaces de jardins (parcelles 160 et 128): les constructions situées en limites nord peuvent faire l'objet d'une extension.
- ③ Le revêtement du sol sera perméable.
- ④ Organiser les constructions autour d'une cour en implantant les constructions sur le pourtour de la parcelle, à l'alignement ( ou léger retrait si maintien du mur de clôture) sur rue et limites séparatives. Du stationnement, accessible depuis la cour, peut être aménagé dans la volumétrie des constructions nouvelles.
- ⑤ Préserver l'espace central du stationnement : organiser le stationnement dans les hangars existants ou, en cas de démolition, à leur place ou sur le pourtour.



### Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :

-  Assurer la continuité du bâti le long de la rue de Fleury par le maintien du mur de clôture et une implantation des constructions en léger recul de l'alignement ou une implantation à l'alignement.
-  La volumétrie des bâtiments sera similaire aux constructions de la ferme du couvent : faible épaisseur (8 à 10m), volumes simples.
-  Préserver l'espace de la cour de la ferme : le stationnement y est interdit.

## OAP n°2 : Hameau du Mée

### Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP se situe en bordure de la RD607, en entrée de ville Nord- Est du village.

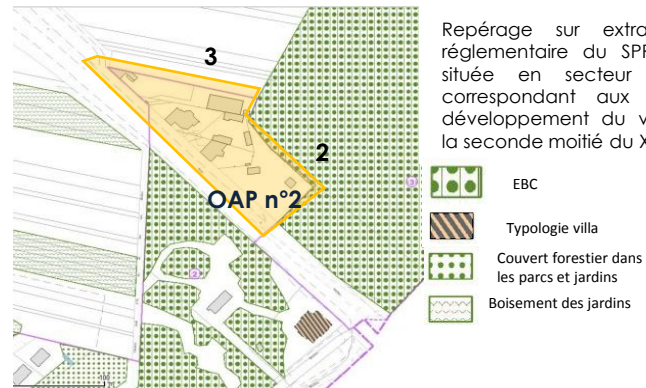
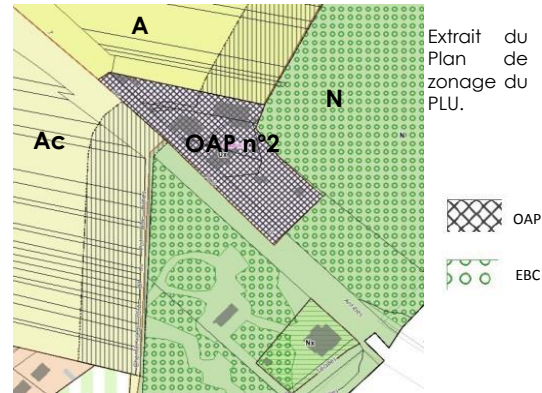
Classé en zone Ux du PLU , il regroupe un ensemble d'activités sur une superficie d'environ 8870 m<sup>2</sup>.

La zone accueille une boulangerie et un restaurant très fréquentés générant des flux importants, notamment la nuit, et nécessitant une meilleure gestion des espaces de stationnement, ainsi qu'une sécurisation des accès au site depuis ou vers la RD607.

En lisière du bois du Mée, le site constitue une séquence d'entrée en forêt de Fontainebleau peu qualitative sur le plan paysager.

### Enjeux

- Permettre une meilleure gestion des espaces de stationnement.
- Sécuriser les accès aux espaces de stationnement et la desserte du site depuis ou vers la RD 607.
- Améliorer l'intégration paysagère de la zone en entrée de forêt de Fontainebleau.



Stationnement sauvage et desserte du site depuis / vers la RD607.








Perception générale du site depuis la RD 607 en entrée de ville et de forêt de Fontainebleau.

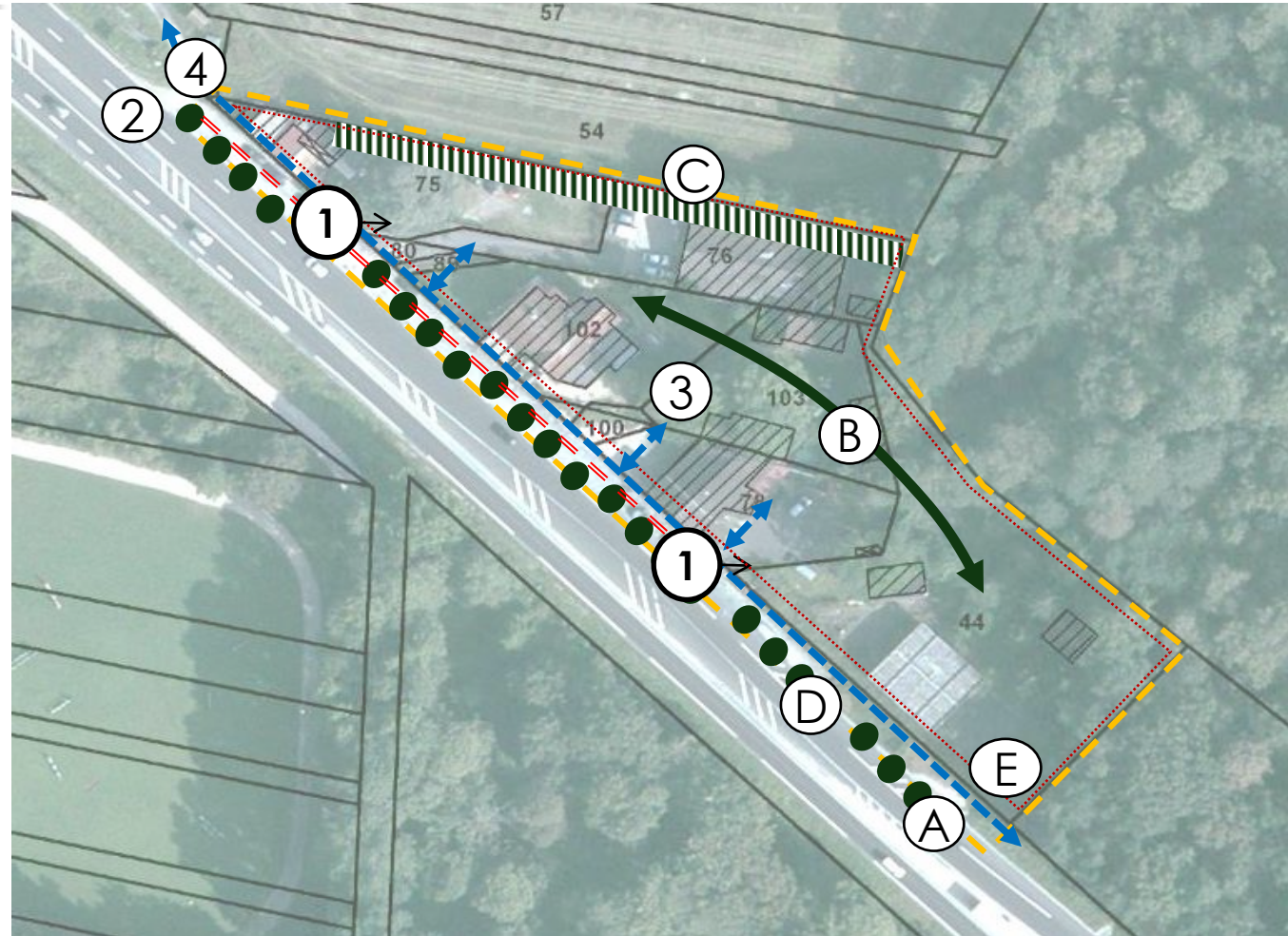


Desserte et espace de stationnement en bordure du Bois du Mée.







## OAP n°2 : Hameau du Mée

### Orientations

-  Périmètre de l'OAP
-  1 Sécuriser les accès depuis / vers la RD 607 des véhicules motorisés (VL et PL) : il s'agit de limiter les accès depuis / vers la RD 607 des véhicules légers et poids lourds en les mutualisant.
-  2 Matérialiser le stationnement le long de la RD 607 (15 VL et 3PL)
-  3 Prévoir une aire de stationnement mutualisée et perméable.
-  4 Matérialiser et sécuriser le cheminement et accès piétons le long de la RD 607



### Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :

- |   |  |
|---|--|
| <p> A Alignement de platanes à planter en écho à celui de la route de Chailly.</p> <p></p> <p> B Préserver les arbres existants et la masse arborée dans la continuité du boisement protégé.</p> | <p> C Plantation d'une haie forestière composée d'essences locales.</p> <p> D Enfouir les réseaux aériens</p> <p> E Les clôtures sur voies et limites séparatives seront constituées d'éléments en bois à claire-voie doublés de végétaux. Leur portail seront en bois ou acier peint, les piliers en pierre ou maçonnerie enduite.</p> |
|---|--|

## OAP n°3 : la Grosse Haie

### Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP se situe au Nord-Est du village, à l'angle des rues Gabriel Séailles et du Puits Cormier. IL est facilement accessible depuis la RD607.

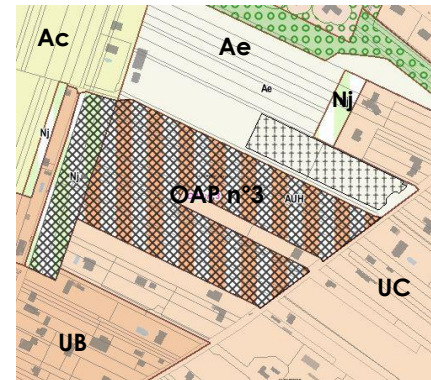
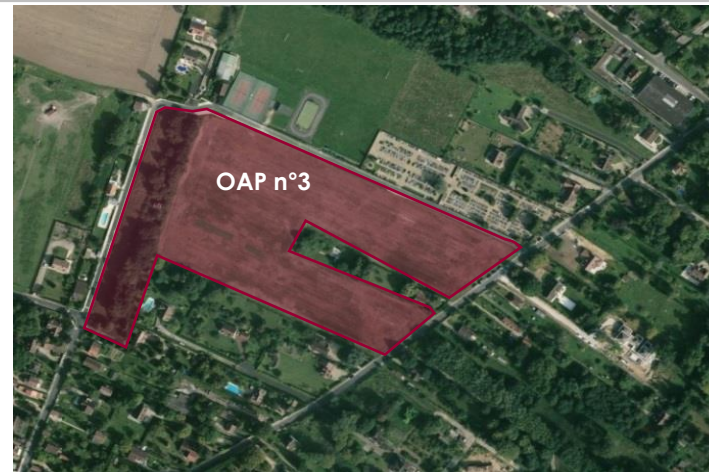
Classé en zone AUH (3,6ha) et Nj (0,8ha), le site s'étend sur un ensemble de parcelles agricoles et naturelles couvrant une superficie totale de 4,3 ha.

Actuellement, le site est en culture et dépourvu de végétations arbustives et arborées.

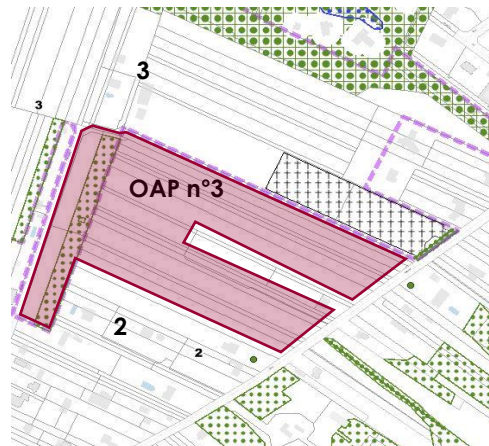
S'inscrivant dans la séquence forestière d'entrée de village, le secteur constitue un espace de continuité et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, dont les parcelles, au nord, sont déjà partiellement construites (cimetière, équipements sportifs, etc.).

### Enjeux

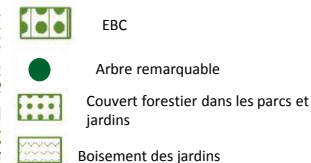
- Favoriser l'intégration paysagère d'un nouvel équipement hôtelier tout en contribuant au renforcement de la capacité d'hébergement, à destination des groupes notamment, sur le territoire communal.
- Sécuriser la desserte du site.



Extrait du Plan de zonage du PLU.



Repérage sur extrait du plan réglementaire du SPR. L'OAP est située en secteur 2 du SPR correspondant aux secteurs de développement du village depuis la seconde moitié du XIXe siècle.



Perception depuis l'Ouest, rue du Puits Cormier : végétation existante protégée par le SPR.



Perception depuis le Nord, à l'intersection des rues Gabriel Séailles et du Puits Cormier.



Perception de la partie sud, depuis la rue Gabriel Séailles.



Perception depuis l'extrémité Nord Ouest, rue du Puits Cormier.

## OAP n°3 : la Grosse Haie

### Orientations

 Périmètre de l'OAP

**1** → Sécuriser l'accès des véhicules motorisés.


**2** Implanter les constructions :

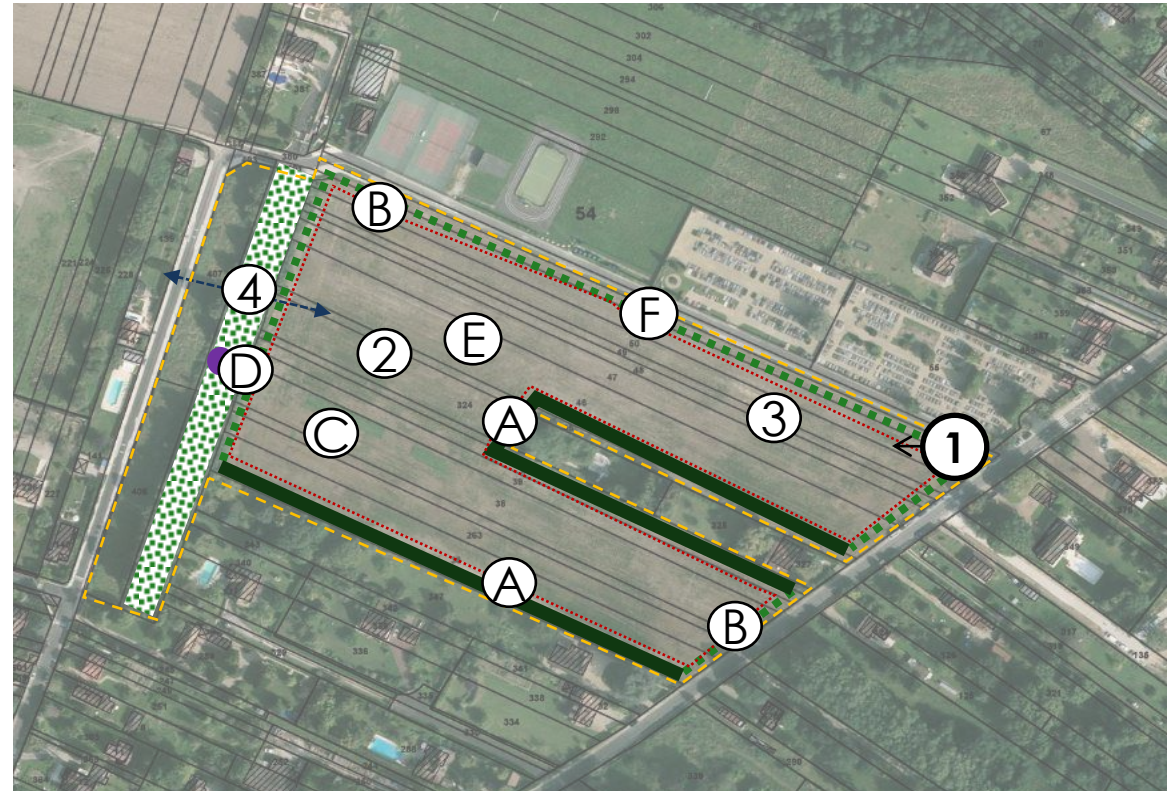
- En retrait de la voie publique et des limites séparatives.
- En favorisant l'orientation au sud du bâti.
- En favorisant la compacité entre les différents bâtiments (accolement, organisation autour d'une cour ou d'un patio).

**3** Limiter la hauteur des constructions au rez-de-chaussée. Ponctuellement les constructions pourront s'élever au R+1, préférentiellement en bordure Nord, ou sous réserve d'éviter tout vis-à-vis avec les parcelles limitrophes destinées à l'habitat.


**4**  Créer un accès piétons et cycles


Programmer un équipement hôtelier qui permette d'accueillir des groupes et n'entrant pas en concurrence avec les hôtels existants du village.

 Couvert forestier vestige du massif de Fontainebleau protégé dans le cadre du SPR.




### Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :


**A**  Filtre végétal limitant la visibilité sur les parcelles limitrophes.

**B**  Végétaliser les franges du secteur avec des plantations arbustives et arborées afin de renforcer la présence de la végétation depuis l'espace public et créer une nouvelle lisière boisée.

**F**  Les clôtures sur voies et limites séparatives seront constituées soit d'éléments en bois à claire-voie doublés de végétaux, soit d'un grillage galvanisé doublé d'une haie bocagère. Leur portail seront en bois ou acier peint.

**C**  Le paysagement du site devra s'inspirer des parcs boisés environnants, en privilégiant les essences locales. Le parti d'aménagement suivra le principe d'implantation des constructions dans la clairière d'un parc boisé.

**D**  Conserver la construction existante

**E**  Privilégier pour les constructions l'utilisation du bardage bois, issu de forêt durablement gérées, avec finition naturelle ( non peint , non lasuré) et de matériaux biosourcés.



## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.1. Le PADD et la délimitation des zones

**Confirmer le haut niveau de protection du paysage naturel et bâti résultant du site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau et du SPR.**

L'élaboration du SPR contribue pleinement à la réalisation de cette orientation, dans la mesure où, tout comme l'ancienne ZPPAUP, il couvre la totalité du territoire communal.

**Protéger l'intégrité de la plaine agricole et protéger les espaces agricoles et naturels péri-urbains du nord-ouest.** . Cette orientation trouve sa traduction dans la délimitation de la zone A qui couvre, la plaine orientée vers les espaces agricoles de Chailly-en-Bière au nord de la RD607 ainsi que les espaces agricoles ouverts, emblématiques de la plaine de l'Angélus, situés à l'Ouest du territoire communal. Le classement des espaces agricoles du nord, en zone Ac, autorisant sous conditions les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, des espaces agricoles du nord-ouest du territoire, encadrés par le bourg et le lotissement du bois de la Charbonnière.

**Protéger les masses boisées en continuité du massif forestier de Fontainebleau, Protéger les boisements de la plaine.** Leur délimitation en zone N et leur classement en Espace Boisé Classé vise à y empêcher toute construction, artificialisation des sols ou défrichement.

**Protéger dans les parcs et jardins les couverts forestiers vestiges du massif de Fontainebleau.** Leur délimitation dans le Site Patrimonial Remarquable permet de préserver les boisements relictuels situés à l'intérieur ou en frange du tissu urbain. Les zones Nj et Na du PLU confirment ponctuellement cette protection.

**Préserver les continuités écologiques entre le massif forestier et la plaine par la protection des surfaces plantées du tissu urbain notamment, protéger les alignements d'arbres et les arbres isolés exceptionnels, protéger les affleurements rocheux.** Leur identification dans le SPR contribue pleinement à la réalisation de ces orientations.

**Préserver la lisière du massif forestier.** Les espaces libres situés dans le bande de 50m de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100ha sont classées en zone N. Les espaces bâtis faisant partie du site urbain constitué sont classés en zone Na autorisant les annexes et les extensions des constructions existantes, sans générer de nouveaux accès sur le chemin de bornage.

**Qualifier l'entrée Nord du Bourg.** L'Emplacement Réserve n°1 est destiné à l'aménagement d'une liaison douce valorisant le parcours d'entrée de village.

**Améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.** Dans le cadre du SPR, l'identification des cônes de vues, des lanières boisées en frange du tissu urbain, et des secteurs de transparence ou de perméabilité visuelle à préserver contribue pleinement à la réalisation de cette orientation.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.1. Le PADD et la délimitation des zones

**Protéger les caractéristiques urbaines architecturales et paysagères des secteurs bâtis et en poursuivant la requalification des espaces publics et des équipements en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales de la commune.** Cette orientation trouve sa traduction dans la délimitation de la zone UA qui couvre le village ancien. Les règles relatives à l'emprise au sol, à l'implantation des constructions, ainsi qu'à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des différentes zones du règlement concourent à la mise en œuvre de cette orientation. La création du SPR est, par ailleurs, essentielle dans la mise en œuvre de cette orientation.

**Encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les coloris, gabarits et matériaux locaux et inciter à la mise en œuvre de techniques de constructions écologiques pour contribuer au développement durable.** Les prescriptions portant sur les constructions existantes et nouvelles du SPR contribuent pleinement à la réalisation de cette orientation.

**Accueillir la nouvelle population dans l'enveloppe urbanisée existante.** Cette orientation trouve sa traduction dans la délimitation des zones UA, UB, UC et UD. Les zones Nj délimitées à l'intérieur ou en limite du tissu urbanisé permettent la maîtrise des constructions au pourtour des îlots et limitent la construction dans l'enveloppe urbanisée. L'OAP n°1 vient compléter ce dispositif en encadrant la mutabilité de la ferme du couvent en limite Ouest du village ancien.

**Renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres entre plaine et forêt, maintenir les activités économiques, interdire le changement de destinations des hôtels existants, maintenir et développer les commerces et galeries.** La délimitation de la zone Ux et de l'OAPn°2 vise à encadrer le développement de la zone d'activités bordant la RD637, en entrée de village. De même, la zone Nx encadre, en bordure de la RD637, la reconversion potentielle d'une construction patrimoniale vers une ou plusieurs destinations. Ces orientations trouvent également leur traduction dans la délimitation du linéaire commercial protégé en zone UA et des secteurs de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique en zones UA et UB. La création de la zone AUH et de l'OAPn°3 est destinée à l'implantation d'une activité hôtelière.

Les prescriptions du SPR en matière de qualité architecturale et paysagère participe également à la réalisation de ces orientations.

#### **Maintenir les activités agricoles et équestres.**

Les zones Ac sont créées dans les secteurs péri-urbains du nord-ouest. L'autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est conditionnée à leur absence d'impact environnemental et à leur insertion architecturale et paysagère.

#### **Renforcer les liaisons piétons/vélos.**

A Barbizon, cette orientation ne trouve pas sa mise en œuvre dans la délimitation des zones, toutefois les emplacements réservés destinés à l'aménagement de liaisons douces et de stationnement sont mises en place. La zone Ne est créée pour rendre possible l'augmentation de la capacité de stationnement du parking existant sans altérer la zone boisée protégée par le SPR.

Le projet d'aménagement et de développement communal est contenu dans l'enveloppe urbaine existante, c'est pourquoi les zones urbaines (zone U) couvrent des espaces déjà urbanisés et équipés. Les perspectives de développement touristique, compatibles avec les objectifs du SCoT et du PNR, ne nécessitent qu'une zone à urbaniser (zone AU) destinée à de l'hébergement hôtelier. Les espaces non bâtis comme la plaine agricole et les espaces boisés sont versés dans des zones de protection dans lesquelles les possibilités de construire sont nulles ou strictement encadrées. A l'intérieur de l'espace urbanisé, des zones naturelles (Nj, Na et Ne) sont également délimitées afin d'y préserver des espaces de nature pour leur agrément et leur intérêt paysager et environnemental.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2. Le règlement

Le règlement comprend 4 zones se répartissant ainsi:

- Les zones urbaines appelées U, sont au nombre de 5 : UA, UB, UC, UD et UX.
- La zone à urbaniser, appelées AUH.
- Les zones agricoles, appelées A, sont au nombre de 3 : A, Ac, Ae.
- Les zones naturelles, appelées N, sont au nombre de 5 : N, Na, Ne, Nj, Nx.

Pour certaines règles, le PLU peut renvoyer au SPR.

#### IV.3.2.a. La zone urbaine

**La Zone UA** englobe l'ensemble du village ancien de la commune. Elle est intégralement comprise dans le secteur 1 du SPR.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 complète le règlement de la zone UA. Elle a notamment pour objectif d'encadrer la mutabilité de la ferme du Couvent.

Le paysage est à dominante minérale. Le long de la rue de Fleury et de la Grande Rue, les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies et des limites séparatives autour d'une cour centrale, à l'exception de quelques villas de la fin du XIXe, à l'extrémité Ouest du village-rue. Le long des rues Charles Jacques et Antoine Barye, le bâti est bâti en retrait. La hauteur des constructions varie du R+1 ou R+2 avec combles aménagés. Le règlement vise à préserver la composition urbaine caractéristique du village rural, contribuant à l'identité de Barbizon.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites</p> <p>A-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition</p> <p>A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p>	Actuellement dans la zone UA, divers usages (habitat, activités, commerces, constructions agricoles, ...) cohabitent. Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UA recouvrent l'habitation, les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, les bureaux, l'industrie, l'artisanat, les entrepôts, l'hébergement hôtelier et les constructions destinées à l'exploitation agricole. Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que la zones UA.
A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Dans la zones UA, afin de protéger l'offre de commerces et de services du village-rue ancien est inscrite, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, l'obligation pour les rez-de-chaussée affectés à ces activités de conserver une vocation similaire, par exemple des habitations ne pourront y être installées à la place de commerce. De même, dans certains secteurs, le règlement n'autorise que la destination « hébergement hôtelier et touristique » ainsi que certaines destinations affectées à l'activité hôtelière (restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, centre de congrès et d'exposition), afin de consolider le parc existant. Le document graphique identifie le linéaire commercial protégé ainsi que les secteurs de protection des constructions destinées à l'hébergement hôtelier concernés.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans la zone UA, l'emprise au sol des constructions du tissu ancien est élevée et l'objectif est de maintenir cette densité tout en laissant des espaces de jardin de pleine terre, ainsi que des transparences visuelles internes sur la silhouette du village ancien immortalisée par les peintre de l'Ecole de Barbizon.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	<p>Dans la zone UA, la hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes, ce qui correspond à rez-de-chaussée plus combles ou rez-de-chaussée plus 1 niveau plus combles, selon la hauteur des combles et la forme de la toiture. L'objectif est donc de permettre la construction de R+1+C. La limitation de la hauteur à l'égout du toit à 6m vise donc à permettre la construction d'un second niveau tout en garantissant des proportions de façades et de percements harmonieuses.</p> <p>Des constructions plus hautes existent, c'est pourquoi il est possible de monter à 13 mètres (10mètres à l'égout du toit) dans le cas de constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. Ce gabarit reprend celui du parc hôtelier existant.</p>

### IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

Titre de l'article	Justification
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	<p>Dans la zone UA, la plupart des constructions sont implantées à l'alignement: cette disposition marque la centralité du village-rue ancien et caractérise le paysage emblématique et réputé du « village des peintres ». C'est pourquoi ces modes d'implantation doivent être reconduits : en cas de démolition les constructions implantées à l'alignement devront être reconstruites à l'alignement afin de conserver cette marque des centres. Pour les constructions nouvelles selon qu'une construction existe déjà à l'alignement ou en retrait une implantation en retrait sera possible.</p> <p>A l'inverse, dans les rues Charles Jacques et Antoine Barye, très peu de constructions sont implantées à l'alignement. C'est donc l'implantation en retrait qui est requise. Le retrait minimum de 6 mètres imposé correspond à l'espace suffisant pour aménager une transition entre la rue et l'espace privé de la maison, de plus une voiture peut y être garée facilement. Le document graphique identifie les secteurs où ce retrait s'impose.</p>
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques (suite)	La définition de la bande de 15m depuis l'alignement au-delà de laquelle seules les extensions ou annexes à la volumétrie limitée (30m <sup>2</sup> d'emprise maximale et 3,5m de hauteur maximale) sont autorisées, vise à limiter l'impact visuel des constructions de second rang.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	En zone UA de nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain et favorise les extensions. La règle est l'implantation sur les deux limites séparatives aboutissant à la voie avec des exceptions selon des configurations limitées ; si la largeur de la parcelle est supérieure à 15m, ou dans les secteurs où un retrait de 6m depuis la voie publique est imposée, l'alignement sur une seule des deux limites séparatives aboutissant aux voies est permise.
B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	<p>Dans la zone UA, plusieurs bâtiments peuvent être édifiés sur une même propriété.</p> <p>Les annexes (de moins de 3.5m de hauteur) doivent pouvoir être édifiées librement, par contre les constructions principales devront respecter une distance de 15 mètres entre elles, si elles ne sont pas contiguës. Cette règle vise à favoriser la mitoyenneté des constructions dans la bande des 15 mètres comptés à partir de l'alignement.</p>
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.

### IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

Titre de l'article	Justification
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Le ratio de surface non-imperméabilisée est déterminé en prenant en compte la densité du tissu urbain et afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.
B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Barbizon étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). Afin d'encourager la réhabilitation à des fins d'activités artisanales, de commerces ou de services, aucune norme de stationnement n'est imposée pour ces activités aménagées dans des constructions existantes.
B-4-3 Mutualisation de tout ou parti des aires de stationnement	L'objectif est d'inciter à la mutualisation afin de diminuer le nombre de places et ainsi économiser de l'espace.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients. Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

**La Zone UB** couvre les développements à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle du village ancien sous forme d'habitat individuel ou d'opérations d'ensemble. Le bâti y est implanté en retrait, de jardins ou de parcs séparés de l'espace public par une clôture maçonnée ou végétale. La construction est généralement située au centre de la parcelle. Leur gabarit varie du RDC combles au R+2+combles.

La zone est principalement couverte par le secteur 2, et partiellement par le secteur 1 au plus près du village ancien.

**La zone UC** couvre les développements du village sous forme d'habitat individuel soit en milieu fortement boisé, soit à proximité de la plaine agricole.

La densité du bâti, implanté sur de plus larges parcelles, y est plus lâche qu'en zone UB.

La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Actuellement, les zones UB et UC, accueillent essentiellement des fonctions résidentielles. Afin d'inciter au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions plus diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB et UC recouvrent l'habitat, les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, et les bureaux. L'hébergement hôtelier et touristique n'est autorisé qu'en zone UB qui accueille une partie du parc existant. Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que les zones UB et UC.
A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Dans la zone UB, des secteurs de protection des constructions destinés à l'hébergement hôtelier sont délimités sur le document graphique. Le règlement n'y autorise que la destination « hébergement hôtelier et touristique » ainsi que certaines destinations affectées à l'activité hôtelière (restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, centre de congrès et d'exposition), afin de consolider le parc existant.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans le tissu pavillonnaire des zones UB et UC, les pourcentages indiqués répondent à l'objectif de pérenniser la physionomie de ces espaces.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans les zones UB et UC, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres et 5 mètres à l'égout du toit, ce qui correspond à un rez-de-chaussée plus 1 niveau plus combles. Ce gabarit reprend le gabarit des constructions existantes dans ces zones essentiellement composées de maisons individuelles de R+1+C avec très ponctuellement des maisons de R+2+C. Dans la zone UB, les hauteurs maximales autorisées pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier sont de 13 mètres et 9 mètres à l'égout du toit. Ce gabarit reprend celui du parc hôtelier existant.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

Titre de l'article	Justification
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Dans la zone UB, les constructions existantes sont implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement. Dans la zone UC, où les parcelles sont généralement plus larges ou l'implantation du bâti moins dense, le retrait minimum imposé est de 10m. Le paysage urbain de ces quartiers est identifié par ces types d'implantation, c'est pourquoi cette disposition est reconduite.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Dans les zones UB et UC, l'implantation des constructions existantes est variée, elle est fonction des dimensions des unités foncières. Majoritairement composée de constructions individuelles, il est souvent recherché un recul pour ces constructions afin de l'isoler de son voisinage. Afin de permettre d'optimiser les terrains constructibles et de faciliter les extensions ou les constructions annexes, le règlement n'empêche pas l'implantation sur les limites séparatives. En cas de retrait, un minimum de 8 mètres est imposé afin de protéger les constructions du vis-à-vis.
B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.	Afin de ménager l'intimité, un retrait de 16 mètres minimum est imposé entre deux constructions lorsqu'elles ne sont pas accolées, à l'exception des constructions annexes qui peuvent être implantées librement.
UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.
B-3-1 Surface s minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Le ratio de surface non-imperméabilisée est déterminé en prenant en compte la densité du tissu urbain et afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Dispositions visant à conserver des espaces de jardins en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.



## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

Titre de l'article	Justification
B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-4-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Barbizon étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). Afin d'encourager la réhabilitation à des fins d'activités artisanales, de commerces ou de services, aucune norme de stationnement n'est imposée pour ces activités aménagées dans des constructions existantes.
B-4-3 Mutualisation de tout ou parti des aires de stationnement	L'objectif est d'inciter à la mutualisation afin de diminuer le nombre de places et ainsi économiser de l'espace.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients. Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Rappel de la réglementation sanitaire en zone d'assainissement non collectif. Si la zone est desservie par un assainissement collectif, il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

**La Zone UD** couvre les ensembles de constructions de la Charbonnière et du Montoir en milieu fortement boisé. Les constructions y sont possibles dans la limite de l'ouverture non boisée dessinée sur le document graphique (10 mètres autour de la construction). Les espaces boisés sont classés en EBC. La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Actuellement, la zone UD accueille essentiellement des fonctions résidentielles. Afin d'inciter au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions plus, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UD recouvrent l'habitat, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les bureaux. Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que la zone UD.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans le tissu pavillonnaire des zones UD, les pourcentages indiqués répondent à l'objectif de pérenniser la physionomie de ces espaces.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans la zone UD, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres et 6 mètres à l'égout du toit, ce qui correspond à un rez-de-chaussée plus 1 niveau plus combles. Ce gabarit reprend le gabarit des constructions existantes dans ces zones essentiellement composées de maisons individuelles de R+1+C.
<i>Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou entre deux constructions sur une même propriété.</i>	Les constructions ne sont autorisées que dans la limite de l'ouverture non boisée n'excédant pas 10m autour des constructions existantes implantées au centre de l'unité foncière. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives ne s'avèrent donc pas nécessaires. De même, les possibilités très restreintes autour de la construction existante ne laissent pas d'autres choix qu'une implantation mitoyenne et rendent superflues les règles d'implantation des constructions sur une même propriété.
UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Rappel de la législation relative aux traitement des arbres dans l'Espace Boisé Classé délimité dans le document graphique.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

Titre de l'article	Justification
B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-4-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Barbizon étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). Afin d'encourager la réhabilitation à des fins d'activités artisanales, de commerces ou de services, aucune norme de stationnement n'est imposée pour ces activités aménagées dans des constructions existantes.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients. Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Rappel de la réglementation sanitaire en zone d'assainissement non collectif. Si la zone est desservie par un assainissement collectif, il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

**La Zone Ux** couvre les activités au nord de la RD 637. Située en entrée de village et en forêt de Fontainebleau, elle fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Actuellement, la zone Ux accueille essentiellement des activités économiques variées, ainsi que quelques logements. En cohérence avec la vocation de la zone, seules les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités existantes sont autorisées.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	L'emprise maximale fixée à 60%, en cohérence avec le tissu existant, permet d'optimiser le terrain pour le développement des activités.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans la zone Ux, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres et 6 mètres à l'égout du toit, ce qui correspond à un rez-de-chaussée plus 1 niveau plus combles. Ce gabarit reprend le gabarit du bâti existant dans cette zone où les constructions ne s'élèvent pas au-delà du R+1+C.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Dans la zone Ux, l'implantation des constructions existantes est variée, elle est fonction des dimensions des unités foncières. Afin de permettre d'optimiser les terrains constructibles et de faciliter les extensions ou les constructions annexes, le règlement autorise l'implantation sur les limites séparatives. Dans le cas où l'implantation n'est pas en limite séparative de propriété, afin de ménager l'intimité un recul minimum doit être respecté : il est de 3 mètres s'il n'y a pas de baie sur la façade et 5 mètres dans le cas contraire.
UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.a. La zone urbaine

Titre de l'article	Justification
B-3-1 Surface s minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Le ratio de surface non-imperméabilisée est déterminé en prenant en compte la densité du tissu urbain et afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Dispositions visant à conserver des espaces plantés en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.
B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-4-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Barbizon étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France).
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients. Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Rappel de la réglementation sanitaire en zone d'assainissement non collectif.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.b. Les zones à urbaniser

**La Zone AUH**, située à « La Grosse Haie » est destinée au développement d'une activité hôtelière. Elle est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3. La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	En zone AUH seul l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé ainsi que certaines destinations affectées à l'activité hôtelière (restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, centre de congrès et d'exposition).
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans cette zone faisant face à des parcs et jardins boisés, dans la continuité de la zone UC, le pourcentage indiqué répond à l'objectif d'insertion urbaine architecturale et paysagère des constructions, en conservant une part importante d'espaces plantés.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Une hauteur maximale de 7 mètres traduit la possibilité de s'élever en R+1.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	L'implantation en retrait caractérise la physionomie des secteurs bâtis environnant. Un retrait, plus important est imposé de manière à préserver le bâti des vues depuis l'espace public ainsi que l'ambiance forestière marquant l'approche du village depuis la rue Gabriel Séailles.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Dans la continuité des zones UB et UC, un retrait de 8 mètres est imposé afin de préserver les constructions du vis-à-vis.
UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.
B-3-1 Surface s minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Le ratio de surface non-imperméabilisée est déterminé en prenant en compte la densité du tissu urbain contigu et afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Dispositions visant à ménager des espaces plantés en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.b. La zone à urbaniser

Titre de l'article	Justification
B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-4-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques à travers le tissu urbain.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Barbizon étant éloignée de la gare la plus proche, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France).
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients. Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.c. La zone agricole

**La Zone A** couvre les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone A** qui couvre les terres de culture de la plaine de l'Angélus, dans laquelle les constructions agricoles ne sont pas autorisées pour des raisons de protection du paysage
- **La zone Ac** dans laquelle les constructions agricoles ainsi que les annexes aux habitations et extensions des constructions existantes sont autorisées,
- **La zone Ae** qui couvre les installations de la station d'épuration, de la station de pompage, des équipements sportifs et le cimetière.

L'ensemble de la zone A est couverte par le secteur 3 du SPR qui réglemente notamment les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions agricoles, lorsqu'elles sont autorisées par le PLU.

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles, mais également à l'intégrité paysagère du territoire. C'est pourquoi toutes les constructions sont interdites en zone A, et seules sont autorisées sous conditions : - En zone AC : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole et intégré à un bâtiment agricole. - En zone Ae : les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans la zone Ac, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Ce gabarit reprend celui des constructions traditionnelles de la plaine de Bière. Les annexe aux habitations et extensions aux constructions existantes sont autorisées selon les mêmes limitations que dans les zones naturelles.
UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.	Le règlement renvoie au SPR qui réglemente ces aspects.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Le règlement renvoie au SPR qui réglemente ces aspects.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR. Plusieurs mares et mouillères sont protégées comme élément de paysage dans la zone A au regard de leur rôle dans les continuités écologiques et de leur qualité de zone humide.
B- 3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques dans l'espace agricole.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.



## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.c. La zone agricole

Titre de l'article	Justification
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Afin d'empêcher l'imperméabilisation des sols agricoles, les aires de stationnement doivent être intégralement perméables.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients. Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Rappel de la réglementation sanitaire en zone d'assainissement non collectif.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.d. La zone naturelle et forestière

**La zone N** couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger. Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone N** qui couvre les boisements de la plaine et ceux de la forêt, les espaces naturels, la zone Natura 200 ainsi que le couvert protégé par la forêt de protection.
- **La zone Na** qui couvre notamment la bande de 50 mètres mesurée à partir de la lisière de la forêt comprise dans l'enveloppe urbanisée. Seules les extensions modérées des constructions existantes et les annexes sont autorisées.
- **La zone Ne** qui couvre, dans le tissu urbain, un boisement protégé au SPR où seul l'aménagement de places de stationnement perméables, en extension du parking existant, est autorisé.
- **La zone Nj** qui couvre les espaces de jardins des habitations, seules les annexes et les extensions modérées y sont possibles.
- **La zone Nx** qui couvre en bordure de la RD 637 une construction patrimoniale et son annexe situées dans un secteur boisé abritant des activités économiques.

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La valeur naturelle de cette zone impose d'assurer la préservation des milieux et la biodiversité en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature porter atteinte l'équilibre écologique et la qualité du paysage. A l'exception de la zone NX, les annexes qui accompagnent les constructions sont possibles sous conditions de superficie et de hauteur. En zone Na, seules les annexes aux constructions destinées à l'habitation sont autorisées, ce afin de préserver le caractère naturel e la zone, en bordure de forêt. Dans les zones Na et Nj existent quelques constructions d'habitation disséminées dont l'évolution et l'adaptation doivent être possibles, celles-ci peuvent faire l'objet d'une extension modérée, à savoir une extension maximum de 20% de la surface de plancher existante non renouvelable. Les annexes qui accompagnent ces constructions y sont également possibles sous conditions de superficie et de hauteur. Dans la zone NX, afin de faciliter la reconversion du bâtiment (ancien restaurant du Grand Veneur), seul le changement de destination à l'intérieur du bâti existant est autorisé.
B-1-1 Règles maximales d'emprises au sol des constructions	Dans les zones N, Na et Nj, les annexes aux constructions sont possibles et donc réglementées afin de préserver le caractère naturel de la zone.. Dans les zones Na et Nj, les extensions sont limitées afin de conserver le caractère naturel du secteur.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans les zones N, Na, NJ, seules les annexes ( et extensions en zone Na) aux constructions destinées à l'habitation sont possibles. Les règles de hauteurs visent à assurer une cohérence entre la construction existante et son extension.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de faciliter les extensions ou les constructions annexes dans les zones où elles sont autorisées (N, Na, Nj), le règlement n'empêche pas l'implantation sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, un retrait minimal de 3m est imposé afin de préserver l'intimité des constructions.
B-1-4 Règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Dans les zones N et Na afin de contenir la dispersion du bâti, les annexes à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.
UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.2.d. La zone naturelle et forestière

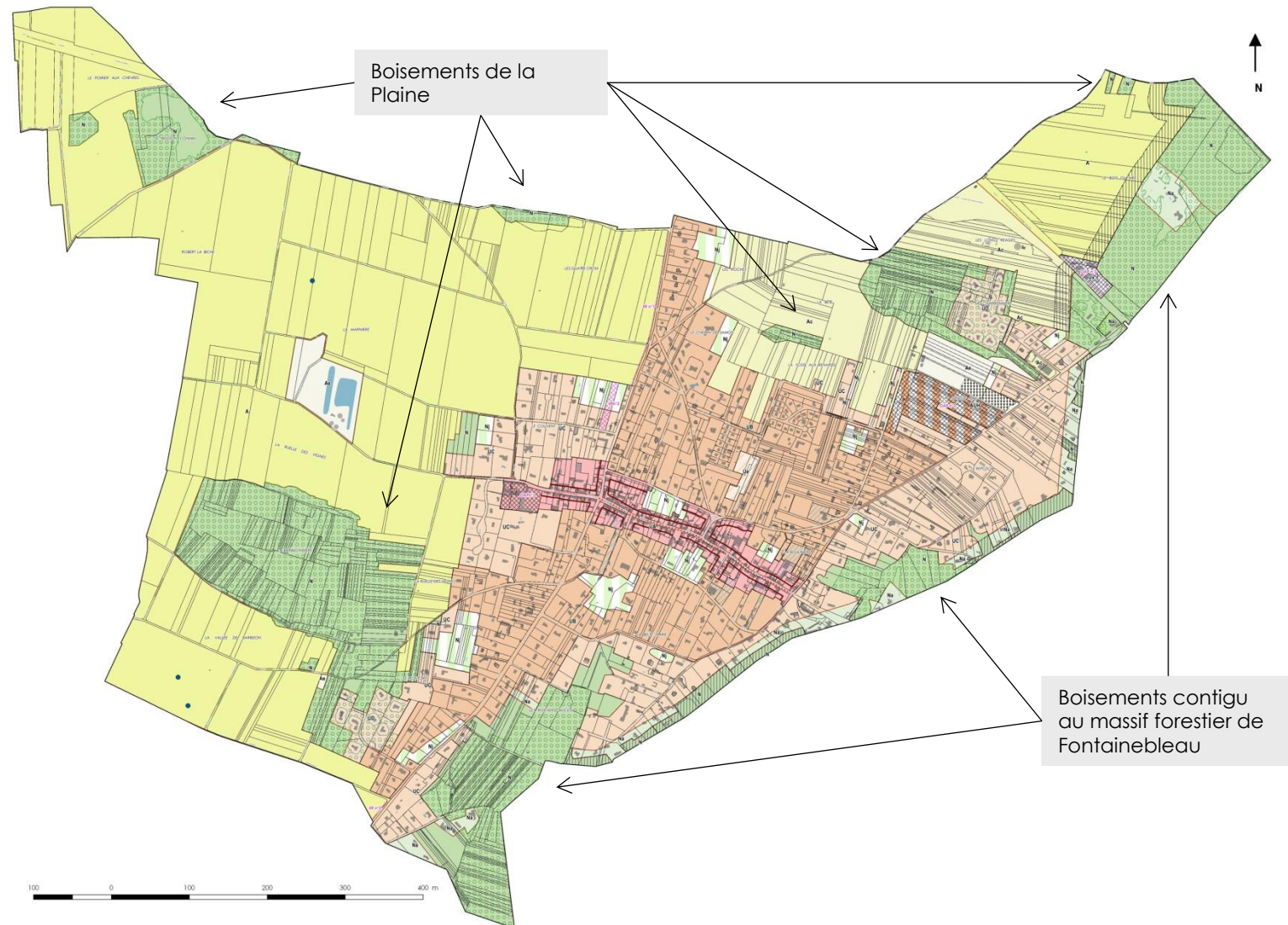
Titre de l'article	Justification
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Le règlement renvoie au SPR qui règlemente ces aspects.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Il s'agit essentiellement d'inciter à la récupération des eaux pluviales afin d'économiser la ressource en eau et de diminuer les pressions sur la nappe phréatique.
B-3-1 Surface s minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Le ratio de surface non-imperméabilisée est déterminé afin de préserver le caractère naturel de la zone.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Dispositions visant à conserver des espaces plantés en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées. Et rappel de la législation relative aux traitement des arbres dans l'Espace Boisé Classé délimité dans le document graphique.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Le patrimoine végétal est réglementé dans le SPR.
B- 3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques de l'espace naturel.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Afin de respecter le caractère naturel de la zone et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité, les aires de stationnement doivent être intégralement perméables.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante du terrain ; la création d'extension ou d'annexes n'ayant pas vocation à générer de création d'accès.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Rappel de la réglementation sanitaire en zone d'assainissement non collectif. En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.3. Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal voire régionale. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité. On relève à ce titre les grandes masses boisées et les boisements plus isolés (boisements dans le tissu urbain) protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. A Barbizon, il s'agit des boisements contigus au massif forestier de Fontainebleau et des boisements de la plaine.

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de 46 ha soit 8,6% du territoire communal.



## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.4. Superficie des zones

ZONE	Surface (en hectares)	Part de la superficie communale (en %)
A	204,2	
Ac	35,5	
Ae	8,67	
<b>ZONE A</b>	<b>248,37</b>	<b>46,5</b>
AUH	3,6	
<b>ZONE AU</b>	<b>3,6</b>	<b>0,7</b>
N	100	
Na	8,43	
Nj	13,46	
Ne	0,8	
Nx	0,3	
<b>ZONE N</b>	<b>122,99</b>	<b>23</b>
UA	13,09	
UB	79,17	
UC	59,2	
UD	6,73	
UX	0,88	
<b>ZONE U</b>	<b>159,07</b>	<b>29,8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>534,03</b>	

On notera que la superficie totale du territoire communal est évalué à 535,02 ha par le référentiel territorial (source IAU). La mesure du territoire communal de 534,03 ha est réalisée sur le fond de plan cadastral.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

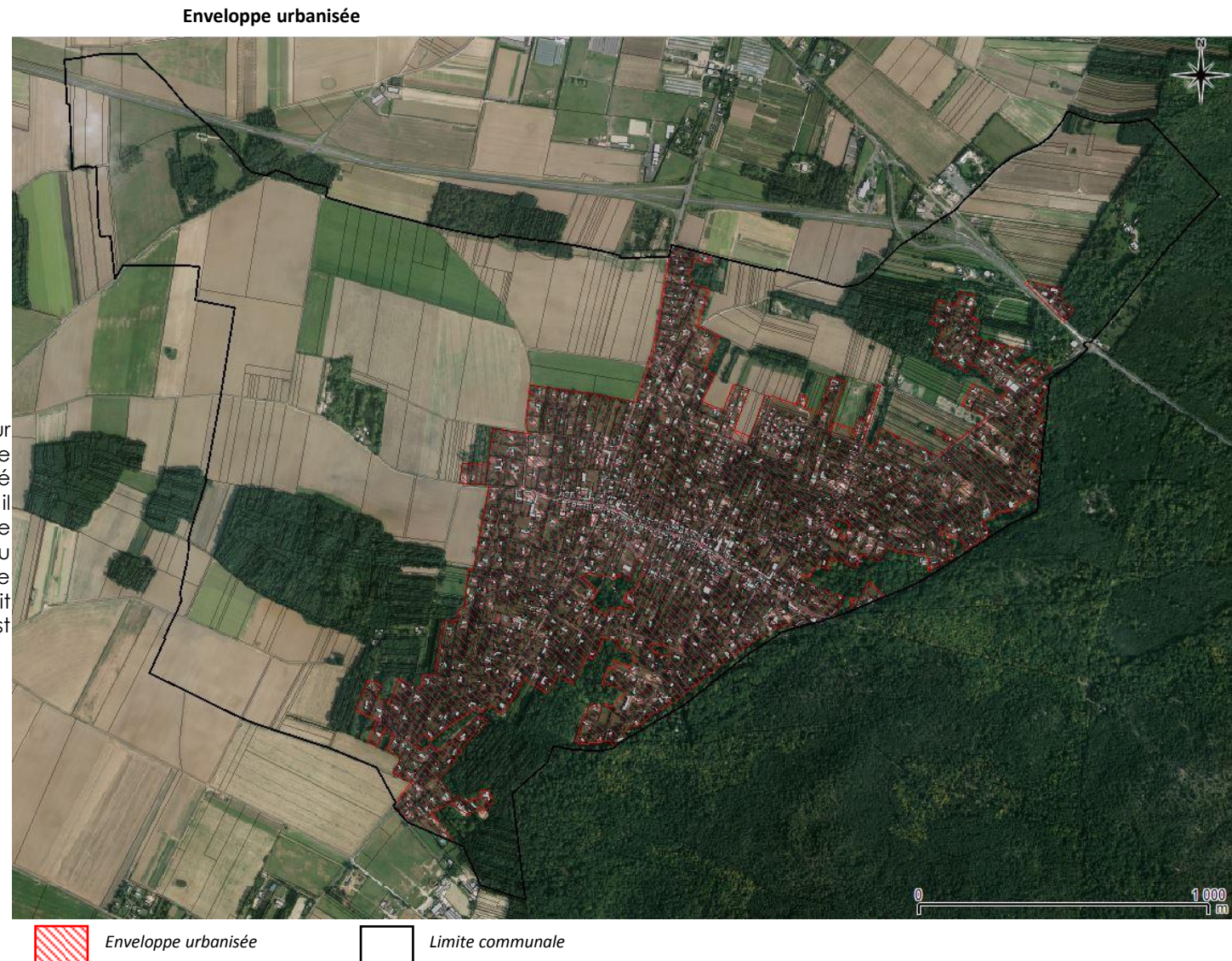
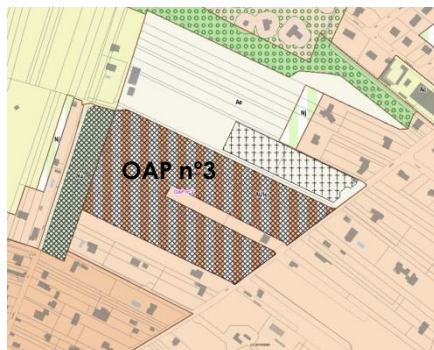
### IV.3.5. Analyse de la consommation des espaces

#### L'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine a été dessinée sur base du mode d'occupation des sols (MOS, source : IAU) et de la photographie aérienne. Ont été reprises les catégories suivantes du MOS de l'IAU en 2012 : Habitat individuel, Habitat collectif, Activités, Équipements, Espaces ouverts artificialisés ou espaces urbains ouverts : jardins, terrains de sport (sauf les parcs ou jardins de plus de 5000 m<sup>2</sup> environ et les parcelles de jardins familiaux, indépendantes des parcelles de l'habitat).

#### La consommation d'espace du projet de PLU

En limite de l'enveloppe urbanisée, le secteur situé sur le lieu dit « La Grosse Haie » constitue une extension. Il est versé en zone AUH. Destiné au développement d'une activité hôtelière, il constitue une extension de 3,6 ha compatible avec les objectifs de la Charte du PNRGF et du SCOT de Fontainebleau (au maximum 2,5% de la surface urbanisée, estimée à 156ha, soit 3,9ha à définir à l'horizon 2023). Le secteur est couvert par l'OAP n°3.



## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.5. Analyse de la consommation des espaces

#### L'application du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France)

En 2013, l'INSEE recense 1277 habitants et 433 emplois, la superficie des espaces urbanisés est de 156ha, en 2012. (Source : référentiel territorial de l'IAU - refter.iau.idf.fr), la densité humaine y est donc de 10.9 habitants et emplois par hectare. A superficie égale, celle-ci devra atteindre un ordre de grandeur de 12 environ en 2030.

La superficie des espaces d'habitat est de 147.2 ha (en 2012; Source : référentiel territorial de l'IAU - refter.iau.idf.fr). Le nombre de logements en 2013 est de 858. La densité des espaces d'habitat y est de 5.8 lgts/ha. A superficie égale et tenant compte d'une répartition identique à ci-dessus, celle-ci devra atteindre 6.4 lgts/ha.

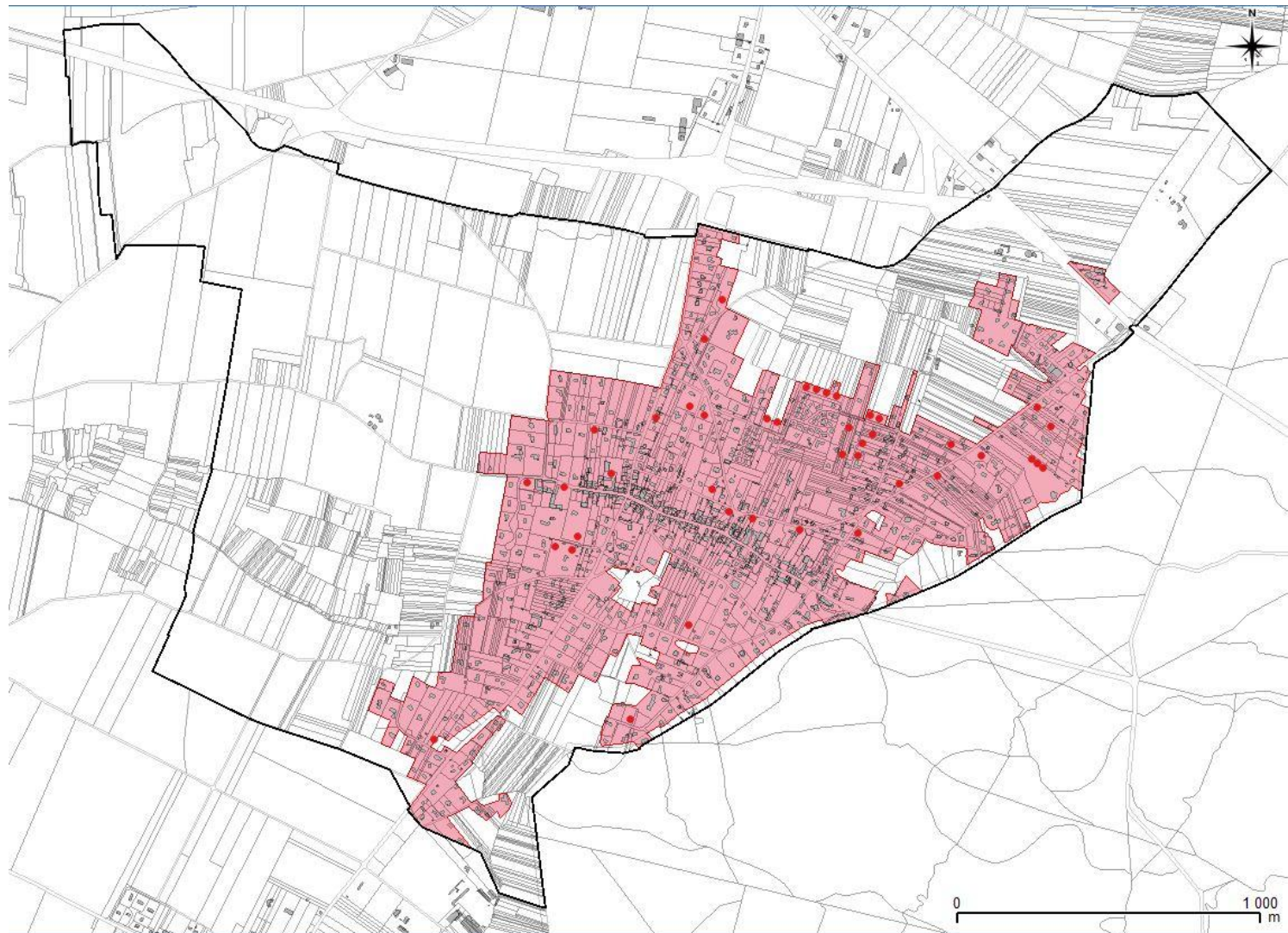
**Soit sans augmentation de la superficie des espaces d'habitat un ordre de grandeur de 86 logements minimum est à produire d'ici 2030.**

**L'étude de capacité a identifié un potentiel de 160 logements dans l'enveloppe urbanisée :**

- 45 sites constructibles, dans l'enveloppe urbanisée, soit 135 logements.
- un potentiel de création de 125 logements de 100m<sup>2</sup> dans les divisions de grandes maisons existantes, retenu à hauteur de 20 % soit 25 logements.

**La construction des terrains non bâtis et la réhabilitation dans l'espace urbanisé existant permettent de répondre à l'objectif d'évolution démographique fixé.**

#### Analyse des potentialités de densification



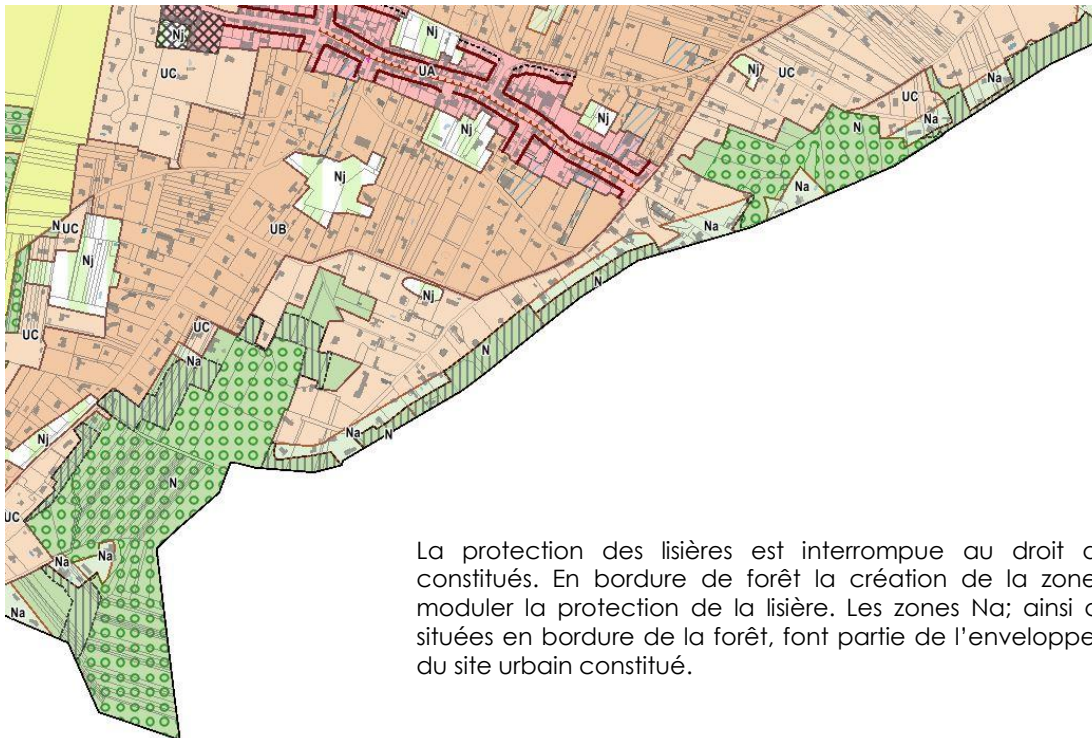
## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.6. La protection des lisières des bois de plus de 100 ha

En application du SDRIF, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

A Barbizon, les boisements contiguës au massif forestier de Fontainebleau répondent à ce critère et engendrent une bande de protection de la lisière de 50 mètres, reportée au document graphique.

Dans les zones U (urbaines) qui couvrent par définition des sites urbains constitués, cette protection de 50 mètres n'est pas reportée car elle est interrompue par la délimitation de la zone U. Dans les zones Na, seules les extensions limitées à 20% de l'emprise des constructions principales et annexes inférieures à 30m<sup>2</sup> sont autorisées. Dans les zones Nj, seules les annexes sont autorisées dans les mêmes limites.



La protection des lisières est interrompue au droit des sites urbains constitués. En bordure de forêt la création de la zone Na permet de moduler la protection de la lisière. Les zones Na; ainsi que les zones Nj situées en bordure de la forêt, font partie de l'enveloppe urbanisée donc du site urbain constitué.





## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.7. Les emplacements réservés.

Le PLU inscrit 5 Emplacements Réservés pour plusieurs destinations avec :

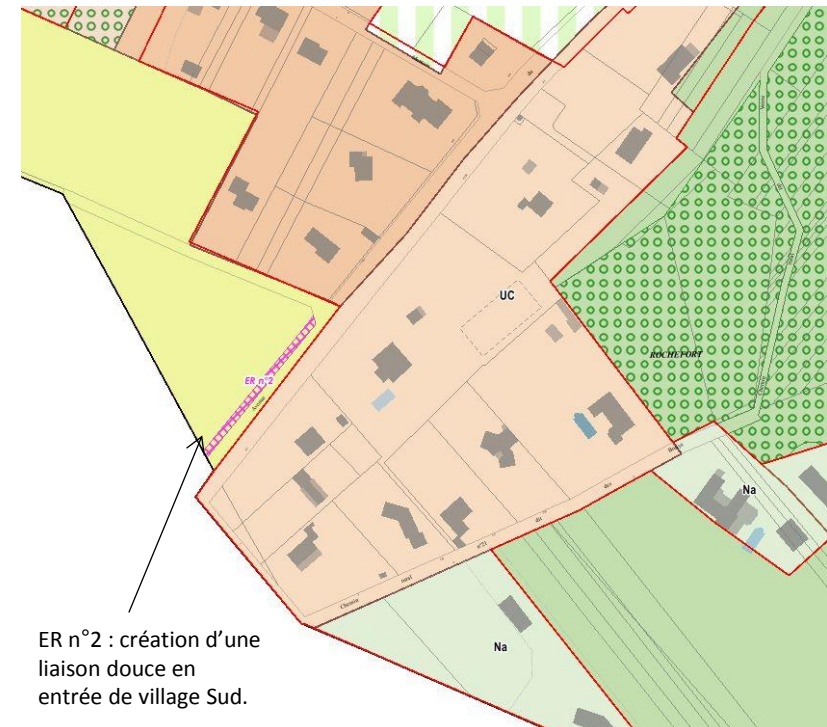
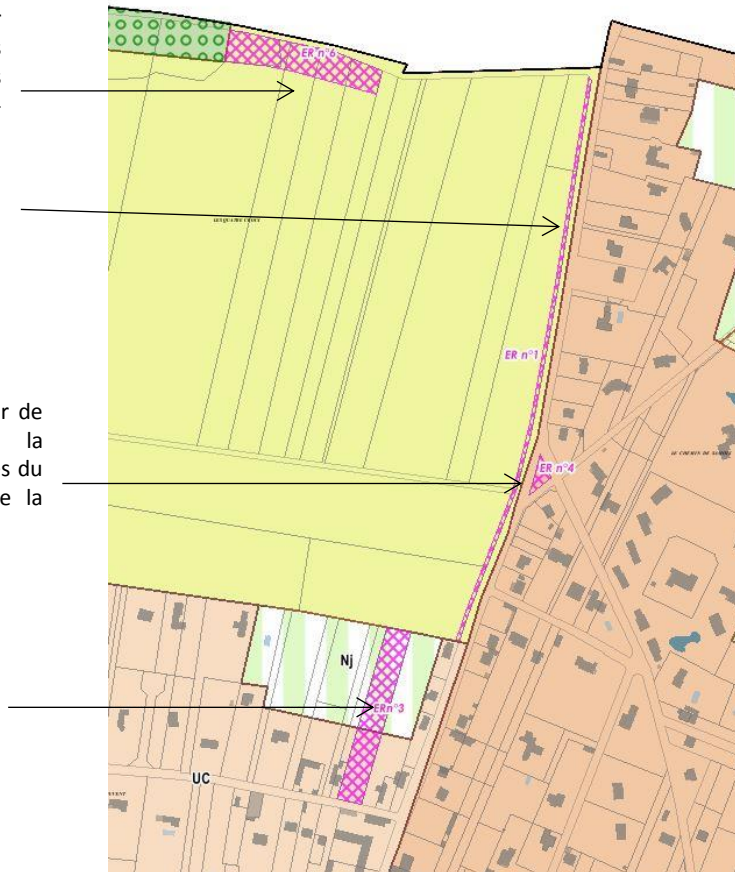
- 2 emplacements réservés à la création de liaisons douces (ER n°1 et 2), afin de valoriser les parcours d'entrées de village et, à terme, organiser une traversée nord/sud pour les piétons et cycles.
- 1 emplacement réservé à l'aménagement paysager d'un espace de stationnement, face au groupe scolaire.
- 1 emplacement réservé à un aménagement paysager destiné à masquer les constructions agricoles implantées le long de la D637, à Chailly-en-Bière.
- 1 emplacement réservé à l'aménagement paysager de l'espace vert entretenu par la commune à l'intersection des rues du 23 août 1945 et du chemin de la Messe.

ER n°5 : aménagement paysager destiné à masquer les constructions agricoles implantées le long de la D637, à Chailly-en-Bière.

ER n°1 : création d'une liaison douce en entrée de village Nord

ER n°4 : l'aménagement paysager de l'espace vert entretenu par la commune à l'intersection des rues du 23 août 1945 et du chemin de la Messe.

ER n°3 : aménagement d'un espace de stationnement en face du Groupe scolaire et espace paysager en lisière de la plaine.



ER n°2 : création d'une liaison douce en entrée de village Sud.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

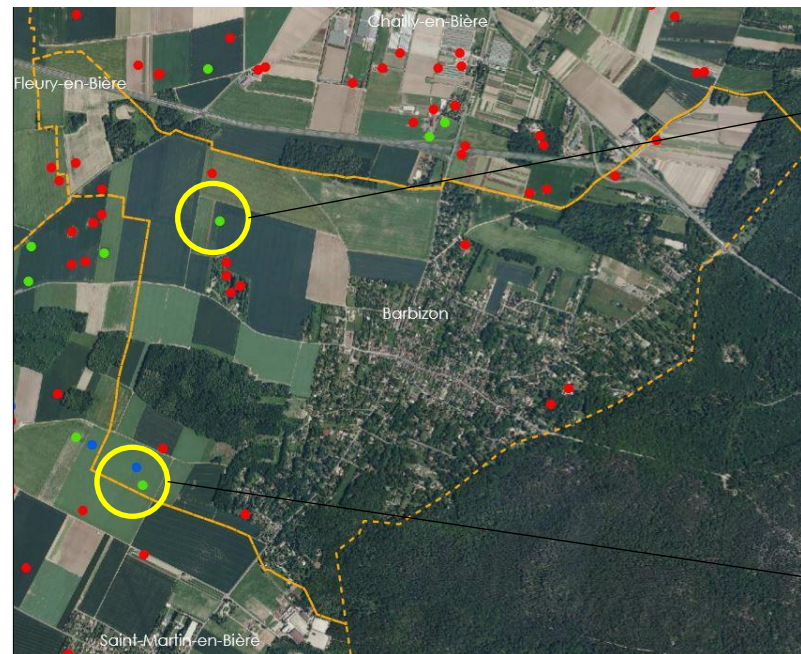
### IV.3.8. Les éléments de paysage

L'article L 151-23 du code de l'urbanisme indique :

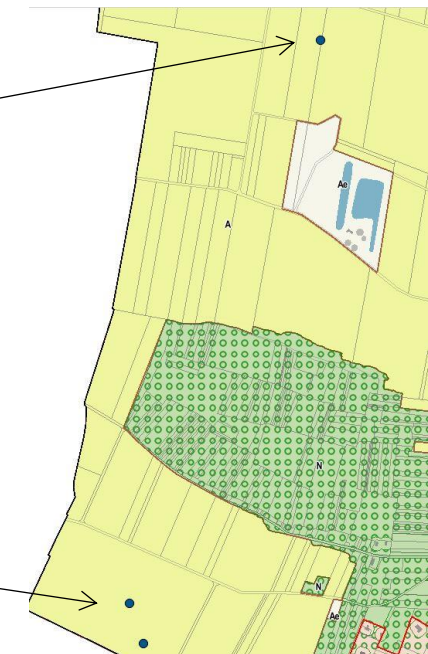
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article R 151-41 du code de l'urbanisme indique que : « Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre des articles L.151-21 et L 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). »

Le PLU protège au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les mares et mouillères vues ou caractérisées dans le cadre de l'inventaire réalisé par le PNR du Gâtinais Français (PNRGF). Barbizon fait parti d'un réseau dense et fonctionnel de zones humides qui représente un pôle de biodiversité faisant partie de la Trame Verte et Bleue d'intérêt national. Toute modification des lieux (comblement, affouillement, exhaussement, recouvrement drainage etc ) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique et du réseau hydraulique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.



Suivi des mares et mouillères – PNRGF – Mars 2013



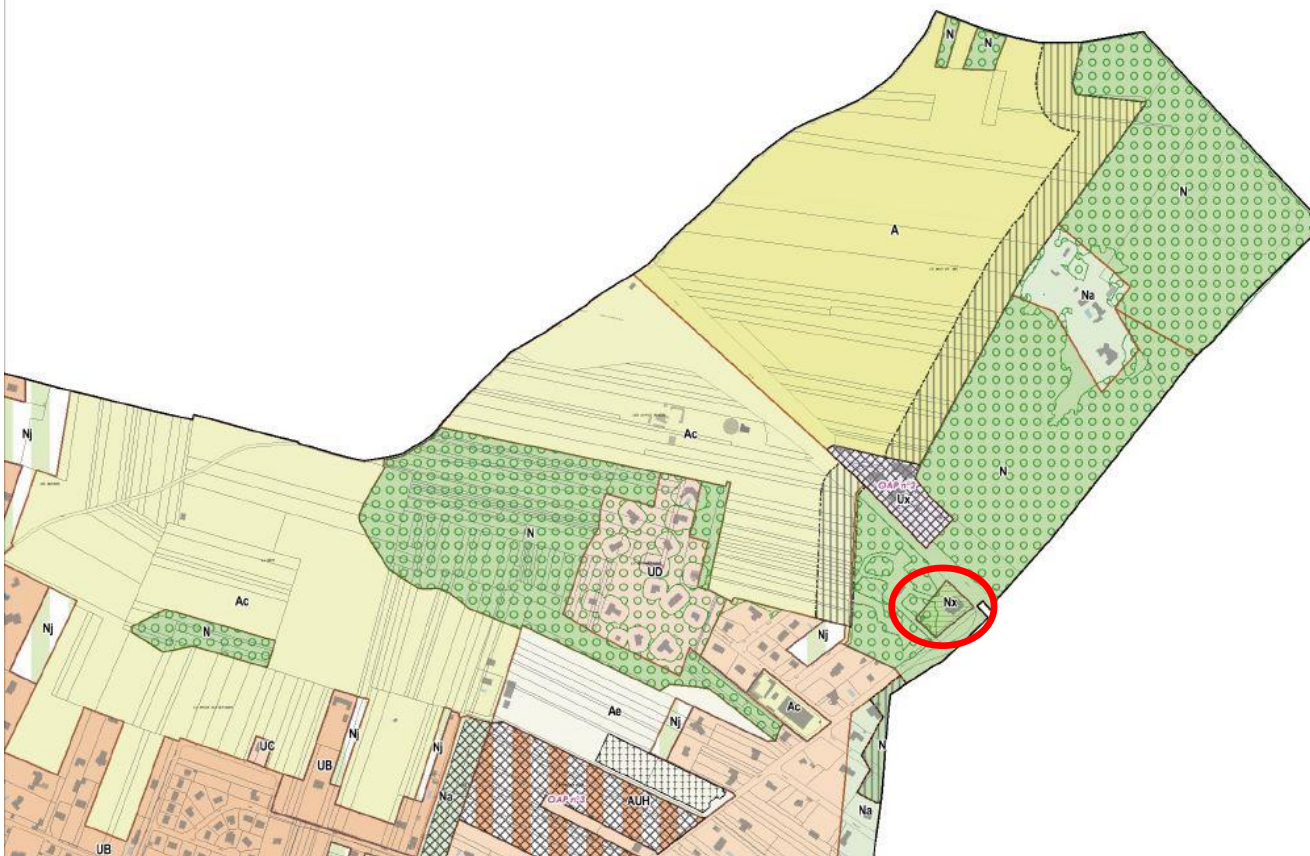
Repérage sur le document graphique, des mares et mouillères devant être préservées et entretenues au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysages bâtis ou non bâtis, tels que les alignements d'arbres, les arbres exceptionnels, les murs de clôtures et portails remarquables sont protégés dans le cadre du SPR.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.8 Les secteurs de taille et de capacité limitée

Le secteur Nx correspond à la définition de l'article L151-13 (STECAL, voir ci-contre). D'une superficie de 0,29 ha, il couvre la parcelle de l'ancienne Auberge du Grand veneur, dont subsiste le bâtiment historique et son annexe. Située dans un secteur boisé, marquant l'entrée Nord est du village via la RD 607, la construction abrite toujours des activités économiques. Le règlement n'y autorise que les changements de destination (le logement, artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau, le centre de congrès et d'exposition) à l'intérieur du bâti existant.



#### Article L151-13 du code l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés

1° Des constructions ;  
 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

### IV.3 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et avec les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

On trouvera ci-dessous une synthèse des éléments permettant d'apprécier la compatibilité du PLU de Barbizon avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale :

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p><b>Le Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><i>Les objectifs d'évolution du SCoT se rapportant à Barbizon (pôle secondaire) s'appuient principalement sur les orientations générales en matière :</i></p> <p><b><u>De valorisation du Territoire :</u></b>  <i>Les orientations d'aménagement du SCoT visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. la préservation de l'agriculture ;</li> <li>- 2. une structuration du territoire qui doit permettre un renforcement des services et de l'accessibilité ;</li> <li>- 3. une mise en valeur et une préservation des éléments de paysage emblématiques .</li> </ul> <p><b><u>De qualité environnementale (Trame Verte et Bleue)</u></b>  <i>Barbizon est concernée par les composantes de la TVB suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le réservoir de biodiversité de la forêt de Fontainebleau</li> <li>- Le corridor écologique des prairies, friches et dépendances vertes, constitué par les espaces verts de la commune, bandes enherbées, et jardins arborées à l'intérieur du tissu urbain.</li> <li>- Les mares et mouillères, composantes de la sous trame bleue.</li> </ul>	<p><i>Le PLU prend en compte les orientations du SCoT contenues dans le D.O. de la manière suivante.</i></p> <p><b><u>Valorisation du territoire</u></b>  <i>Le PLU prend en compte les objectifs de préservation de l'économie agricole et de mise en valeur paysagère :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En interdisant toute construction, y compris à usage agricole en zone A, couvrant les espaces agricoles ouverts de la plaine de Bière, à commencer par la plaine de l'Angélus.</li> <li>- En autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole , en zone Ac.</li> </ul> <p><i>Par ailleurs, le PLU prend en compte les orientations en matière de valorisation paysagère et de qualité environnementale , intégrant les objectifs du Schéma de Cohérence Ecologique d'Ile de France et de la Charte du PNRGF :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ensembles boisés de la communes sont classés en zone naturelle.</li> <li>- Les boisements contigus au massif de Fontainebleau (Bois des Brulis et du Mée) et boisements des reliefs (Bois de la Barbizonnière, Bois de la Charbonnière), notamment ceux identifiés comme réservoir de biodiversité sont classés en EBC.</li> </ul> <p><i>La perméabilité du tissu urbain aux continuités écologiques identifiées est assuré, par la préservation de surfaces non imperméabilisées dans les zones urbaines, le classement en zone NJ des espaces de jardins et cœur d'îlots, dans l'ensemble des zones, par les règles portant notamment sur les clôtures dans l'ensemble des zones. La protections des autres composantes du patrimoine végétal (arbres remarquables, alignements d'arbres, boisements des parcs et jardins, lanières boisées, etc.) est réglementée dans le SPR.</i></p> <p><i>Les mares et mouillères identifiées au Nord-ouest et au Sud-Ouest de la plaine agricole sont protégées en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p>

### IV.3 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et avec les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p><b>Le Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><b><u>De qualité urbaine et d'intégration patrimoniale</u></b>, notamment à travers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une évolution des tissus urbains en harmonie avec le patrimoine</li> <li>- La mise en valeur des entrées de villes, bourgs et villages.</li> <li>- L'insertion paysagère des franges urbaines.</li> </ul> <p><b><u>Les perspectives de développement économique et résidentiel:</u></b></p>	<p>Outres les règles de volumétrie et d'implantation de PLU veillant à la pérennisation des qualités urbaines et architecturale du site, les objectifs de valorisation des qualités patrimoniales sont également mis en œuvre dans le cadre du SPR couvrant l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Le PLU prend en compte les mises en valeur des entrées de bourg et de village et des franges urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par les emplacements réservés n°1 et 2 destinés à la création de liaisons douces valorisant les entrées Nord et Sud du village et les parcours d'approche du bourg, à l'interface des espaces urbain et agricole.</li> <li>- par l'OAP n°2 visant à l'intégration paysagère du Hameau du Mée, marquant l'entrée en forêt de Fontainebleau au Nord –Est du Village, via la RD607.</li> <li>- Par l'OAP n°1 portant sur la Ferme du Couvent marquant l'entrée dans le village ancien.</li> </ul> <p><i>Au regard des objectifs de développement économiques, Barbizon, pôle secondaire, en appui du pôle de Perthes en Gâtinais, est identifiée comme un « pôle touristique structurant du territoire ». Le PLU prend en compte les objectifs d'organisation du SCoT, par la préservation de l'économie agricole (cf page précédente), le maintien du niveau d'équipements et de services et la dynamisation du tissu commercial avec la protection des locaux commerciaux de la Grande rue, les mesures relatives à la préservation et au développement du parc hôtelier existant.</i></p> <p><i>A ces fins, le projet de PLU permet également une extension de l'enveloppe urbaine destinée au développement du parc hôtelier (zone AUH, couverte par l'OAP n°3), de 3,6 ha soit 2,3 % de l'espace urbanisé, compatible avec les objectifs du SCoT et de la Charte du PNRGF.</i></p> <p><i>Le règlement de la zone Ux et l'OAP n°2 visent à améliorer l'accessibilité et l'attractivité de la petite zone d'activités, au Nord de la RD607.</i></p> <p><i>Le SCOT fixe des objectifs de production de logements qui constituent de simples indicateurs par la densité requise pour les extensions.</i></p> <p><i>Le projet de PLU permet une augmentation de la densité d'habitat et une augmentation de la densité humaine, chacune supérieure à 10%, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (cf p.39). Dans le respect des formes urbaines environnantes, le règlement permet notamment d'optimiser la constructibilité dans le tissu d'habitat individuel, les grandes propriétés divisibles ou les secteurs mutables tels que la Ferme du Couvent ( Cf OAP n°1).</i></p>

### IV.3 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et avec les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p><b>Le Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et sa région</b></p>	<p><u><b>Le gestion des ressources environnementales</b></u></p>	<p>Le PLU prend en compte les objectifs en matière de gestion des ressources environnementales par notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une gestion globale intégrée des ressources en eau : la commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement. La protection des milieux hydrographiques vis-à-vis des pressions diffuses liées aux ruissellements agricoles s'effectue par une protection des zones humides de la plaine agricole (dont les mares et mouillères) et des éléments de la trame verte et bleue dans la plaine (boisements).</li> <li>- le règlement incite à l'économie de la ressource en eau.</li> </ul> <p>Le PLU prend en compte les objectifs en matière de gestion énergétique avec un parti d'aménagement qui impose l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.</p> <p>Il renforce les mesures qui favorisent les modes actifs de déplacement ( Ern°1 et 2 destinés à la création de liaisons douces). Il impose des obligations en matière de stationnement des vélos et des véhicules hybrides.</p> <p>La protection des espaces boisés participe au maintien d'espaces pièges à carbone.</p> <p>Le PLU prend en compte les objectifs en matière de risques et nuisances, comme le risque d'inondation par remontées de nappes, en imposant le traitement des EP à la parcelle (ou à l'unité foncière dans les zones agricoles) de manière à minimiser les aléas au réseau hydrographique. Il prend en compte le passage de canalisations e gaz.</p>

### IV.3 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et avec les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
<p><b>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie</b></p>	<p><i>Les objectifs du SDAGE sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques"</li> <li>- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</li> <li>- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</li> <li>- Protéger et restaurer la mer et le littoral</li> <li>- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</li> <li>- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</li> <li>- Gérer la rareté de la ressource en eau</li> <li>- Limiter et prévenir le risque inondation</li> </ul>	<p>Le PLU prend en compte les orientations du SDAGE de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement demande dans toutes les zones constructibles que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain propre à l'opération et impose qu'une superficie minimal du terrain reste non imperméabilisée, dont une part significative en espaces verts de pleine terre.</li> <li>- Le règlement incite à la récupération des eaux pluviales.</li> <li>- La préservation des mares et mouillères en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Une cartographie du risque d'inondation dans les sédiments est présente dans le diagnostic et informe des autres risques recensés sur le territoire.</li> </ul>

### **Objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

1. Il ne s'agit pas ici de lister l'ensemble de la législation existante mais de présenter les éléments majeurs de la législation et/ou de la réglementation nationale et internationale et les documents « cadres » qui permettent de justifier les choix effectués dans le projet de PLU de BARBIZON

#### ➤ Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile de France est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le SRCE d'Ile de France a été adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013.

Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présents sur la région Ile-de-France et définit les objectifs à atteindre pour leur préservation ou leur restauration.

La commune de BARBIZON est traversée par la trame verte et bleue d'intérêt régional et national.

***Ces éléments ont été pris en compte lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement et du projet de PLU. Des mesures concrètes ont été prises dans le projet de règlement afin de préserver voire de renforcer les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.***

#### ➤ La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle 1 » votée le 23 juillet 2009.

La loi Grenelle 1 prévoit, en premier lieu, de contenir l'étalement urbain, de densifier les villes, d'articuler urbanisation et transports collectifs structurants (en conditionnant la création de nouveaux quartiers à l'existence d'infrastructures de transport), de conserver, de restaurer et créer des continuités écologiques et de développer les éco-bâtiments et les éco-quartiers.

***Les principes de densification au sein de la zone urbaine et de préservation des continuités écologiques sont appliqués dans le projet de PLU de Barbizon.***



➤ La loi « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

Le projet de loi Grenelle 2 « transition environnementale » a été promulguée le 12 juillet 2010. Le code de l'urbanisme a été modifié ainsi :

Le remplacement de l'article L. 121-1 par des dispositions qui incitent tous les documents d'urbanisme (dont les PLU) à avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements), et de répartition équilibrée des commerces et des services (Article 6).

Les articles 6, 9 et 10 réforment les documents d'urbanisme SCOT et PLU pour répondre aux nouveaux objectifs du Grenelle (comme annoncé dans l'article 8 du projet de loi Grenelle 1) l'article 6 du projet de loi impose de "nouveaux" objectifs aux documents et opérations d'urbanisme, notamment pour :

- réduire la consommation d'espace,
- améliorer les performances énergétiques,
- diminuer les obligations de déplacements (et non plus seulement maîtriser),
- réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les articles 9 et 10 précisent que les SCOT et PLU devront prendre en compte les différents plans territoriaux pour le climat (voir aussi article 26) ainsi que les nouveaux schémas de cohérence écologique.

L'article 11 incite la construction de bâtiments performants en matière énergétique en autorisant par l'intermédiaire du conseil municipal un dépassement de COS jusqu'à 30% pour ces constructions.

***La loi « Grenelle2 » a été pris en compte lors de la définition du règlement proposé dans le PLU.***

➤ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (S.R.U.) et principes d'évaluation environnementale.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi S.R.U.), instauratrice du P.L.U., introduit dans le Code de l'Urbanisme le principe de l'évaluation environnementale.

L'enjeu majeur du développement durable est de trouver un équilibre entre développement économique et social, urbanisation et préservation des espaces naturels ou agricoles.

Les collectivités sont ainsi engagées aux côtés de l'Etat, pour mener une réflexion sur le développement qualitatif du territoire dont elles ont la charge.

Ainsi, l'environnement, par sa prise en compte actuelle et future, devient un élément fondamental dans le Plan Local d'Urbanisme.

***La commune de Barbizon intègre ces enjeux environnementaux forts liés à la présence de milieux patrimoniaux sur le territoire en réalisant une évaluation environnementale de son nouveau PLU. Cependant, les points soulevés dans la rubrique « impact » de la présente étude devront donner lieu à des attentions particulières concernant leur mise en action.***

➤ La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Art. 1er :

“La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui les menacent sont d'intérêt général.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit. Les activités publiques ou privées d'aménagement, d'équipement et de production doivent se conformer aux mêmes exigences.

La réalisation de ces objectifs doit également assurer l'équilibre harmonieux de la population résidant dans les milieux urbains et ruraux.”

Art. 2 :

Les travaux et projets d'aménagement qui sont entrepris par une collectivité publique ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation ainsi que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement.

***La préservation des espaces naturels et des paysages a été prise en compte tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU de Barbizon. Le projet présenté impacte les milieux naturels ouverts. Cependant, il est en cohérence avec l'objectif de densification de l'habitat.***

### **Justification du choix opéré**

Dans le domaine des milieux et de la biodiversité, la présence de milieux riches et variés ont conduit les urbanistes à intégrer, dès le début de la démarche d'élaboration du PLU, les enjeux de préservation des espaces naturels, des espèces et des continuités écologiques de la commune, au projet.

Les protections existantes ont été conservées sur l'ensemble du territoire communal afin de préserver les milieux (boisements notamment).

Le projet de développement urbain de Barbizon tient compte de ces paramètres et reste limité à la zone urbaine.

***Les choix opérés dans le projet de PLU tendent à concilier les impératifs économiques et socio-culturels avec la préservation des milieux naturels et des espèces. La géographie de la commune et sa densité d'habitat oblige tout nouveau projet à consommer des surfaces de milieux naturels ou agricoles. C'est le cas dans le cadre du projet de PLU. Cependant, l'urbanisation de milieu naturel reste faible, soit 3,5 ha de milieu ouvert. Les autres espaces naturels de ce type sur la commune sont protégés de façon durable par le règlement du PLU.***

# V PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## V.I Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les milieux naturels et la biodiversité

### V.I.1 Evaluation des impacts du PADD

#### 1. Les milieux (hors site Natura 2000)

Type de milieu	Intérêt écologique	Mesures PADD	Incidences sur les milieux
Milieux aquatiques et humides	Fort	<i>PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE</i>	Sur le territoire communal, les zones humides se trouvent en dehors des zones urbaine. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur ces milieux.
Prairies et Friches herbacées	Fort	<p><i>La biodiversité et les continuités écologiques doivent être préservées. Il s'agit donc de reconduire voire de renforcer les protections de ses composantes représentées à Boissise le Roi par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>La Forêt de Fontainebleau, les Bois de la Barbizonnière, des Brûlis, de la Charbonnière et du Mée, l'urbanisation située à proximité doit être particulièrement circonscrite aux points de contact afin de ne pas nuire à ces espaces naturels.</i></li> </ul>	Les prairies et les zones ouvertes naturelles sont concernées par le projet d'extension hôtelière. Le projet aura une incidence négative sur ces milieux.
Forêts	Fort	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Les interfaces entre les milieux construits et les espaces naturels qui favorisent les passages pour la faune et la flore.</i></li> <li>➤ <i>Les jardins, parcs, boisements, bosquets, vergers et bandes herbeuses ou plantées des bords de route et chemins ruraux qui participent à la constitution de continuités écologiques locales. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des espaces jardinés, des vergers, des bandes plantées en pied de murs en particulier dans les espaces publics .</i></li> </ul>	Le PADD renforce leur protection en les identifiant comme élément essentiel de la biodiversité et du paysage.
Terres agricoles et paysages artificiels	Faible à Moyen		Le PADD propose le maintien des activités agricoles et l'incitation à leur diversification pour renforcer l'intérêt écologique de ces espaces.

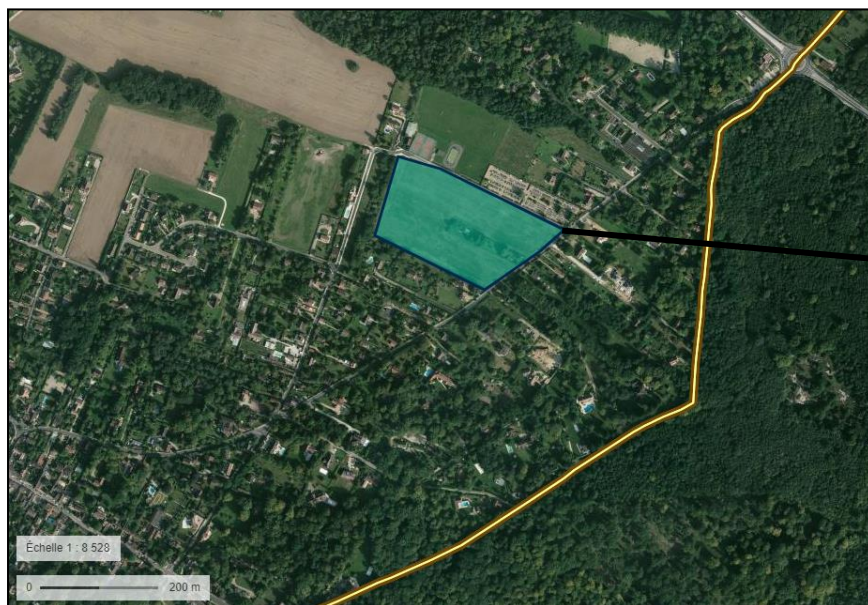
Le PADD prend en compte la limitation de la dispersion de l'urbanisation, insiste sur la protection des espaces agricoles et boisés. Cependant le projet aura une incidence négative sur les milieux naturels ouverts limitée au projet d'extension hôtelière.

## 2. Evolution urbaine

Le PADD prévoit de renforcer le tissu urbain en densifiant l'habitat. Aucune nouvelle zone n'est prévue à l'urbanisation résidentielle. Il faudra cependant veiller à conserver le cadre paysager typique de bourg de Barbizon en conservant la fonctionnalité écologique liée aux parcs arborés très présents sur la commune.

## 3. Orientations localisées

Une évolution hôtelière est proposé dans le PADD au nord du territoire communale, en limite de zone urbaine. Cette zone, agricole (milieux de type friche herbacée), représente une superficie d'urbanisation nouvelle d'environ 3,5 ha (photo et carte ci dessous).



#### 4. Site Natura 2000

Les objectifs de conservations sont impactés de façon suivante par le projet de PLU :

- **Milieus ouverts à semi-ouverts secs** : urbanisation limitée, en dehors du périmètre Natura 2000 mais à proximité immédiate.
- **Milieus forestiers** : identification des enjeux liés aux boisements, protection forte par le classement en EBC
- **Milieus ouverts à semi-ouverts humides** : aucun impact
- **Milieus aquatiques** : aucun projet du PLU ne viendra impacter les milieux aquatiques. Cette absence d'impact est renforcée par l'absence de cours d'eau sur le territoire communal
- **Milieus cavernicoles** : aucun site cavernicole n'est recensé sur la commune de Barbizon. Le projet n'aura donc aucun impact sur ce type de milieu.

## V.1.2 – Analyse des incidences notables prévisibles du PLU sur les milieux et les espèces

### **1. Analyse des effets notables sur le cadre physique**

Le territoire de la commune présente des caractéristiques géomorphologiques, topographiques et hydrologiques d'une grande variété : les boisements, le milieu urbain, la plaine agricole, les prairies naturelles, les cours d'eau,... Ce cadre physique n'évolue que très lentement.

**Le projet ne comprend pas d'aménagement de nature à modifier le cadre physique.**

### **2. Analyse des effets notables sur le patrimoine naturel**

La carte extraite du PADD, met en évidence la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur la commune et la volonté des élus de concilier le nécessaire développement urbain de la commune avec la préservation de son patrimoine naturel. Associée au projet de règlement, elle permet l'évaluation des impacts du projet sur les milieux naturels et les espèces.

Le projet de PLU prévoit cependant une nouvelle zone d'urbanisations (évolution hôtelière) sur une surface d'environ 3,5 ha de zone naturelle ouverte.

Malgré ce projet, **l'impact sur les milieux naturels de la commune est faible**. Il en est de même pour les espèces qui y sont associées.

Cependant, sur les zones naturelles majeures du territoire, le PLU intègre un règlement très strict qui implique la prise en compte des contraintes environnementales par des mesures de réduction de la consommation d'énergie, de traitement des eaux usées et pluviales et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

### **3. Analyse des effets notables sur les sites Natura 2000**

Le site Natura 2000 est protégé par sa situation géographique, la réglementation très forte qui touche ces milieux fragiles. Les mesures prises dans le règlement du PLU pour limiter les impacts liés à l'urbanisation, comme la montré la chapitre précédent, permettent la mise en place d'un projet en cohérence avec les objectifs de préservation des milieux du site Natura 2000.

**Le développement pressenti sur la commune ne portera pas d'impact sur le site Natura 2000.**

### V.III Mesures correctrices et compensatoires

#### **Evolution hôtelière**

Un certain nombre de mesures peuvent être prises pour limiter l'impact de ce projet :

- Constituer une lisière boisée en périphérie du site.
- Conserver ponctuellement des zones ouvertes gérées de façon différenciée afin de maintenir une diversité de milieux.
- Organiser un réseau de gestion des eaux pluviales par des noues paysagères.

Les plantations devront être constituées exclusivement d'espèces champêtres correspondant au secteur de Barbizon, Toutes les espèces d'ornement, décoratives ou potentiellement invasives seront à bannir.



## Méthodologie

L'ensemble des espaces remarquables pour la biodiversité concernés par le projet de PLU, c'est à dire ceux situés sur le territoire-même de la commune et ceux qui lui seraient liés fonctionnellement, notamment au travers du réseau hydrographique, ont été recensés.

Les inventaires et protections qui s'appliquent à la biodiversité et aux milieux de la commune, ont été présentés par grands types d'espaces et de milieux cohérents.

La valeur patrimoniale, les fonctionnalités (continuités biologiques, morcellement des espaces naturels...) et potentialités des différents milieux ont été décrites et analysées dans le rapport. Elles ont permis de déterminer les principaux enjeux pour la préservation de la biodiversité et des milieux naturels de la commune.

L'état de conservation de ces espaces et leur évolution prévisible en l'absence de PLU ont été évalués.

### ✓ **Les sites consultés**

<http://inpn.mnhn.fr/inpn/fr/>

<http://cbnbp.mnhn.fr/>

<http://www.ile-de-france.ecologie.gouv.fr>

<http://www.europe-centre.eu/fr/>

<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.natura2000.fr/>

<http://www.geoportail.fr>

<http://www.biosphere-fontainebleau-gatinais.fr>

<http://seine-et-marne.n2000.fr/accueil>

<http://www.fdc77.fr/>

### ✓ **Bibliographie**

- Statut de la faune de France métropolitaine, MNHN, Paris, 1997.
- SRCE d'Ile-de-France, 2013, DRIEE
- SIC FR1100795 et ZPS FR 1110795 dénommés « Massif de Fontainebleau », 2007, Office National des Forêts

## V.IV Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur des paysages

### V-IV.1 Les paysages : Impacts et mesures

Concernant les espaces ouverts de la plaine agricole (zone A), n'y sont pas autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Pour les accueillir des secteurs Ac ont été délimités, dans les espaces agricoles périurbains au nord-est du village, là où la présence de boisements et lanières boisées protégeant les vues, permettront de limiter fortement l'impact de nouvelles constructions dans le paysage agricole. Les équipements d'intérêt collectifs et services publics y sont autorisés sous certaines conditions dans le secteur Ae qui accueille notamment la station d'épuration masquée par un boisement. Par ailleurs, le SPR intègre des prescriptions relatives à l'intégration paysagère des constructions agricoles.

Les boisements prolongeant le massif de Fontainebleau marquant l'atmosphère du village dans la forêt et les boisements de la plaine qui marquent les horizons sont préservés dans leur limite et leur épaisseur par leur classement en espace boisé classé. Le SPR complète ce dispositif par des protections spécifiques aux boisements des jardins ou des franges urbaines qualifiant la silhouette du village depuis la plaine.

Les mesures prescrites dans les OAP, complétées par des orientations d'aménagement dans le SPR, visent à atténuer l'impact des nouvelles constructions. Les zones Nj en préservant les cœurs d'îlot ou les jardins bordant les espaces agricoles permettent de maintenir de la végétation au sein du tissu bâti.

Les franges ne connaîtront pas d'évolution significative puisque l'évolution du périmètre bâti est contenue dans l'enveloppe urbaine existante, à l'exception du projet hôtelier. Les prescriptions du SPR portant sur l'intégration architectural et paysagères des futures constructions renforcent les mesures prises par le PLU pour en limiter l'impact.

D'une manière générale le PLU réglemente les modalités d'occupation des sols et la volumétrie des constructions de manière à maintenir la cohésion du tissu urbain et les grands traits qui structurent l'identité du paysage urbain dans le village ancien (implantation des constructions à l'alignement, protection des murs de clôture ...) ou caractérisent ses extensions résidentielles (implantation en retrait, faible emprise au sol du bâti...). Le SPR renforce également ces mesures, notamment par les prescriptions relatives à l'aspect des constructions.

Les principales évolutions possibles du paysage urbain sont attendues dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont pour objectif de structurer de manière harmonieuse les rapports avec l'environnement.

Dans les zones naturelles, les constructions isolées sont reconnues et ne peuvent faire l'objet que de faibles extensions ou annexes qui n'auront pas d'impact dans le paysage d'autant que nombre d'entre elles sont dissimulées au milieu des bois.

#### Synthèse des incidences sur les paysages

**L'impact du PLU se concentre sur le maintien du caractère agricole de la plaine et la protection des boisements.**

**Pour ce qui concerne le reste du territoire communal, le PLU vise la préservation des paysages en concentrant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en respectant la morphologie caractéristique des zones.**

## V.V Les incidences et les mesures de préservation de la santé humaine

### La sécurité des biens et des personnes

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes d'utilité publique relatives à ce sujet. D'une manière générale le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles.

### La qualité de l'air

Le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques, au covoiturage et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

### Les économies d'énergie

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Des prescriptions sont faites dans le SPR pour leur intégration aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser les qualités thermiques du bâti ancien ou les bénéfices du bio climatisme dans les constructions nouvelles. D'une manière générale, les taux d'émission seront en diminution conséquemment aux performances en économie d'énergie attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles et à la réhabilitation des constructions existantes.

### La qualité de l'eau

La préservation de la ressource est mise en œuvre par les mesures du schéma directeur d'assainissement. Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future. Le P.L.U. prend en compte l'objectif d'optimisation de la ressource en préconisant la mise en place d'installation pour la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage, lavage...).

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, le règlement du PLU demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

### Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le territoire communal est concerné par divers risques : ils sont rappelés dans le rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction. Des recommandations sont faites dans le rapport de présentation concernant la construction dans les zones d'aléas du risque retrait gonflement des argiles.

De même, les installations pour la récupération des eaux pluviales imposées ou préconisées par le règlement contribuent à diminuer la pression sur la nappe phréatique, face aux risques d'inondation dans les sédiments.

### Synthèse des incidences sur la santé humaine

**Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine.**

## **VI INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U**

## VI.1 Indicateurs du cadre physique, des milieux naturels et de la biodiversité

L'article R151-4 du code de l'urbanisme indique que :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#). »

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet. Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information. Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état zéro,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

*Ces indicateurs se réfèrent aux orientations du PADD relatives à la **politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** :*

### Volet biodiversité et milieux

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Source de données potentiel
Boisements	Surface EBC	XX ha(2017)	5 ans	Cartographie PLU
Territoire communal	Nombre d'espèces animales	67 (2015)	5 ans	Associations naturalistes
Territoire communal	Nombre d'espèces végétales	247 (2015)	5 ans	Associations naturalistes

**Volet Paysage et patrimoine**

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Unité	Périodicité	Sources de données potentielles
<b>Éléments remarquables singuliers</b>	Élément de paysage protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Plan du patrimoine du SPR	Se reporter au document graphique n°4 et au SPR	10 ans	PLU et SPR
<b>Silhouette et frange de l'espace urbanisé</b>	Zones A, Zones N, SPR	Se reporter au document graphique n°4 et au SPR	5 ans	Commune, visite de terrain, photo aérienne
<b>Boisements, Jardins, vergers, bande boisée</b>	Zone N, Zone Nj, espaces boisés classés, SPR	Se reporter au document graphique n°4 et au SPR	5 ans	Commune, visite de terrain, photo aérienne
<b>Patrimoine - Monument historique</b>	Monuments historiques	Se reporter au plan des servitudes d'utilité publique et au SPR		UDAP
<b>Implantation, volumétrie et typologie des bâtiments</b>	Typologie des constructions	Se reporter au règlement écrit et au SPR	5 ans	Permis de construire, déclarations préalables, cadastre

**Volet Aménagement, équipement, urbanisme**

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2013)	Périodicité	Sources de données potentielles
<b>Caractéristiques du parc de logement</b>	Nombre total de logements	858	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de résidences principales	589	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements vacants	102	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements sociaux	0	3 ans	Ministère de la Cohésion des Territoires ( <a href="http://www.transparence-logement-social.gouv.fr">http://www.transparence-logement-social.gouv.fr</a> )
	Nombre de PC délivrés		annuel	Commune
<b>Réhabilitation pour création de logement dans les constructions existantes</b>	Logements créés/an	6/an (1999-2010)	annuel	Commune
<b>Consommation de l'espace pour construction de logement</b>	Consommation de foncier et nombre de logements créés/an dans le tissu existant (hors réhabilitation)	Nombre ha logt/an	annuel	Commune
<b>Diversification du parc de logements</b>	Typologie des logements	Nombre T1 T2 T3 T4 T5 T6 et +	annuel	Commune

**Volet développement économique, de l'équipement commercial et du tourisme**

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Agriculture	Nombre total de sièges d'exploitation	2 (2015)	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE - INSEE - commune
	Surface cultivée (Superficie Agricole Utilisée)	220 ha (2010)	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE - INSEE
Commerces- services	Nombre d'établissements	217 (2015)	3 ans	CAPVM - CCI – Contribution économique territoriale commune
Industrie – Construction	Nombre d'établissements Nombre d'emploi	23 (2015)	3 ans	CAPVM - CCI – Contribution économique territoriale commune

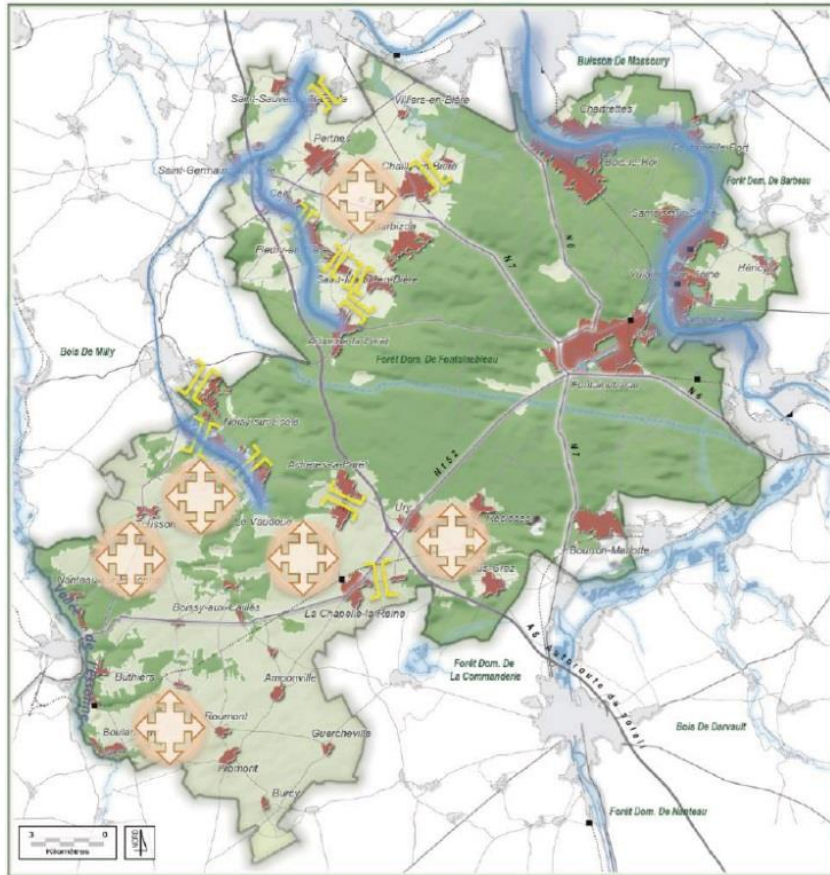
**Politique des transports, des déplacements et du stationnement**

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Transport en commun	Nombre de personnes utilisant les transports en commun		3 ans	Concessionnaire INSEE
Covoiturage	Nombre de personnes utilisant le covoiturage		5 ans	Conseil Départemental - Commune
Aménagement cyclable	Piste ou bande cyclable	0km	5 ans	CAPVM - Commune



## VII RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

## VII.1 Les éléments de cadrage du projet communal



### Le PLU doit s'inscrire dans les orientations du SCoT de Fontainebleau et sa région

- Il indique dans sa partie 1 « Le cadre de la valorisation du patrimoine » des villes, bourgs et villages.
- Une extension de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal (156 ha) est possible, soit 7,8 ha.
- Ces extensions résidentielles sont conditionnées à l'absence de disponibilités suffisantes pour le logement dans l'enveloppe urbanisée.

Typologie des communes	Répartition des logements destinés à être réalisés en extension		% tissus existant
	% logt collectif (35 logt/ha)	% logt ind (20 logt/ha)	
Fontainebleau -Avon	60%	40%	100%
Pôles SCOT	60%	40%	50%
Autres communes	40%	60%	35%

Le PLU de Barbizon permet que 100% des logements soient réalisés dans le tissu existant.

Le SCOT de Fontainebleau et de sa région a intégré les documents suivants :

- **Le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) : le PLU de Barbizon doit permettre** une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 10% d'ici 2030, soit environ 86 logements à produire.
- **La Charte du PNR du Gâtinais Français (PNRGF)** qui limite l'extension urbaine à 2,5% de la surface communale soit 3,9ha.
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce**
- **Le PDUIF (Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France)**

Le PLU doit être également compatible avec le SDAGE du Bassin Seine Normandie (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui a été réalisé postérieurement au SCOT.

## VII.II Les principaux enseignements de diagnostic et de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

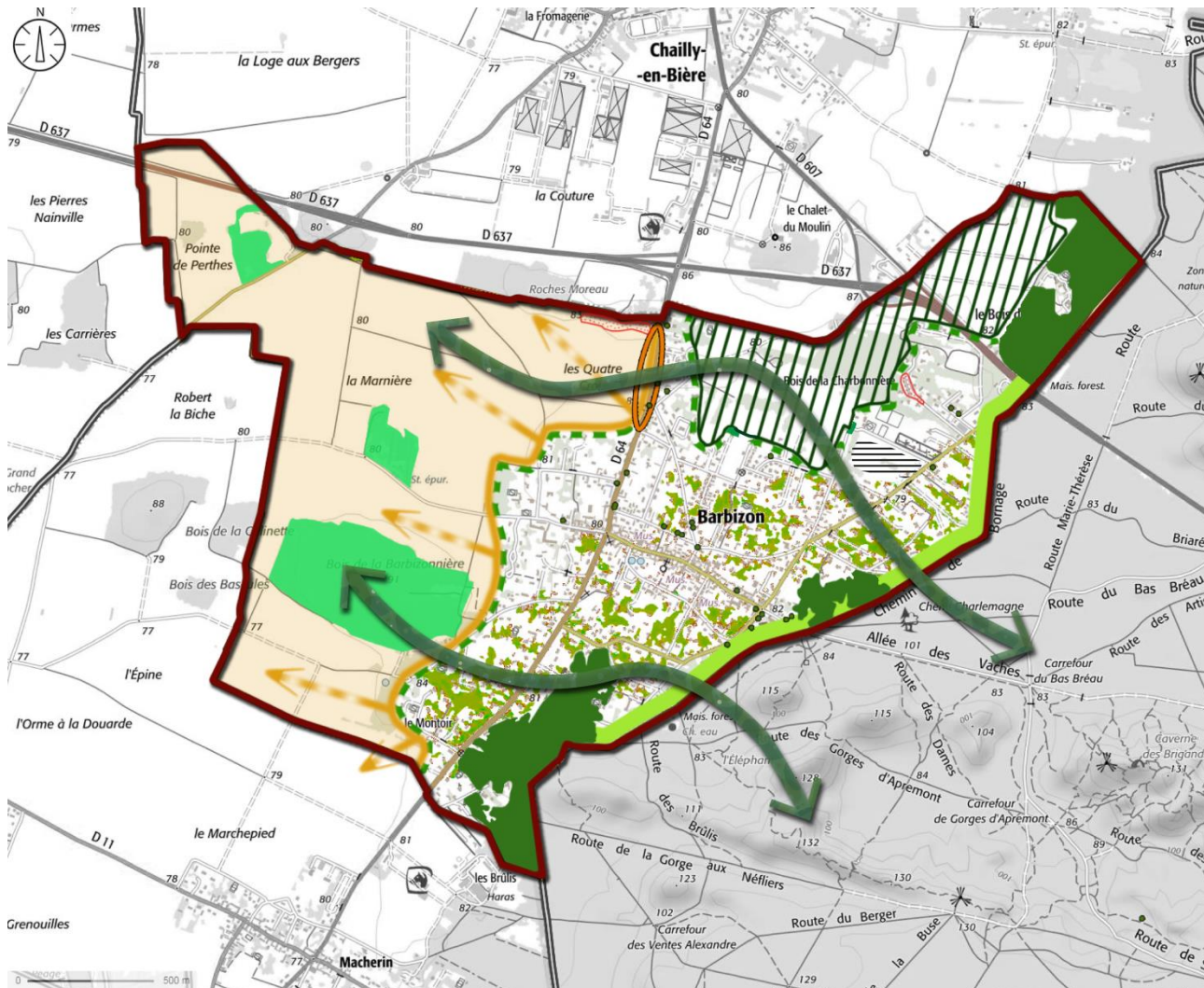
- ▶ Un territoire qui malgré sa forte notoriété internationale perd de son attractivité pour le résidentiel et accuse une forte baisse de la population. Un vieillissement de la population et une forte baisse de la taille des ménages. Une population très qualifiée avec un niveau de vie aisé.
- ▶ Plus d'un tiers de la population active travaille dans la commune, notamment dans les emplois relatifs à l'activité touristique. Toutefois, le nombre d'actifs est en forte diminution. Malgré le nombre d'emplois significatifs sur la commune une grande part de la population active reste tributaire de la voiture pour se rendre au travail.
- ▶ Un parc de logements comprenant une part de résidences secondaires en augmentation, ainsi que des logements vacants. Donc un potentiel de logements existants susceptibles d'accueillir une population nouvelle sans qu'il soit nécessaire de construire. Une part de grands logements qui reste importante, mais une augmentation des petits logements. Un parc de logements relativement âgé mais au confort élevé. Une offre très peu accessible aux primo-accédants et aux jeunes familles et un marché de l'immobilier peu dynamique.
- ▶ Un niveau satisfaisant d'équipement public offrant des services variés et des équipements adaptés à l'activité touristique (assainissement, eau potable...).
- ▶ L'activité touristique est le moteur de l'économie locale (restauration, commerces, artisanat). Toutefois il y a un déficit en places d'hébergement avec un parc hôtelier qui a du mal à se renouveler. Une activité agricole historique toujours présente qui se diversifie avec l'activité équestre.
- ▶ Un village praticable à pied mais une absence de trottoirs et espaces sécurisés dans certains espaces. La Grande Rue devient piétonne l'été. Une pratique du vélo sur le territoire mais une absence de voies et stationnement dédiés à ce mode actif sur la commune. Une offre de stationnement automobile importante à proximité du centre, liée à l'activité touristique et une offre de transport en commun limitée.
- ▶ Un patrimoine architectural, urbain et culturel de renommée mondiale protégé par un SPR.
- ▶ Des paysages emblématiques de la culture collective : la plaine de l'Angélus et la lisière de la forêt de Fontainebleau.

### Principaux enjeux :

- Mettre en valeur le patrimoine et le paysage et préserver l'identité du village
- Développer l'activité économique touristique, maintenir l'activité agricole et maintenir les activités le long de la RD607
- Préserver l'environnement notamment en préservant la perméabilité écologique du village
- Accueillir de nouveaux habitants dans l'enveloppe urbaine existante

## VII.III Les grands traits du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

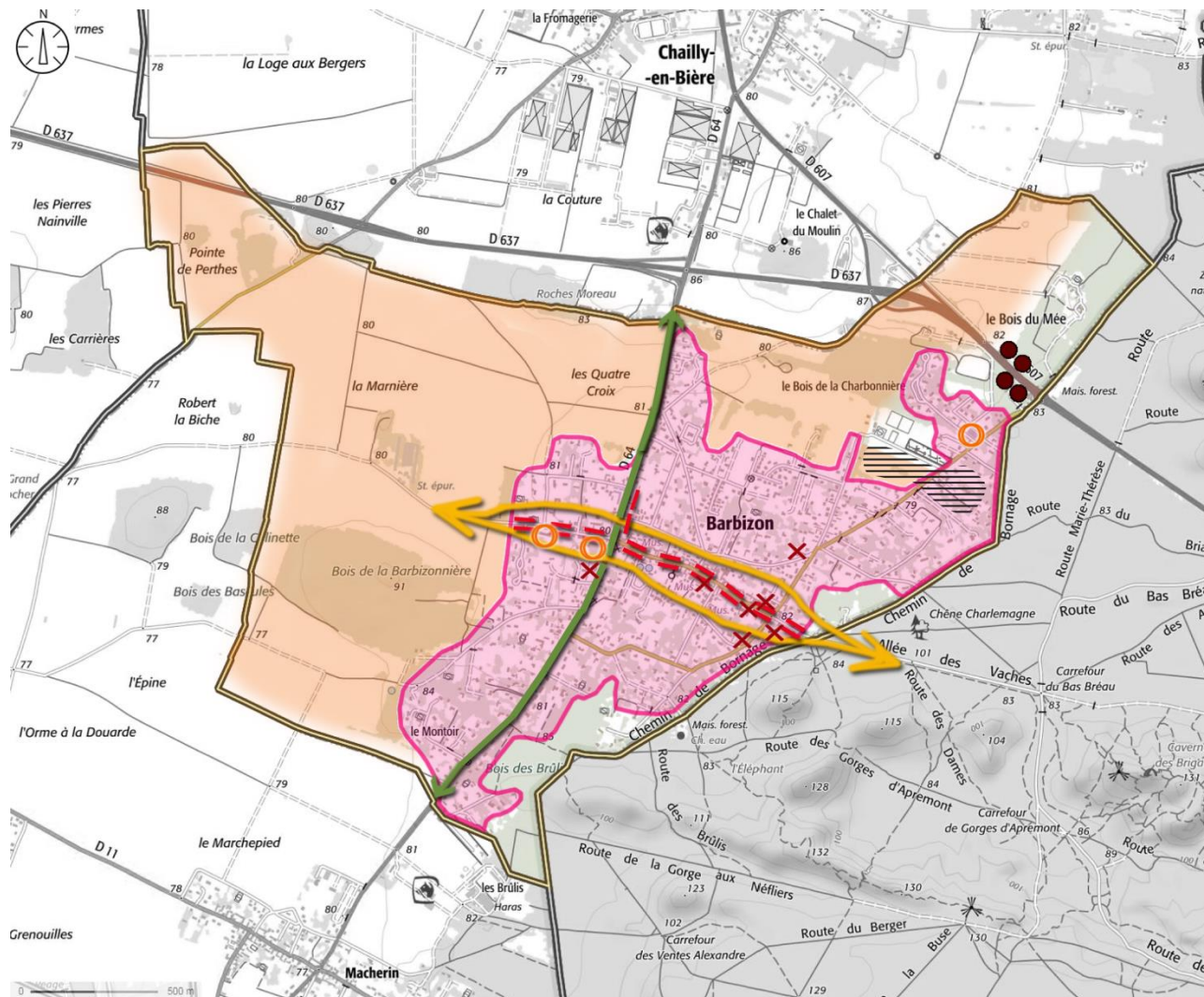
ORIENTATION RELATIVE AUX POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.



- PADD**  
**VOLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT**
-  Confirmer le niveau de protection du paysage naturel et bâti résultant du site inscrit des Abords de la Forêt de Fontainebleau (mai 1974) et de la ZPPAUP (novembre 2000)
  -  Protéger l'intégrité de la plaine agricole (notamment en interdisant toute nouvelle construction même agricole)
  -  Protéger les espaces agricoles et naturels péri-urbains du Nord-Ouest
  -  Protéger les masses boisées en continuité du massif forestier de Fontainebleau (dont forêt de protection)
  -  Protéger les boisements de la plaine
  -  Protéger dans les parcs et jardins les couverts forestiers vestiges du massif de Fontainebleau
  -  Préserver les continuités écologiques entre le massif forestier et la plaine par la protection des surfaces plantées du tissu urbain notamment
  -  Préserver la lisière du massif forestier
  -  Protéger les alignement d'arbres et les arbres isolés exceptionnels
  -  Protéger les affleurements rocheux
  -  Qualifier l'entrée Nord du bourg
  -  Améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles
  -  Principe d'une extension destinée à de l'activité

## VII.III Les grands traits du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION RELATIVE À L'HABITAT, AUX TRANSPORTS ET AUX DÉPLACEMENTS, AUX RÉSEAUX D'ÉNERGIE, AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AUX LOISIRS.



### PADD VOLET ÉVOLUTION URBAINE

Accueillir l'évolution de la population dans l'enveloppe urbanisée existante

#### Orientations portant sur l'ensemble de l'enveloppe urbanisée :

Protéger les caractéristiques urbaines architecturales et paysagères des secteurs bâtis et poursuivre la requalification des espaces publics et des équipements en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales de la commune

Inciter à la mise en œuvre de techniques de construction écologiques pour contribuer au développement durable

Encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les gabarits, coloris et matériaux locaux

#### Orientations localisées :

-  Renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres entre plaine et forêt
-  Maintenir les activités agricoles et équestres
-  Liaisens piétons/vélos à renforcer
-  Maintenir les activités économiques
-  Interdire le changement de destination pour les hôtels existants
-  Maintenir et développer les commerces et les galeries
-  Localisation de principe pour un nouvel hôtel

## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone UA

La zone UA englobe l'ensemble du village ancien de la commune. Le règlement vise à préserver la composition urbaine caractéristique du village rural, contribuant à l'identité de Barbizon.

Elle est intégralement comprise dans le secteur 1 du SPR.

L'OAP n°1 complète le règlement de la zone UA.

Actuellement, divers usages cohabitent (habitat, activités, commerce,...). Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans la zone UA recouvrent l'habitation, les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, les bureaux, l'industrie, l'artisanat, les entrepôts, l'hébergement hôtelier et les constructions destinées à l'exploitation agricole.

La hauteur maximale est fixée en fonction du gabarit des tissus existants, ce qui correspond à un rez-de-chaussée doublé d'un niveau et de combles.

L'emprise au sol des constructions dans le tissu ancien est élevée et l'objectif est de maintenir cette densité tout en laissant des espaces de jardin de pleine terre.

Dans le bourg, de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement : cette disposition marque la centralité du village-rue ancien et caractérise le paysage emblématique du « village des peintres ». C'est pourquoi ces modes d'implantation doivent être reconduits .

De nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain et favorise les extensions.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et des bâtiments patrimoniaux ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis se caractérise par notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain.

Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.

## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone UB

La zone UB couvre les développements à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle du village ancien sous forme d'habitat individuel ou d'opérations d'ensemble.

La zone est principalement couverte par le secteur 2 du SPR, et partiellement par le secteur 1 au plus près du village ancien.

Actuellement, la zone accueille essentiellement des fonctions résidentielles et quelques activités, divers usages cohabitent (habitat, activités, commerce,...). Afin d'inciter au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions plus diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB recouvrent l'habitat et les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, et les bureaux et l'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La hauteur maximale est fixée en fonction du gabarit des tissus existants, dans ces zones essentiellement composées de maisons individuelles de R+1+C .

L'emprise au sol des constructions dans les extensions du village ancien est peu élevée et l'objectif est de pérenniser la physionomie de ces espaces.

Dans la zone UB, les constructions existantes sont généralement implantées suivant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Le paysage urbain de ces quartiers est identifié par ces types d'implantation, c'est pourquoi cette disposition est reconduite.

Dans cette zone, l'implantation des constructions existantes est variée, en fonction des dimensions des unités foncières. Afin de permettre d'optimiser les terrains constructibles et de faciliter les extensions ou les constructions annexes, le règlement n'empêche pas l'implantation sur les limites séparatives. En cas de retrait, un minimum est imposé afin de protéger les constructions du vis-à-vis.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et des bâtiments patrimoniaux ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis se caractérise par notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain.

Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource, des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.

## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone UC

La zone UC couvre les développements du village sous forme d'habitat individuel soit en milieu fortement boisé, soit à proximité de la plaine agricole.  
La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

Actuellement, la zone accueille essentiellement des fonctions résidentielles et quelques activités, divers usages cohabitent (habitat, activités, commerce,...). Afin d'inciter au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions plus diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC recouvrent l'habitat et les équipements, ainsi que les commerces et activités de services, et les bureaux, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La hauteur maximale est fixée en fonction du gabarit des tissus existants, dans ces zones essentiellement composées de maisons individuelles de R+1+C .

L'emprise au sol des constructions dans les extensions du village ancien est peu élevée et l'objectif est de pérenniser la physionomie de ces espaces.

Dans la zone UC, les constructions existantes sont généralement implantées suivant un important retrait par rapport à l'alignement. Le paysage urbain de ces quartiers est identifié par ces types d'implantation, c'est pourquoi cette disposition est reconduite.

Dans cette zone, l'implantation des constructions existantes est variée, en fonction des dimensions des unités foncières. Afin de permettre d'optimiser les terrains constructibles et de faciliter les extensions ou les constructions annexes, le règlement n'empêche pas l'implantation sur les limites séparatives. En cas de retrait, un minimum est imposé afin de protéger les constructions du vis-à-vis.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et des bâtiments patrimoniaux ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis se caractérise par notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain.

Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource, des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.



## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone UD

La zone UD couvre les ensembles de constructions de la Charbonnière et du Montoir en milieu fortement boisé. Les constructions y sont possibles dans la limite de l'ouverture non boisée dessinée sur le document graphique (10 mètres autour de la construction). Les espaces boisés sont classés en EBC. La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

Actuellement, la zone accueille essentiellement des fonctions résidentielles. Afin d'inciter au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions plus diversifiées, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UD recouvrent l'habitat, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les bureaux, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La hauteur maximale est fixée en fonction du gabarit des tissus existants, dans ces zones essentiellement composées de maisons individuelles de R+1+C.

Dans le tissu pavillonnaire des zones UD, les pourcentages indiqués répondent à l'objectif de pérenniser la physionomie de ces espaces.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et des bâtiments patrimoniaux ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis correspond à la législation relative aux Espaces Boisés Classés : les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation et les défrichements interdits.

Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource, des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.

## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone Ux

La zone Ux couvre les activités au nord de la RD 637. Située en entrée de village et en forêt de Fontainebleau, elle fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

Actuellement, la zone Ux accueille essentiellement des activités économiques variées. En cohérence avec la vocation de la zone, seules les occupations et utilisations du sol en lien avec les activités sont autorisées.

La hauteur maximale est fixée en fonction du gabarit du bâti existant, où les constructions ne s'élèvent pas au-delà du R+1+C .

Dans la zone Ux, l'implantation des constructions existantes est variée, elle est fonction des dimensions des unités foncières. Les règles d'implantation visent à optimiser les terrains constructibles et à faciliter les extensions en autorisant l'implantation en limite séparative.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis se caractérise par notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain.

Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource, des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.

## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone AUH

La zone AUH, située à « La Grosse Haie » est destinée au développement d'une activité hôtelière. Elle est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3. La zone est couverte par le secteur 2 du SPR.

En cohérence avec la vocation de la zone, seul l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé ainsi que certaines destinations affectées à l'activité hôtelière (restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, centre de congrès et d'exposition).

Dans cette zone faisant face à des parcs et jardins boisés, le pourcentage d'emprise au sol indiqué et la hauteur maximale autorisée répondent à l'objectif d'insertion urbaine architecturale et paysagère des constructions, en conservant une part importante d'espaces plantés.

L'implantation en retrait caractérise la physionomie des secteurs bâtis environnant. Un retrait, plus important est imposé de manière à préserver le bâti des vues depuis l'espace public ainsi que l'ambiance forestière marquant l'approche du village depuis la rue Gabriel Séailles.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis se caractérise par notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain.

Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource, des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.

## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone A

La zone A couvre les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone A** qui couvre les terres de culture de la plaine de l'Angélus, dans laquelle les constructions agricoles ne sont pas autorisées pour des raisons de protection du paysage
- **La zone Ac** dans laquelle les constructions agricoles ainsi que les annexes aux habitations et extensions modérées des constructions existantes sont autorisées,
- **La zone Ae** qui couvre les installations de la station d'épuration, de la station de pompage, des équipements sportifs et le cimetière.

L'ensemble de la zone A est couverte par le secteur 3 du SPR qui réglemente notamment les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions agricoles, lorsqu'elles sont autorisées.

La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles, mais également à l'intégrité paysagère du territoire.

C'est pourquoi toutes les constructions sont interdites en zone A, et seules sont autorisées sous conditions :

- En zone Ac : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole et intégré à un bâtiment agricole.
- En zone Ae : les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.

Dans la zone Ac, la hauteur maximale est fixée à 12. Ce gabarit reprend celui des constructions traditionnelles de la plaine de Bière. Les annexes aux habitations et extensions sont autorisées selon les mêmes limitations volumétriques que dans les zones naturelles.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le bâti patrimonial ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis se caractérise par notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain.

## VII.IV Les grandes lignes de la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

### La zone N

La zone N couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger. Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone N** qui couvre les boisements de la plaine et ceux de la forêt, ainsi que les espaces naturels.
- **La zone Na** qui couvre notamment 50 mètres mesurés à partir de la lisière de la forêt. Seules les extensions modérées des constructions existantes et les annexes à l'habitation sont autorisées.
- **La zone Ne** qui couvre, dans le tissu urbain, un boisement protégé au SPR où seul l'aménagement de places de stationnement perméables, en extension du parking existant, est autorisé.
- **La zone Nj** qui couvre les espaces de jardins des habitations, seules les extensions modérées et les annexes y sont possibles.
- **La zone Nx** qui couvre en bordure de la RD 637 une construction patrimoniale et son annexe située dans un secteur boisé abritant des activités économiques.

La valeur naturelle de cette zone impose d'assurer la préservation des milieux et la biodiversité en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature porter atteinte l'équilibre écologique et la qualité du paysage. A l'exception de la zone NX, les annexes qui accompagnent les constructions sont possibles sous conditions de superficie et de hauteur.

Dans les zones Na et Nj existent quelques constructions d'habitation disséminées dont l'évolution et l'adaptation doivent être possibles, celles-ci peuvent faire l'objet d'une extension modérée. Les annexes qui accompagnent ces constructions y sont également possibles sous conditions de superficie et de hauteur.

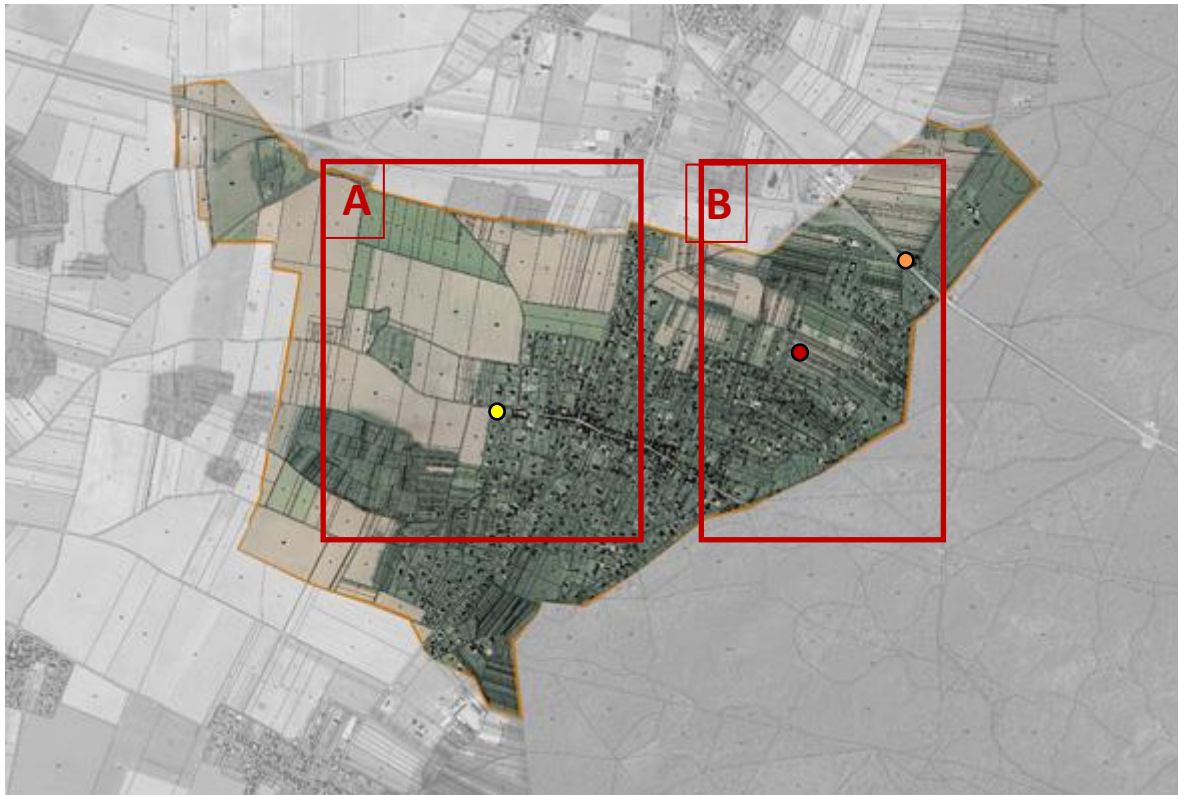
Dans la zone NX, afin de faciliter la reconversion du bâtiment (ancien restaurant du Grand Veneur), seul le changement de destination à l'intérieur du bâti existant est autorisé.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions ainsi que le traitement du patrimoine végétal, le règlement du PLU renvoie au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

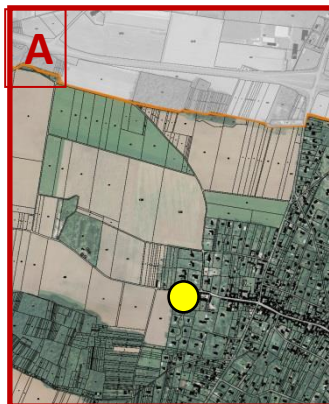
Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis se caractérise par notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain. Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits.

Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource, mais également de diminuer les pressions sur la nappe phréatique, des ouvrages de récupération des eaux pluviales sont recommandés.

## VII.V Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'ensemble du territoire communal est par ailleurs protégé par un SPR dont il s'agira de respecter les orientations et prescriptions portant sur les constructions existantes et nouvelles ainsi que sur le traitement paysager des espaces non bâtis.



Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

### 3 secteurs d'OAP ont été arrêtés :

- OAP n°1 – La ferme du couvent
- OAP n°2 – Hameau du Mée
- OAP n°3 – La Grosse Haie

Ces trois OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :

- **Protéger les masses boisées en continuité du massif forestier de Fontainebleau.**
- **Protéger les espaces agricoles et périurbains du Nord-Ouest.**
- **Améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.**
- **Encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les gabarits, coloris et matériaux locaux.**
- **Renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres entre plaine et forêt.**
- **Maintenir les activités agricoles et équestres.**
- **Maintenir les activités économiques.**

## OAP n° 1: la ferme du couvent

### Orientations-

 Périmètre de l'OAP

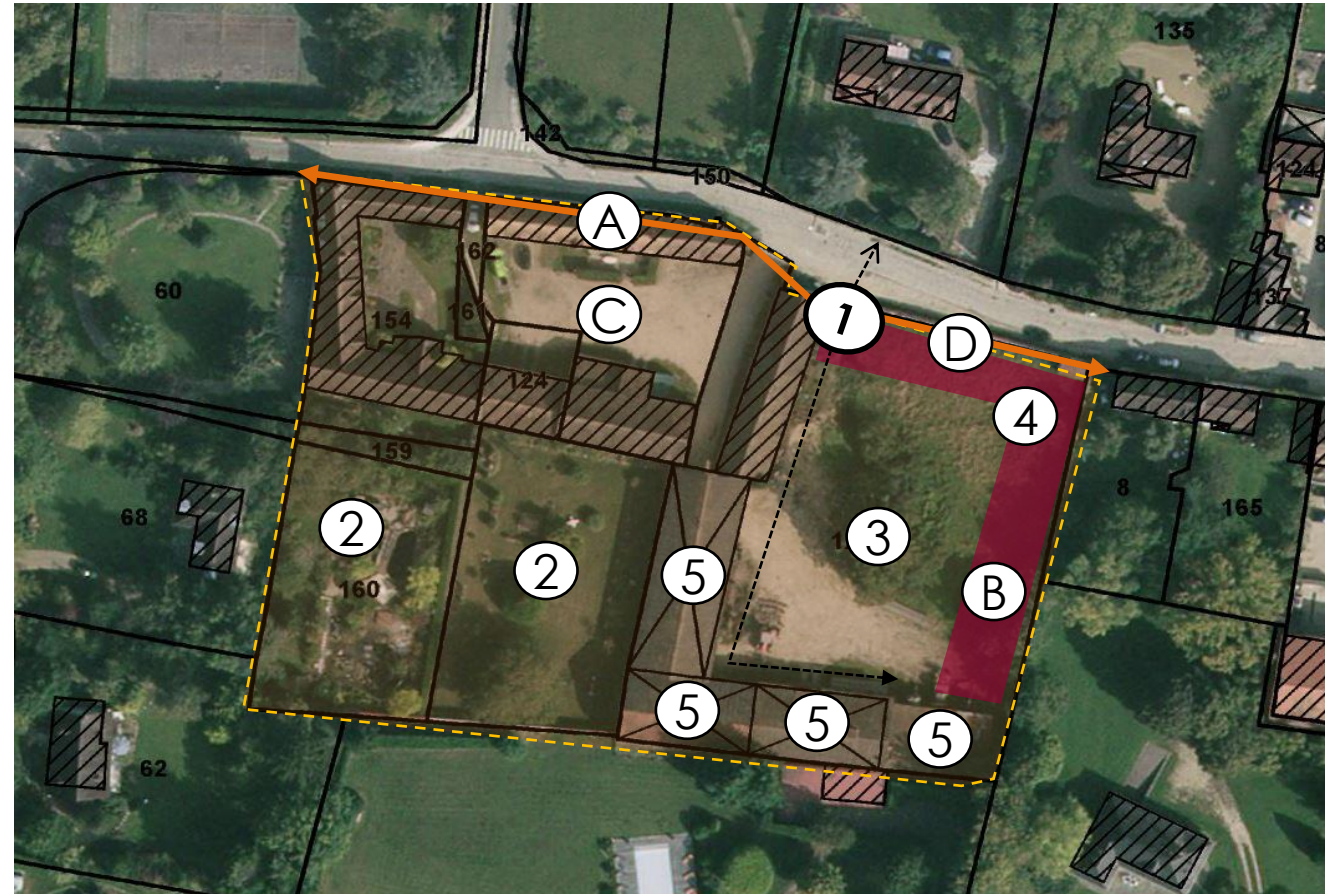
**1** → Principe de desserte : aménager un seul accès automobile supplémentaire mutualisé et non couvert afin d'organiser une interruption dans le bâti.

**2** Maintenir les espaces de jardins (parcelles 160 et 128): les constructions situées en limites nord peuvent faire l'objet d'une extension.

**3** Le revêtement du sol sera perméable.

**4** Organiser les constructions autour d'une cour en implantant les constructions sur le pourtour de la parcelle, à l'alignement ( ou léger retrait si maintien du mur de clôture) sur rue et limites séparatives. Du stationnement, accessible par la cour, peut être aménagé dans la volumétrie des constructions nouvelles.

**5** Préserver l'espace central du stationnement : organiser le stationnement dans les hangars existants ou, en cas de démolition, à leur place ou sur le pourtour.



### Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :






**A** Assurer la continuité du bâti le long de la rue de Fleury par le maintien du mur de clôture et une implantation des constructions en léger recul de l'alignement ou une implantation à l'alignement.

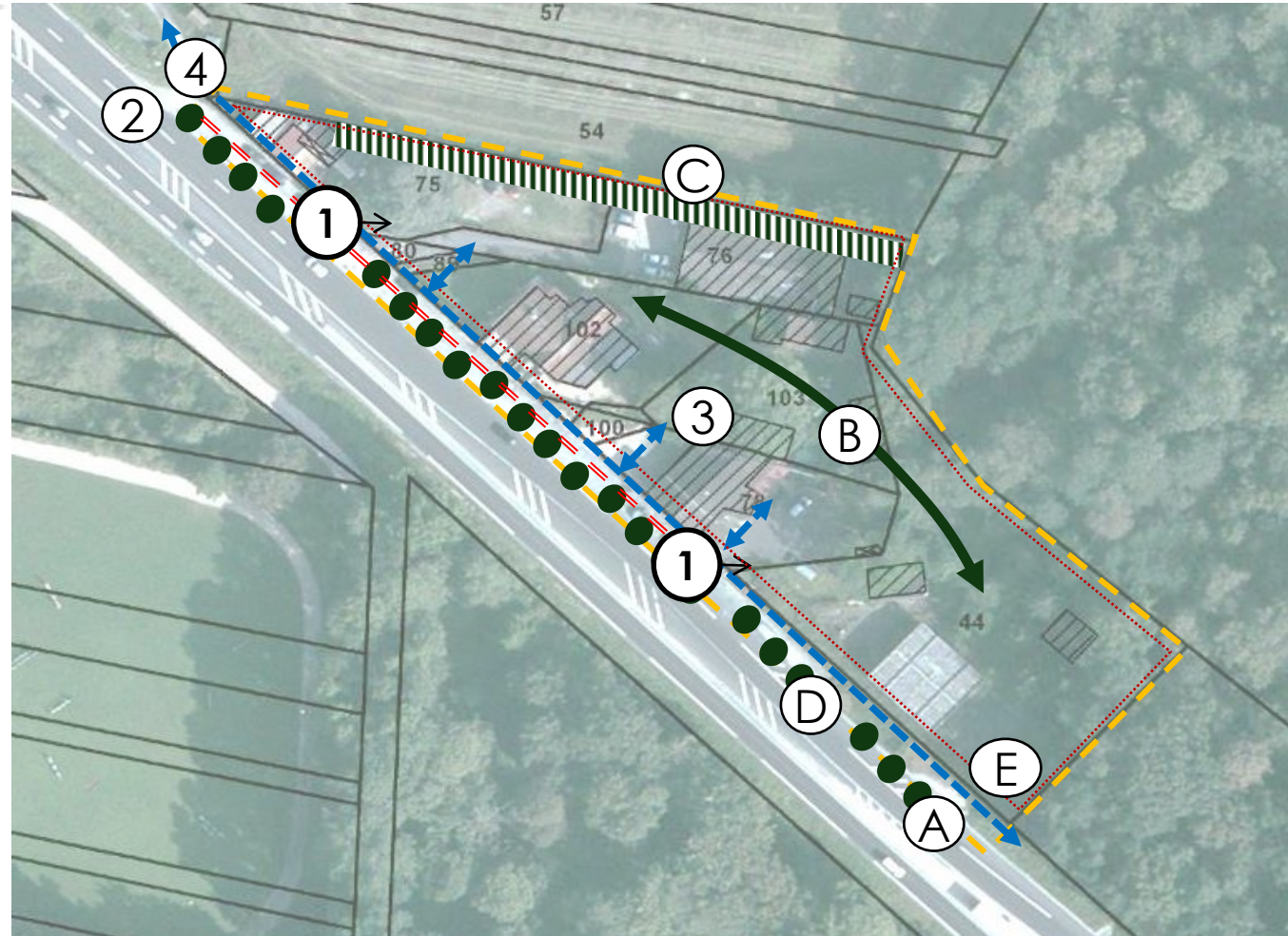
**C** Préserver l'espace de la cour de la ferme : le stationnement y est interdit.

**B** La volumétrie des bâtiments sera similaire aux constructions de la ferme du couvent : faible épaisseur (8 à 10m), volumes simples.







## OAP n°2 : Hameau du Mée

### Orientations

-  Périimètre de l'OAP
-  1 Sécuriser les accès depuis / vers la RD 607 des véhicules motorisés (VL et PL) : il s'agit de limiter les accès depuis / vers la RD 607 des véhicules légers et poids lourds en les mutualisant.
-  2 Matérialiser le stationnement le long de la RD 607 (15 VL et 3PL)
-  3 Prévoir une aire de stationnement mutualisée et perméable
-  4 Matérialiser et sécuriser le cheminement et accès piétons le long de la RD 607



### Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :

- |   |  |
|---|--|
| <p> A Alignement de platanes à planter en écho à celui de la route de Chailly.</p> <p></p> <p> B Préserver les arbres existants et la masse arborée dans la continuité du boisement protégé.</p> | <p> C Plantation d'une haie forestière composée d'essences locales.</p> <p> D Enfouir les réseaux aériens</p> <p> E Les clôtures sur voies et limites séparatives seront constituées d'éléments en bois à claire-voie doublés de végétaux. Leur portail seront en bois ou acier peint, les piliers en pierre ou maçonnerie enduite.</p> |
|---|--|



## OAP n°3 : la Grosse Haie

### Orientations

 Périmètre de l'OAP

**1** → Sécuriser l'accès des véhicules motorisés.

**2** Implanter les constructions :

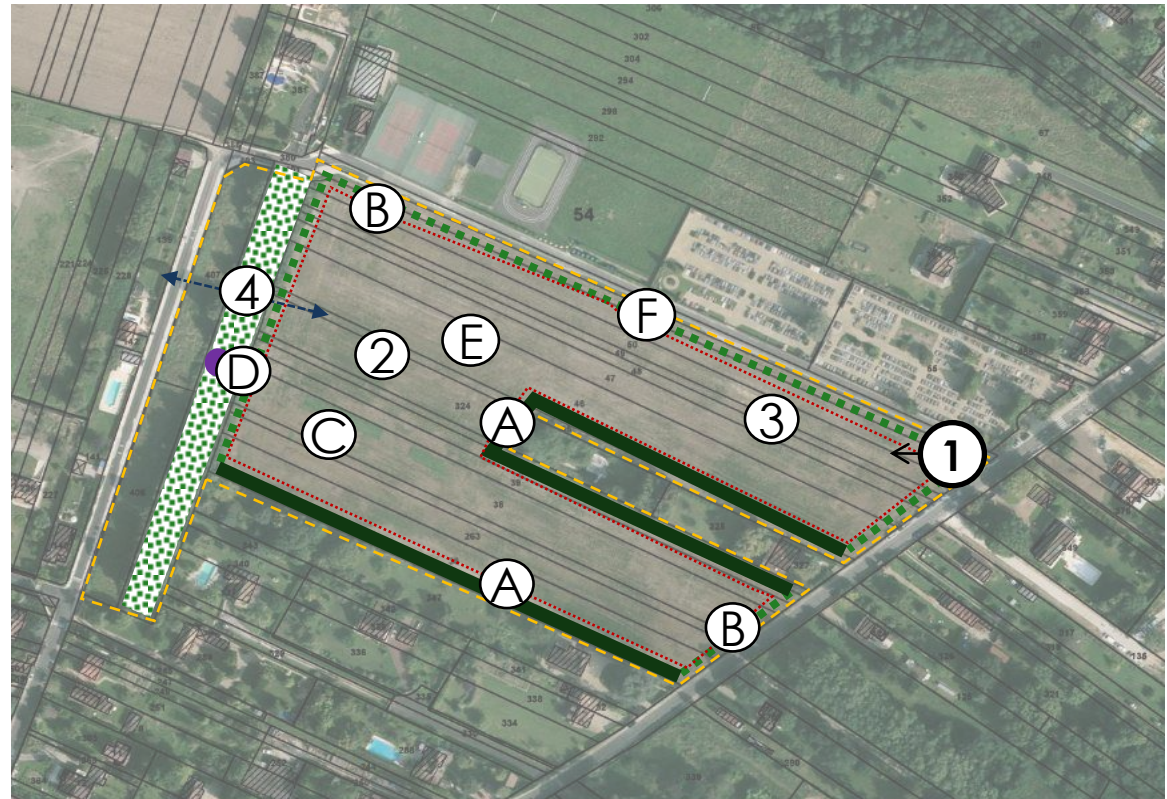
- En retrait de la voie publique et des limites séparatives.
- En favorisant l'orientation au sud du bâti.
- En favorisant la compacité entre les différents bâtiments (accolement, organisation autour d'une cour ou d'un patio).

**3** Limiter la hauteur des constructions au rez-de-chaussée. Ponctuellement les constructions pourront s'élever au R+1, préférentiellement en bordure Nord, ou sous réserve d'éviter tout vis-à-vis avec les parcelles limitrophes destinées à l'habitat.


**4**  Créer un accès piétons et cycles


Programmer un équipement hôtelier qui permette d'accueillir des groupes et n'entrant pas en concurrence avec les hôtels existants du village.

 Couvert forestier vestige du massif de Fontainebleau protégé dans le cadre du SPR.




### Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :


**A**  Filtre végétal limitant la visibilité sur les parcelles limitrophes.

**B**  Végétaliser les franges du secteur avec des plantations arbustives et arborées afin de renforcer la présence de la végétation depuis l'espace public et créer une nouvelle lisière boisée.

**F**  Les clôtures sur voies et limites séparatives seront constituées soit d'éléments en bois à claire-voie doublés de végétaux, soit d'un grillage galvanisé doublé d'une haie bocagère. Leur portail seront en bois ou acier peint.

**C**  Le paysagement du site devra s'inspirer des parcs boisés environnants, en privilégiant les essences locales. Le parti d'aménagement suivra le principe d'implantation des constructions dans la clairière d'un parc boisé.

**D**  Conserver la construction existante

**E**  Privilégier pour les constructions l'utilisation du bardage bois, issus de forêt durablement gérées, avec finition naturelle ( non peint , non lasuré) et de matériaux biosourcés.

## VII.VI Les impacts et les mesures pour pallier les conséquences du projet d'aménagement sur l'environnement

Le PLU prend en compte les enjeux environnementaux identifiés sur la commune et traduit la volonté de concilier le nécessaire développement urbain de la commune avec la préservation de son patrimoine naturel. Associé au projet de règlement, la carte du PADD permet l'évaluation des impacts du projet sur les milieux naturels et les espèces.

Le PLU vise la préservation des paysages et des milieux en limitant la consommation d'espaces et en concentrant le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le projet prévoit cependant une nouvelle zone d'urbanisations (évolution hôtelière) sur une surface d'environ 3,6 ha de zone naturelle ouverte. Malgré ce projet, **l'impact sur les milieux naturels de la commune est faible**. Il en est de même pour les espèces qui y sont associées.

Cependant, sur les zones naturelles majeures du territoire, le PLU intègre un règlement très strict qui implique la prise en compte des contraintes environnementales par des mesures de réduction de la consommation d'énergie, de traitement des eaux usées et pluviales, de protections des milieux humides (mares et mouillères), et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Un certain nombre de mesures peuvent être prises pour limiter l'impact de ce projet sur les milieux et espèces :

- Constituer une lisière boisée en périphérie du site.
- Conserver ponctuellement des zones ouvertes gérées de façon différenciée afin de maintenir une diversité de milieux.
- Organiser un réseau de gestion des eaux pluviales par des noues paysagères.

Les plantations devront être constituées exclusivement d'espèces champêtres correspondant au secteur de Barbizon, Toutes les espèces d'ornement, décoratives ou potentiellement invasives seront à bannir.

Le SPR comporte des orientations et prescriptions spécifiques à l'aménagement de ce secteur, traduisant les objectifs environnementaux et d'insertion paysagère du bâti assignés à l'opération.

Par ailleurs, des mesures sont mises en place dans le règlement (clôtures, surfaces non-imperméabilisées, récupération des eaux pluviales, etc.) ainsi que dans le SPR (Orientations d'Aménagement, protections des boisements, du patrimoine végétal, et supports végétaux des continuités écologiques, etc.) traduisant les objectifs environnementaux assignés aux nouvelles constructions dans le tissu urbain.

***Le projet de PLU a pris en compte les enjeux liés à la préservation de la biodiversité et des milieux naturels sur la commune de Barbizon. Les mesures de préservation participent au maintien voire au renforcement des continuités écologiques indispensables à la préservation des équilibres biologiques et écologiques qui composent le paysage communal.***

## VIII ANNEXES

## Sources et remerciements



Sites internet :

<http://www.barbizon.fr>

<http://www.parc-gatinais-francais.fr>

<http://www.pays-fontainebleau.fr>

Documents d'urbanisme ( POS et ZPPAUP) / Porter à connaissance



AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
56, RUE Saint Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---



Aménagement et Gestion Durable des Espaces  
Route de Lamotte - Le Petit Gain  
41300 PIERREFITTE-SUR-SAUDRE  
Tél. : 09.81.34.06.94