



PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE



Direction Départementale des Territoires
Service Territoires, Aménagements et
Connaissance
Unité Planification Locale Sud

Affaire suivie par : Mylène LAURENT
téléphone : 01.60.56.73.84
télécopie : 01.60.56.71.04
mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Fontainebleau, le 11 JUL. 2019

Le Sous-Préfet de Fontainebleau
à
Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Pays de Fontainebleau
44 rue du Château
77 300 Fontainebleau

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de la commune de Barbizon.

Référence : STAC PSPT 2019 –

Pièces jointes : courrier Seine-et-Marne environnement du 20 mai 2019
courrier GRT gaz du 27 mai 2019
courrier SEPR / DDT 77 du 1^{er} juillet 2019

Par délibération en date du 04 avril 2019, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a arrêté un projet du Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Fontainebleau le 11 avril 2019.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués à Madame le maire dans le « Porter à la connaissance » du 09 septembre 2015 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Préambule

À compter du 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. La commune ayant prescrit la révision du document d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 (en l'espèce, le 17 avril 2015), l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut par délibération expresse décider que sera applicable à son document d'urbanisme l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme.

La délibération d'arrêt du projet d'élaboration de PLU, en date du 3 octobre 2018, se prononce en faveur du contenu modernisé du PLU.

En conséquence, c'est au regard du nouveau contenu du PLU que cet avis est rédigé.

I - MODALITÉS DE PROCÉDURE

1.1 – Concertation

La délibération du 04 avril 2019 arrêtant le projet de révision du PLU permet de constater que les modalités de la concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies par la délibération de prescription du 06 novembre 2014. Le conseil municipal a tiré un bilan favorable de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure de révision du PLU.

Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts potentiels.

La municipalité a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale dans le cadre de la révision du PLU.

Par décision n°77-005-2019 du 23 janvier 2019, après examen au cas par cas, l'autorité environnementale a décidé de soumettre la révision du PLU à une évaluation environnementale.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) portant sur l'évaluation environnementale stratégique contenue dans ce projet doit être joint au dossier et les remarques qu'il contient doivent être prises en compte dans le PLU.

1.3 – Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF peut demander, à tout moment de la procédure, à être consultée sur le projet de PLU dès lors que la commune est couverte par un SCoT approuvé avant la promulgation de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF). Le territoire communal est couvert par le SCoT de Fontainebleau et sa région, approuvé le 10 mars 2014, soit avant la promulgation de la LAAAF. Par conséquent, la CDPENAF peut se prononcer sur la consommation d'espaces agricoles et forestiers.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, la saisine de la CDPENAF est obligatoire lorsque le projet d'élaboration du PLU :

- réglemente en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) les possibilités de création d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- présente un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où il réglemente les possibilités de création d'extension et d'annexes en zone A et N.

La CDPENAF a été saisie pour ces motifs et s'est réunie le 27 juin 2019. Son avis doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

II - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 – Servitudes d'utilité publique

L'article L. 151-43 du code de l'urbanisme (CU) précise que « les PLU doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'État ». Néanmoins, différentes remarques sont à prendre en compte :

- La liste des servitudes annexée au dossier de PLU est une liste établie par la direction départementale des territoires (DDT) comme aide à l'élaboration du PLU. La collecte des servitudes étant faite auprès de personnes tierces (exploitants, gestionnaires...), **la DDT ne peut garantir l'exhaustivité et l'exactitude du report de ces servitudes sur une carte. Cela relève de la responsabilité de la collectivité.**

- Pour rappel, l'arrêté préfectoral du 28/06/16 a instauré une servitude d'utilité publique (SUP II ex SUP I) prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Cette SUP vise à réglementer l'ouverture de certains établissements recevant du public à proximité des canalisations susvisées. En conséquence, en application des articles L 151-43 et L 161-1 du code de l'urbanisme (CU), **cette servitude doit être annexée dans votre document d'urbanisme.**

- Enfin, selon les dispositions de l'arrêté Préfectoral n°16 DSCE SEV 08, en date du 01 avril 2016, la servitude I3 relative aux canalisations d'hydrocarbures liquides pipelines d'intérêt général gaz, de distributions et transport de gaz, **ne doit pas apparaître sur le plan graphique des SUP.**

En conséquence, les pièces relatives à ces servitudes d'utilité publique (SUP) doivent être complétées au regard de ces remarques.

2.2 – Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Fontainebleau et de sa région

En préambule, la loi ALUR renforce le rôle du SCoT et son lien avec le PLU en devenant le document d'encadrement supérieur. Il se voit attribuer un rôle intégrateur des normes supérieures ce qui signifie que le SCoT devient l'unique référence en termes de compatibilité.

Dès lors, et en application de l'article L. 131-4 du CU, le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT de Fontainebleau et sa région, approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 2 septembre 2015 et avec le plan de déplacement urbain de l'Île-de-France (PDUIF).

En l'occurrence, le rapport de présentation (cf:p.6) justifie et présente le cadre législatif et réglementaire du PLU en citant le SCoT mais aussi le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), le Schéma directeur d'aménagement et le Schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) Nappe-de-Beauce, le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF).

Toutefois, le rapport de présentation ne doit viser que le SCoT et le PDUIF, seuls documents avec lesquels la compatibilité doit être analysée.

Cependant, même si le rapport de présentation ne se réfère pas uniquement au SCoT en tant que document intégrateur, il présente, point par point, la compatibilité du PLU aux différentes orientations du SCoT. À ce titre, certaines remarques peuvent être émises :

2.2.1 – Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

Le PLU est un document prospectif à un horizon de 10 voire 15 ans, qui doit définir un projet afin de répondre aux besoins de la population actuelle ou future.

Le rapport de présentation (RP) doit pour ce faire s'appuyer sur un diagnostic établi et justifié au regard des prévisions économiques et démographiques.

Le SCoT (cf : p.74) donne un objectif, à l'horizon 2023, de 400 logements nouveaux pour l'ensemble de l'ancienne communauté de communes (CC) « du Pays de Bière » (Perthes-en-Gâtinais, Chailly-en-Bière et Barbizon) puis un objectif global de 2 150 logements pour tout le périmètre du SCoT pour la phase 2023-2030.

Le SCoT porte l'effort de construction en densification des tissus urbains existants et conditionne l'usage des extensions « à l'absence de disponibilité suffisantes à la satisfaction des besoins dans les tissus ou en renouvellement urbain » (« cf : DOO du SCoT p.42).

Il est donc souhaitable de rechercher des espaces à l'intérieur du tissu urbain comme le préconise le SCoT.

– Concernant la situation actuelle : population et habitat

Le rapport de présentation (cf : p.25) indique que la population de Barbizon est vieillissante et que les naissances ainsi que la taille des ménages ont fortement baissé sur le territoire. En effet, la partie 1 du rapport de présentation (cf : p. 23, 24 et 25), indique **un décroissement démographique de l'ordre de 15,1 % pour la période 2008-2013.**

Il est à souligner que pour maintenir sa population sur la période 2008-2013, la commune **a créé 5 logements au lieu de 100 logements**, ce qui explique en partie que la population a diminué sur le territoire de Barbizon. **De plus, le projet du PLU ne précise pas la production de logements nécessaire pour rattraper ce retard.**

On observe également que le nombre de logements vacants reste élevé et stable avec quatre unités en moins sur la même période (cf : RP p. 24), ce qui correspond à 102 logements.

Il est aussi à noter, une forte augmentation des résidences secondaires et logements occasionnels de 51 % pour la période de 2008-2013(cf : RP : p.24). En conclusion, on constate une stabilité de la vacance des logements et une forte progression des résidences secondaires.

Une réactualisation des chiffres aurait été souhaitable afin d'obtenir une analyse plus actuelle (en 2016 : 105 logements vacants et 173 résidences secondaires, *source INSEE 2016*).

Face à cette situation, le projet du PLU prévoit et propose de remettre sur le marché une partie des logements vacants afin d'accueillir une population nouvelle. Cependant, il ne présente aucune piste de réflexion ou action permettant le réinvestissement du parc et d'adapter la typologie des logements à la taille des ménages, afin de répondre aux besoins de la commune.

– Concernant la projection des besoins en logements

Le rapport de présentation (cf : p. 29) expose deux hypothèses d'évolution de la population (5 % ou -6 % par an). Toutefois aucun objectif de croissance n'est fixé dans le rapport de présentation. Le projet de **croissance démographique de 0,4 % par an est uniquement indiqué dans le PADD** (cf : p. 12) et ce, sans justification. Ceci représente sur 13 ans, **69 personnes supplémentaires d'ici 2030** (point de départ des hypothèses : 2017). L'arrivée de ces nouveaux habitants (croissance de 0,4 %/an) nécessite **31 logements nouveaux** (à raison de 2,2 habitants par logement). En se basant sur le point mort calculé sur la période 2008-2013(cf : RP p. 28), le simple maintien de la population de 2013 nécessiterait **260 logements nouveaux** (20 logements par an) sur la période 2017-2030. En conséquence, **290 logements devraient être produits d'ici 2030.** Néanmoins le rapport de présentation (cf : RP p.29), sans justifier son choix, retient **un point mort de 10 logements, soit un besoin de 130 logements nouveaux.**

Le SCoT impose quant à lui une production d'environ **133 logements** pour Barbizon (le tiers des objectifs fixés de l'ancienne communauté de communes (CC) « du Pays de Bière ») pour la période 2014-2023, soit environ 13 logements par an. Si l'on suit cette logique, il faudrait produire **91 logements** environ pour la période 2024-2030, soit **un total de 224 logements pour la période 2013-2030.**

Or, le rapport de présentation exprime un potentiel de **160 logements en densification** (cf : p. 30). Le projet du PLU ne prévoit pas d'extension à destination de nouveaux logements, **ce qui implique que les 160 logements prévus en densification seront les seuls à être créés.**

Enfin, comme indiqué dans le rapport de présentation (p29), le potentiel de 160 logements en densification est estimé **sans appliquer de coefficient de rétention foncière.** Il convient de compléter le rapport de présentation en appliquant un taux de rétention foncière. Cela devrait démontrer la nécessité de réaliser des logements en extension pour atteindre les objectifs de la collectivité mais également les objectifs fixés par le SCOT.

En conclusion, on note une forte incohérence entre les objectifs fixés de production de logements et les obligations du SCoT. **En conséquence, le projet du PLU est non compatible avec le SCoT. Ce point est donc à revoir.**

– Concernant les objectifs de densification

Le SCoT exige qu'au moins 35 % des logements soient réalisés en densification. Le PLU prévoit la création de logements uniquement dans le tissu bâti existant. Il est donc compatible avec le SCoT sur ce point. A contrario, le coefficient d'emprise au sol dans les zones U (UB : 15 %, UC : 10 % et UD : 8 % et AUh : 10 %) reste faible, et ne permet pas de densifier à l'intérieur du tissu bâti.

– Concernant les OAP et l'extension urbaine

L'OAP n°1 située dans le tissu urbanisé existant ne précise pas le nombre de logements prévus à l'inverse du rapport de présentation (cf : p. 31). Afin d'assurer une cohérence entre ces deux documents et pour fixer un objectif précis pour cette OAP, **il est demandé de compléter ce point.**

L'OAP n°3 s'étend sur les zones AUh (3,6 ha) et Nj (0,8 ha) soit une superficie totale de 4,3 ha. Le secteur d'extension urbaine se situe dans la zone AUh. Pour rappel, le SCoT du pays de Fontainebleau et sa région identifie Barbizon en tant que « bourg, village et hameaux ». À ce titre, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal est possible, soit 7,8 ha. La charte du PNR autorise les extensions urbaines limitées à 2.5% de la surface urbanisée. Pour Barbizon, les extensions sont donc limitées à 3.9 ha.

En conséquence, le projet de PLU est compatible avec la Charte du PNR sur ce point.

Néanmoins, le fait d'ouvrir 3,6 ha à l'urbanisation, pour un **coefficient d'emprise au sol de 10 % paraît excessif et contraire au principe de consommation d'espace économe**. De plus, les implantations des constructions futures, énoncées dans l'OAP en page 8, se situent à l'arrière de la parcelle. Or, pour des raisons d'harmonie et pour tenir compte de l'implantation des bâtisses existantes sur le parcellaire voisin, il serait judicieux que l'implantation des nouvelles constructions, soient en continuité du tissu bâti existant implanté en retrait par rapport à l'alignement. En outre, aucun projet concret n'est prévu, il serait donc souhaitable de réduire l'étendue de cette zone afin d'éviter le mitage.

2.2.2 – Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut, à **titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Or, le projet du PLU n'ouvre pas de droits à construire pour le STECAL situé en zone Nx, d'environ 0,30 ha (*Géoportail*). Il ne s'agit donc pas d'un STECAL.

En conséquence, le projet de STECAL doit être retiré.

Le secteur Ae est destiné aux équipements publics, sportifs et d'intérêt collectif. Le règlement indique que le logement est autorisé si lié et nécessaire au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif. La zone Ae permet de nouvelles constructions, il s'agit donc d'un STECAL. **En conséquence**, conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, **il conviendrait de réglementer l'emprise au sol, la volumétrie ainsi que l'implantation des futures constructions. De plus, le projet du PLU doit réduire la zone AUh au profit de la zone Ae, afin de ne pas dépasser sa consommation d'espace de 3,9 ha, autorisée par la charte du PNR.**

2.2.3 - Concernant les préventions des risques

La commune de Barbizon est exposée aux risques d'inondation par remontée de nappe, de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, d'effondrement de cavités souterraines se situant au Sud-Est de Barbizon, aux risques d'incendies, aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres.

La commune de Barbizon ne fait pas partie d'un plan de prévention des risques (PPR). Cependant, le rapport de présentation (cf : p.38 et 68) et le règlement du PLU prennent en compte les risques fort d'incendies ainsi que le risque de remontée de nappe dans les zones concernées.

De plus, le rapport de présentation (cf : p.68) a bien identifié et prend en compte l'existence d'aléas concernant le risque d'effondrement de cavité ainsi que le risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des argiles en affichant la carte des zones exposées aux différents aléas dans le rapport de présentation (cf : p. 66). Toutefois, la carte des risques de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles fait actuellement l'objet d'une mise à jour qui devrait être validée officiellement à l'été 2019. La nouvelle carte sera sensiblement différente de la précédente, il n'y aura pas de nouvelles zones soumises à l'aléa mais le niveau d'aléa sera revu. En conséquence, cette nouvelle carte permettra l'application de la Loi ELAN et notamment l'art. 68, qui impose la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Concernant les nuisances sonores, le rapport de présentation (cf : p.70) évoque les différentes sources au niveau terrestre (RD 637, RD 607 et la RD 64). L'arrêté préfectoral en date du 15 février 1999 et le plan afférents sont présents dans les annexes du PLU.

En conclusion, les secteurs concernés par le bruit devront être reproduits sur un plan de zonage afin de faciliter l'instruction.

2.2.4 - Concernant la préservation de l'environnement

Le rapport de présentation (cf : p.129) indique que la commune de Barbizon comporte un site classé (Forêt de Fontainebleau décret du 19 avril 2002), un site inscrit et une zone de protection du patrimoine architecture, urbain et paysager (ZPPAUP) devenue site patrimonial remarquable (SPR). Aussi, il existe une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I (cf : RP p. 82), une zone d'importance de conservation des oiseaux (ZICO), de deux sites Natura 2000 (directive oiseaux et habitats) ainsi qu'une réserve de biosphère. Son territoire est concerné par le parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF) dont le classement a été renouvelé par le décret n°2011-465 du 27 avril 2011.

Ces différentes protections sont mentionnées dans le rapport de présentation du projet de PLU. De plus, le PLU prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), ne remettant pas en cause les orientations relatives aux corridors écologiques, aux réservoirs de biodiversité ou encore à la trame verte et bleue (TVB).

Pour rappel, l'évaluation des incidences Natura 2000 doit tenir compte des espèces et habitats d'intérêt communautaire présentes dans le Formulaire Standard des Données (FSD) de chaque site et non uniquement se baser sur le Document d'Objectifs du site Natura 2000. En effet, certaines espèces du FSD ne sont pas citées dans l'évaluation environnementale. Aussi, il conviendra d'étudier les incidences potentielles sur les sites Natura 2000, des zones (ouvertes à l'urbanisation ou urbanisées) notamment l'OAP n°3 « La Grosse Haie » (cf : courrier SEPR du 01/07/19).

Le SCoT, intègre les prescriptions du SDRIF en matière de protection des espaces agricoles. Les constructions admises sur ces espaces sont plus restreintes que celles habituellement admises par le code de l'urbanisme. Le DOO du SCoT (cf : p.12) indique : « Afin de préserver le caractère productif des espaces agricoles, y sont exclus tous les usages, toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. » **Il est à souligner que le SCoT précise notamment que les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.** Toutefois, le règlement du PLU (cf : p.71) autorise dans la sous-destination de la zone Ae, des équipements d'intérêt collectifs : « les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». **Pour rappel cette sous-destination comprend les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.**

En conséquence, le règlement portant sur la zone agricole doit être plus restrictif et ne permettre, conformément au SCoT, que les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Le rapport de présentation (cf : p.32 partie 2) indique que le secteur Ae concerne les installations de la station d'épuration, de la station de pompage, des équipements sportifs et le cimetière. Le règlement est adapté pour l'ensemble des usages à l'exception des équipements sportifs. Pour rappel, l'arrêté du

10 novembre 2016 à l'article 4 définit les destinations et sous-destinations de constructions. Ainsi, la sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive et la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. **De ce fait, le règlement doit faire la distinction entre ces deux sous-destination qui n'ont pas les mêmes enjeux. En conséquence, le secteur Ae représentant les équipements sportifs doit être représenté par un autre zonage et disposer d'un règlement adapté.**

Il est à souligner que la forêt de Fontainebleau est protégée par le Code Forestier et est notamment classée comme forêt de protection par décret du 19 avril 2002. **De ce fait, il est donc inutile de classer une partie de la forêt de Fontainebleau en espace boisé classé (EBC).**

La zone Ac est identifiée comme zone de mosaïques agricoles dans le SRCE, il serait opportun, afin de s'assurer du maintien de la fonctionnalité de ces milieux, **de classer les boisements épars en N, assorti éventuellement d'une protection de type espace paysager à protéger ou EBC.**

Un permis de construire a été déposé, en date du 28 mars 2019, se situant dans la zone N sur des parcelles qui font l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC) dans le projet du PLU. Pour rappel, le règlement du PLU ne permet de nouvelles constructions en zone N et ce d'autant plus que cette zone se situe dans un périmètre d'EBC. **En conséquence, il conviendrait de retirer l'EBC et de modifier le zonage, afin de tenir compte de la réalité de la situation. En outre, il serait judicieux de créer un STECAL afin de limiter les constructions sur cette zone.**

Enfin, la définition des lisières boisées devra être explicitée dans le rapport de présentation. En effet, il est à noter que certaines bandes de protection sont situées au contact de sites urbains constitués (SUC), alors que des zones naturelles n'en bénéficient pas. Pour rappel, un SUC est un espace urbanisé, pourvu d'un réseau viaire et présentant une densité, une emprise au sol et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones urbanisées. Aussi, une bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares n'est pas représentée le long du bois de la Barbizonnière sur le règlement graphique (cf : pièce n°4). **En conséquence, il convient de corriger ce point.**

2.2.5 – Concernant la protection des milieux aquatiques

Le SCoT intègre les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestions des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) en vigueur et pose comme objectif la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides. Les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées. Cependant, le rapport de présentation prend en compte le SADGE approuvé le 1^{er} décembre 2015, pour la période 2016-2021. Pour rappel, le SDAGE approuvé le 1^{er} décembre 2015, pour la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris par jugements en date des 19 et 26 décembre 2018. De ce fait, l'annulation de l'arrêté préfectoral du 01 septembre 2015, a pour effet de remettre en vigueur rétroactivement le SDAGE 2010-2015 approuvé par l'arrêté du 20 novembre 2009.

En conséquence, le projet du PLU doit prendre en compte cet ancien SDAGE jusqu'à l'approbation d'un nouveau SDAGE.

Il est à noter que les préconisations quant à l'interdiction des exhaussements de sol au niveau des milieux humides ont bien été pris en compte dans le règlement du PLU. La DRIEE repère des zones humides de classe 2 (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute), de classe 3 (forte probabilité de présence d'une zone humide) et de classe 5 (zone en eau, n'est pas considérée comme une zone humide) sur le territoire (proximité des cours d'eau, présence en fond de vallée ou à proximité de boisements...). On constate que le PLU ne prend pas suffisamment en compte la problématique des zones humides. D'ailleurs, il serait judicieux de classer la zone humide de classe 2 repérée en zone A, au sud-ouest du territoire de Barbizon, en zone Azh.

En conséquence il conviendrait, afin d'en assurer leur protection, et de rappeler dans le règlement qu'en cas d'existence avérée de zones humides, la loi sur l'eau s'applique.

2.2.6 – Concernant l'assainissement

Le règlement du PLU rappelle que dans les zones où le système d'assainissement collectif est impossible à mettre en œuvre, la réalisation d'un assainissement individuel doit être contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Pour rappel, les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement non collectif conforme à l'arrêté ministériel, les dispositions du PLU ne devront pas favoriser leur agrandissement, ou leur transformation générant des eaux usées, s'il n'est pas possible de créer sur la parcelle un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

2.2.7 – Concernant la valorisation du patrimoine bâti et culturel

Le SCoT souligne la nécessité pour les PLU de prendre les dispositions pertinentes permettant d'intégrer et de traduire les objectifs et mesures de protection liés aux dispositifs réglementaires des édifices patrimoniaux remarquables et de leurs abords (monuments historiques, sites...) (cf : DOO du SCoT p. 27).

Le rapport de présentation fait une analyse fine des éléments du paysage naturel et architectural de la commune. Toutefois, les éléments de paysage d'intérêt, tout comme les bâtiments patrimoniaux ne sont pas matérialisés dans le règlement graphique (pièce 4). **Selon les dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23, il convient donc de les localiser et de les identifier sur le règlement graphique afin d'assurer leur préservation, leur conservation voire leur restauration.**

III Observations concernant le contenu du PLU

Le contenu du **rapport de présentation du PLU** et du **PADD** sont précisés aux articles L. 151-4 et 5 du CU. Le rapport de présentation et le PADD de Barbizon comportent toutes les thématiques exigées. Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L. 151-6 du CU).

3. 1 – Le rapport de présentation

Le règlement n'a pas fixé de règles pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Le rapport de présentation justifie ce choix (cf : RP p.23) en indiquant : « les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte. » Néanmoins, il serait judicieux de réglementer cette destination afin de contrôler de manière plus rigoureuse l'implantation de certains ouvrages ou installations.

3. 2 – Règlement graphique

– Le règlement graphique ne fait pas référence aux **éléments protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.**

En conséquence, les bâtiments patrimoniaux et les éléments paysagers remarquables doivent être localisés et matérialisés, soit par une étoile ou par une croix sur le document graphique.

– Le règlement graphique représente les zones UC et UD dans un panel de couleurs rapprochées qui peut porter à confusion concernant le repérage des différentes zones.

Il serait donc souhaitable d'utiliser un nuancier de couleurs plus différencié.

Aussi, représenter le règlement graphique à l'échelle de 1/5000^e permettrait d'avoir une meilleure lecture du territoire de la commune de Barbizon et faciliterait l'instruction des autorisations d'urbanisme.

3. 3 – Règlement du PLU

– Pour une meilleure lisibilité du règlement du PLU, l'article indiquant **les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales pour les constructions nouvelles**, doit faire l'objet d'un renvoi sur le règlement du site patrimonial remarquable (SPR). En effet, le règlement du SPR (cf : p. 30) étant très restrictif sur les dispositifs favorisant la production des énergies renouvelables, il serait souhaitable que le règlement du PLU renvoie au règlement du SPR. Aussi, afin d'avoir une meilleure prise en compte du règlement graphique du SPR, il serait judicieux que ses prescriptions soient insérées au règlement graphique du PLU. Ceci permettrait, d'une part, une meilleure lecture, et d'autre part, faciliterait l'instruction des permis de construire.

– Dans la zone Ae, il est indiqué dans le règlement à l'article A-1-3 que les constructions sont autorisées sous condition. Cependant, aucune réglementation n'est prévue pour l'emprise au sol ainsi que sur la volumétrie et l'implantation. En conséquence, il convient de la réglementer. **A contrario, si aucune nouvelle construction n'est autorisée, il convient donc de le préciser explicitement.**

De plus, le règlement du PLU à l'article A-1-3 (cf : p.71), indiquant les destinations et sous-destinations des constructions autorisées, ne fait pas référence aux équipements sportifs. **En conséquence, ce point est à revoir.**

Enfin, le SCoT, intègre les prescriptions du SDRIF en matière de protection des espaces agricoles. Les constructions admises sur ces espaces sont plus restreintes que celles habituellement admises par le code de l'urbanisme. Le DOO du SCoT (cf : p.12) indique : « Afin de préserver le caractère productif des espaces agricoles, y sont exclus tous les usages, toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. »

Il est à souligner que le SCoT précise notamment que les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles. Or, le règlement du PLU (cf : p.71) autorise dans la sous-destination de la zone Ae, des équipements d'intérêt collectifs : « les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». **Pour rappel cette sous-destination comprend les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.**

Par conséquent, le règlement portant sur la zone agricole doit être plus restrictif et ne permettre, conformément au SCoT, que les constructions nécessaires à l'activité agricole.

– Il est à noter que les emprises aux sols qui concernent les zones UB (15%), UC (10%) et UD(8%) et AUh (10 %) sont trop restrictives en termes de densification.

– Selon les dispositions de l'arrêté du 1^{er} août 2006, le règlement doit comporter pour chaque nouvelle opération 2 % de places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Ce point doit être intégré au règlement du PLU.

De même, il convient de préciser le ratio pour les places de stationnement de véhicules électriques et hybrides (art. R 111-14-2 et R 111-14-3 du code la construction et de l'habitation).

Aussi, le PDUIF préconise un espace nécessaire au **stationnement des vélos qui doit être couvert et clos. De ce fait, le règlement doit être complété.**

– Le règlement du PLU de la zone N ne permet pas de nouvelles constructions. Cependant, un permis de construire a été déposé sur la commune en date du 28 mars 2019. **En conséquence, le règlement du PLU doit édicter des règles d'emprise au sol, d'implantation et de volumétrie afin que le permis de construire soit en conformité avec le projet du PLU.**

Aussi, le règlement de la zone N doit préciser que **l'habitation autorisée soit seulement destinée à l'exploitant agricole et/ou forestier.**

En conséquence, la réglementation de la zone N doit être complétée.

– Les règles des zones Na et Nj sont très proches, une seule zone pourrait être créée. En outre, certains secteurs en zone Na situés en lisière de forêt, ainsi que la zone Ne qui concerne l'aménagement et l'agrandissement de l'aire de stationnement, pourraient être classés en zone U.

– Le règlement du PLU ne renvoie pas au règlement du SPR (cf : p.44) concernant les implantations des piscines. En conséquence, dans un souci de clarté et de lisibilité, il est souhaitable que la commune de Barbizon réglemente dans son PLU, l'implantation des piscines par rapport aux voies publiques (cf :art. R 111-6 du CU) ainsi qu'aux limites séparatives (cf : R 111-19) dans les zones concernées.

IV CONCLUSION

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Barbizon, arrêté le 04 avril 2019, reçoit un **avis très réservé**. Notamment, si le PLU prévoit l'ensemble des logements nouveaux en densification, ce qui est en apparence vertueux, la démonstration ne semble pas atteindre cet objectif. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est très restrictif.

Le PLU ne porte pas réellement le projet de transmission d'un village à l'image préservée et vivant. Il ne suffit pas, et de loin, de restreindre pour gérer et adapter une commune aux évolutions des modes de vie. La préservation, même d'une image, demande un engagement actif, un projet. Il est regrettable qu'au bout d'une longue procédure, on aboutisse à ce document, même s'il n'est pas manifestement illégal.

Au demeurant, les densifications demandent à être mieux étudiées et reprises pour être, en tant que tel, un projet opérationnel, puisque c'est sur cette densification que s'appuie entièrement le PLU pour répondre aux besoins des populations. Rappelons que c'est la seule raison d'être des PLU.

Par ailleurs, il nécessite de nombreuses modifications et compléments, notamment pour :

- garantir une cohérence entre l'ensemble des pièces du dossier ;
- assurer une complète compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Fontainebleau et sa région, notamment par rapport à la consommation des espaces naturels et agricoles et à la production de logements ;
- préciser les orientations de la zone Ae et compléter son règlement, afin de déterminer si la création d'un STECAL est nécessaire ;
- Au regard des décisions prises dans le secteur Ae, réduire la consommation d'espace dans la zone Auh ;
- compléter le plan graphique des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- prendre en compte les avis émis par les différents services,
- prendre en compte les différentes observations émises dans cet avis.

Je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du code de l'urbanisme.

Lors de toute élaboration ou révision de document d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).

Le Sous-Préfet,



Jean-Marc GIRAUD