

**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Barbizon**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de Barbizon**

Enquête Publique du 4 septembre au 7 octobre 2019

Avis du commissaire enquêteur

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Sommaire

1	Objet de l'enquête publique.....	3
2	Les caractéristiques de la commune.....	3
2.1	Le territoire.....	4
2.2	L'habitat.....	4
2.3	La population et le logement.....	5
2.4	Le patrimoine urbain et rural.....	5
2.5	Les équipements scolaires et associatifs.....	6
2.6	L'activité économique.....	6
2.7	L'environnement.....	7
2.7.1	Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique).....	7
2.7.2	La zone Natura 2000.....	7
3	Les orientations du Plan Local d'Urbanisme.....	7
3.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	7
3.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	9
3.2.1	La Ferme du Couvent.....	9
3.2.2	Le Hameau du Mée.....	10
3.2.3	La Grosse Haie.....	10
3.3	Le projet de zonage.....	11
3.3.1	Les zones urbaines.....	11
3.3.2	Les zones agricoles.....	12
3.3.3	Les zones naturelles.....	12
3.4	La densification.....	13
4	L'organisation de l'enquête.....	13
4.1	Les observations des particuliers.....	14
4.2	L'avis des services.....	15
5	Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse.....	15
5.1	Les compléments à apporter au dossier.....	16
5.2	Zonage.....	16
5.3	Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	16
5.4	Emplacements réservés.....	16
6	Analyse et avis du commissaire enquêteur.....	16
La compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa Région)	.....	17
La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF).....	.....	20
La compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.....	.....	20
La prise en compte des règles attendues dans le PLU.....	.....	21
Avis de commissaire enquêteur.....	.....	22

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

1 Objet de l'enquête publique

La commune de Barbizon était couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération le 30 août 1977 et modifié par les délibérations du 27 juin 1980, 27 octobre 1980, 28 janvier 1985, 28 février 1986, 1er décembre 1986, 13 janvier 1990 et 11 avril 1991.

Le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 06 novembre 2014 conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure d'approbation du PLU n'ayant pas abouti le 26 mars 2017, la commune est soumise au Règlement National de l'Urbanisme jusqu'à l'approbation du PLU conformément à l'article L 174-5 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU a été validé par délibération du conseil municipal de Barbizon du 25 mars 2019. La compétence de l'urbanisme étant assurée par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau depuis le 1^{er} janvier 2017, le conseil communautaire a arrêté le PLU de Barbizon par délibération du 4 avril 2019.

La présente enquête publique porte sur le projet de PLU arrêté par le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

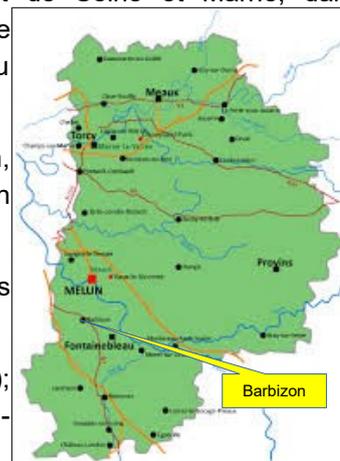
2 Les caractéristiques de la commune

La commune de Barbizon est située au Centre Ouest du département de Seine et Marne, dans l'arrondissement de Fontainebleau. Elle est située à 13 km au Sud Ouest de Melun (préfecture de Seine et Marne), à 12 km au Nord Est de Fontainebleau et à 60 km au Sud de Paris.

Barbizon est sous l'influence de plusieurs centres urbains: Melun, Fontainebleau, Sénart, qui constituent des zones d'attractivité urbaine en terme d'emplois, de commerces et de services, mais aussi Paris.

L'autoroute A6, accessible depuis la RD-637, est située à moins de 10 minutes de la zone urbanisée.

Les communes limitrophes sont: Chailly-en-Bière au Nord (2005 habitants); Fontainebleau à l'Est (14 637 hab.); Saint-Martin-en-Bière (777 hab.) au Sud-Ouest et Fleury-en-Bière (660 hab.) à l'Ouest.



Barbizon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau créée le 1er janvier 2017 et résultant de la fusion de deux communautés de communes (« Pays de Fontainebleau » et « Entre Seine-et-Forêt »), et de l'intégration des communes d'Achères-la-Forêt, Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Bois le Roi, Boissy-aux-Cailles, Cély, Chailly-en-Bière, La Chapelle-la-Reine, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Noisy-sur-

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

École, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-École, Tousson, Ury et Le Vaudoué.

Elle possède les compétences obligatoires en matière de :

- Développement économique.
- Aménagement de l'espace communautaire (dont SCoT et PLUi).
- Équilibre social de l'habitat.
- Politique de la ville.
- Accueil des gens du voyage.
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- et 3 des 7 compétences optionnelles d'une communauté d'agglomération.

Barbizon fait aussi partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF) dont le classement a été renouvelé par le décret n°2011-465 du 27 avril 2011.

Les orientations de la charte du PNRGF sur la commune de Barbizon veillent à protéger, gérer et valoriser le patrimoine et contribuer à l'aménagement du territoire .

Les extensions urbaines sont limitées à 2,5% de la surface urbanisée soit 4 ha pour la commune de Barbizon.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les directives de la charte du PNRGF. A ce titre, la commune doit veiller à préserver l'identité de son territoire mais aussi valoriser son patrimoine naturel et culturel tout en assurant un développement local équilibré.

2.1 Le territoire

La surface de la commune est de 535 ha, répartie comme suit pour les principales occupations (données IAU de 2017)

- Les espaces agricoles:

Ils représentent 236 ha, soit 44% du territoire. Ils sont orientés vers les céréales, les oléoprotéagnieux et les cultures industrielles (betteraves)

- Les bois et les forêts

Des bois sont présents à l'Est en limite de la zone agricole, ainsi qu'au Nord en prolongation de la forêt de Fontainebleau. La surface totale est de 96 ha soit 18% du territoire.

- l'habitat individuel occupe 112 ha et 21% du territoire.

2.2 L'habitat

La commune était à l'origine un hameau agricole retranché.

Au XIX^{ème} siècle, les peintres impressionnistes se sont installés à Barbizon et ont participé à la renommée du hameau. La partie ancienne du village s'est développée de façon linéaire de part et d'autre de la route de

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Chailly-en-Bière et jusqu'en lisière de la forêt, le long de la rue de Fleury et de la Grande Rue et devient une commune en 1903 avec une première phase d'expansion résidentielle. Après la seconde guerre mondiale, une seconde vague d'urbanisation voit se développer des pavillons et lotissements à l'ouest, au Nord et au Sud, au détriment de la plaine agricole et des franges boisées de la forêt domaniale.

2.3 La population et le logement

Barbizon a connu une croissance continue de sa population jusqu'en 2008 (0,35% par an de croissance moyenne sur 50 ans, 1% pour la moyenne nationale).

Depuis 2008, une décroissance démographique est constatée avec une diminution de 15,1% soit -3,2% de variation annuelle.

Elle est due à un solde migratoire négatif et à un solde naturel négatif. Le taux de natalité est en baisse. Le nombre de résidences secondaires a sensiblement augmenté.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans est de 41%. La part des enfants et des jeunes couples a baissé sensiblement.

La taille des familles (2,2 habitants par logement) est faible.

2.4 Le patrimoine urbain et rural

La commune dispose de 2 bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- L'Auberge Ganne, inscrite en 1984, abrite un musée départemental dédié à l'École de Barbizon.
- L'atelier de Jean-François Millet, inscrit en 1947, accueille un musée privé dédié à la mémoire du peintre.

Le paysage urbain de Barbizon s'organise autour de deux morphologies principales: le cadre urbanisé ancien dense et le cadre urbanisé secondaire à vocation résidentielle.

- Les corps de ferme constituent un patrimoine bâti de qualité qui traduit l'activité agricole ancienne de la commune et constituent des éléments de repères dans le paysage.
- Les maisons de bourg au gabarit modeste sont implantées à l'alignement sur rue.
- Les auberges, aménagées à partir du bâti rural existant, se parent des codes de l'architecture de villégiature (pans de bois, pastiches neo-régionalistes, etc...). Elles apparaissent dès la fin du XIXe siècle.
- Les villas Belle Époque (meulières, style anglo-normand) se développent depuis la fin de Second Empire jusqu'à la première guerre mondiale.
- Les villas « années 30 » apparaissent durant la seconde vague d'urbanisation résidentielle, entre les années 20 et la seconde Guerre Mondiale, et se caractérisent par un recours au vocabulaire néoclassique et néorégionaliste.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

C'est à sa situation d'interface entre la plaine de Bière et le massif de Fontainebleau, caractérisée par d'amples avancées de la forêt dans l'enveloppe urbaine, que Barbizon doit ses principales richesses écologiques et paysagères. Les différentes entités font de Barbizon un lieu fortement typé, marqué par l'interprétation des peintres paysagistes du XIX^{ème} siècle.

2.5 Les équipements scolaires et associatifs

La commune dispose d'une école maternelle et primaire publique regroupées et d'une cantine. Les effectifs scolaires sont de l'ordre de 90 élèves.

Pour le secondaire les élèves vont au collège et au lycée général de Fontainebleau.

La commune possède un stade, deux courts et un mur de tennis et un plateau polyvalent regroupés dans un pôle sportif à proximité du cimetière. Un centre équestre est également installé au nord-est de la commune. Un espace culturel se situe à proximité du centre, place Marc Jacquet.

2.6 L'activité économique

Le nombre d'emplois sur la commune était de 423 en 2013 ce qui représente 95 emplois pour 100 actifs dans la commune. Mais seuls 36% travaillent dans la commune. 81% des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail.

Le commerce et le tourisme sont les principales sources d'emploi de la commune. Barbizon tire en effet partie de sa localisation à proximité de la forêt de Fontainebleau et de son histoire. 60 000 à 80 000 visiteurs sont accueillis par an dans la commune.

Le pôle d'équipement principal à vocation commerciale, culturelle et administrative se situe au centre du village, le long de la Grande Rue et de la rue Théodore Rousseau.

Les musées de l'auberge Ganne et de la maison-atelier Théodore Rousseau permettent d'offrir aux visiteurs une découverte du passé artistique de la commune, tout comme la maison-atelier de Jean-François Millet.

Il existe à proximité des pôles d'emplois locaux majeurs :

- Fontainebleau et Melun à 12 km et 13 km
- Sénart à 20 km
- Paris à 60 km.

Ces pôles d'emplois sont bien reliés par les réseaux routiers. Les transports collectifs ferroviaires ne sont accessibles qu'à partir de Melun ou Saint Fargeau Ponthierry (RER D)

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Les importantes migrations journalières s'effectuent en voiture automobile.

2.7 L'environnement

2.7.1 Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique)

La ZNIEFF 110001222 a été identifiée en limite immédiate du territoire de Barbizon sur une surface de 17190 ha sur le massif de Fontainebleau qui est célèbre pour les platières gréseuses, les chaos de grès, les landes, les pelouses calcaires et sablo-calcaires, les chênaies pubescentes, les hêtraies, qui composent une mosaïque de milieux favorable à de nombreuses espèces.

2.7.2 La zone Natura 2000

Le massif de Fontainebleau a rejoint le réseau européen des sites Natura 2000 à l'issue de sa désignation au titre des directives oiseaux et habitats, respectivement les 20 octobre et 7 décembre 2004. Le document d'objectifs a été approuvé le 12 décembre 2006.

Les objectifs qui concernent directement la commune de Barbizon, à prendre en compte dans le PLU sont :

Milieux ouverts à semi ouverts	Préserver et restaurer un réseau de milieu ouvert fonctionnel
Milieux forestiers secs et humides	Maintenir voire restaurer la naturalité du milieu forestier
	Préserver et restaurer la matrice forestière
Milieux ouverts à semi-ouverts humides	Entretien et restaurer les milieux humides
Milieux aquatiques	Entretien et restauration d'un réseau de mares fonctionnelles
Ensemble des milieux	Maintien des espèces et des habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation

3 Les orientations du Plan Local d'Urbanisme

3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 27 novembre 2014.

2 axes fondamentaux ont été arrêtés pour organiser le développement de la commune dans les 15 ans à venir:

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

- Axe 1 : Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques par les mesures suivantes :

- Protéger l'intégrité de la plaine agricole (contenir l'espace urbanisé et limiter les constructions agricoles).
- Protéger les espaces agricoles et naturels péri-urbains du Nord Ouest (possibilité d'accueillir des bâtiments agricoles dans un souci d'intégration réussie).
- Protéger les masses boisées en continuité du massif forestier de Fontainebleau (protection de la forêt en y interdisant la construction et l'artificialisation des sols).
- 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 alignements d'arbres et les arbres isolés exceptionnels.
- Protéger les affleurements rocheux (rappel de la géologie du secteur de Fontainebleau).
- Qualifier l'entrée Nord du bourg (entre plaine et lisières du village). Y insérer une liaison douce.
- Améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles (afin de maîtriser l'évolution de la frange du village).

Axe 2 : L'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

- Protéger les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des espaces bâtis et poursuivre la requalification des espaces publics et des équipements en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales.
- Encourager la création architecturale contemporaine en cohérence avec les gabarits, coloris et matériaux locaux.
- Inciter à la mise en œuvre de techniques de construction écologique pour contribuer au développement durable.
- Accueillir l'évolution de la population dans l'enveloppe urbanisée existante.
- Renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres entre plaine et forêt.
- Maintenir l'activité agricole et équestre.
- Liaisons Piétons/Vélos à renforcer (favoriser les modes de déplacement alternatif à la voiture).

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

- Maintenir les activités économiques.
- Interdire le changement de destination pour les hôtels existants.
- Maintenir et développer les commerces et les galeries (avec une possibilité de création de surfaces actives vers l'Ouest sur la rue de Fleury).

3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de PLU a retenu 3 OAP : La Ferme du Couvent, le Hameau du Mée et La Grosse Haie

3.2.1 La Ferme du Couvent

La présente OAP se situe dans la frange ouest du village ancien. Elle est desservie au Nord par la rue de Fleury. Classée en zones UA et Nj du PLU, elle abrite une exploitation agricole sur une superficie de 10105m².

Le principe d'aménagement est d'organiser des constructions sur le pourtour de la parcelle. Du stationnement peut être aménagé dans le volume des constructions nouvelles.

Il est prévu de construire 25 logements dans l'enceinte de l'OAP

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 140 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



Rappel des Orientations d'Aménagement du SFR-

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.

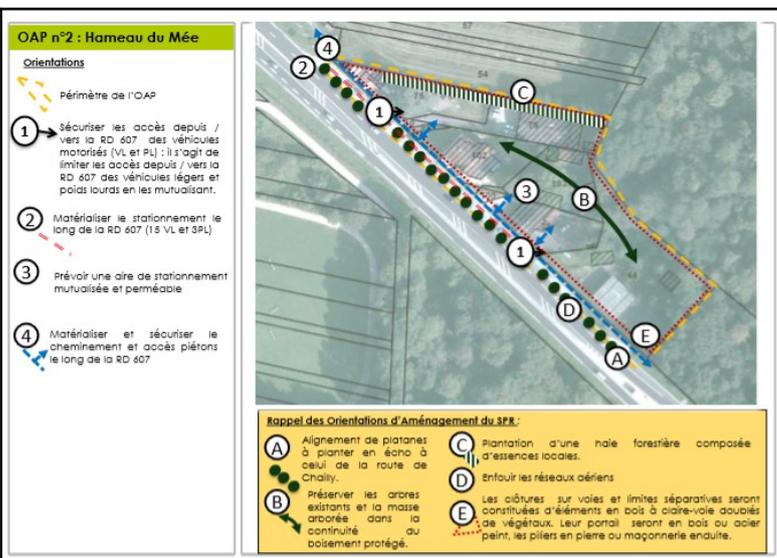
B La volumétrie des bâtiments sera similaire aux constructions de la ferme du couvent : faible épaisseur (8 à 10m), volumes simples.

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

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

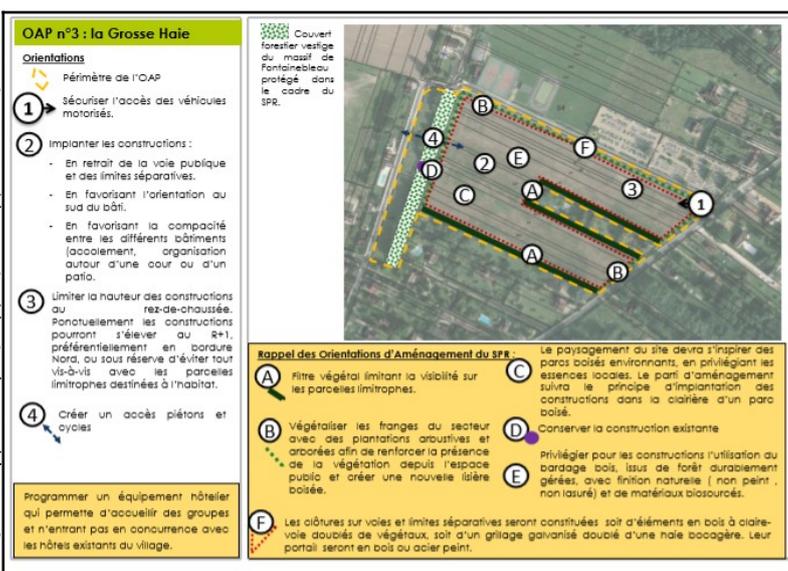
3.2.2 Le Hameau du Mée

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 de 8 870 m². La zone accueille une boulangerie et un restaurant susceptibles de générer 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. L'objectif est de sécuriser les accès depuis la RD 607, de matérialiser le stationnement et de matérialiser le cheminement et l'accès des piétons.



3.2.3 La Grosse Haie

Elle se situe au Nord-Est du village, à l'angle des rues Gabriel Séailles et du Puits Cormier. Elle est facilement accessible depuis la RD 607. Classée 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 4,4 ha. Le site est actuellement, 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 (équipements sportifs...).



Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

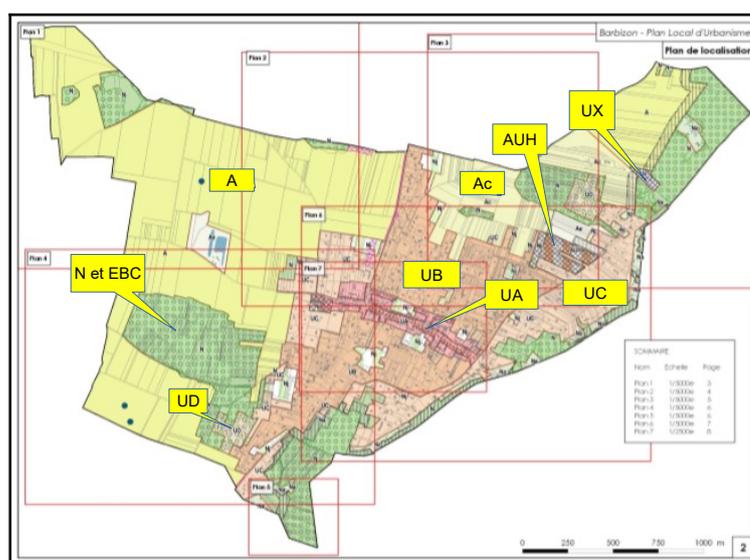
Il est prévu d'y construire un équipement hôtelier qui permette d'accueillir des groupes importants que les hôtels existants ne sont pas en capacité d'héberger. Des mesures importantes d'intégration paysagère sont imposées par l'OAP.

3.3 Le projet de zonage

La délimitation des zones s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire, mais aussi sur les objectifs d'évolution pour la réalisation des projets définis par les orientations du PADD et les OAP.

La surface totale du territoire est de 537 ha.

Le plan de zonage se décompose comme suit :



3.3.1 Les zones urbaines

- Les zones urbaines appelées U représentent 159 ha soit près de 30 % de la surface du territoire.

Elle sont au nombre de 6: UA, UB, UC, UD, UX et AUH

- La Zone UA englobe l'ensemble du village ancien de la commune. Elle est dense, avec une emprise au sol limitée à 50 %. Les rez de chaussée actuellement en commerce ne pourront pas changer de destination.
- La Zone UB couvre les habitations construites à partir de la fin du XIXème siècle sous forme d'habitat individuel ou d'opérations d'ensemble. Certaines unités urbaines sont réservées exclusivement à l'activité hôtelière.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

- 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. L'emprise au sol est limitée à 10%. 70% de la surface des unités urbaines doivent être traités en espace vert planté.
- 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). L'emprise au sol est limitée à 8 %.
- 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. L'emprise au sol est limitée à 60 %.
- La zone AUH est située au lieu-dit « La Grosse Haie » le long de la rue G. Séailles. Cette zone à urbaniser est destinée au développement d'une activité hôtelière. Elle fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3. L'emprise au sol est limitée à 10 %.

3.3.2 Les zones agricoles

Elles représentent 248 ha et 46,5 % de la surface du territoire et couvrent les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

Elles sont divisées en plusieurs parties :

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

3.3.3 Les zones naturelles

La zone N couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger. Elle représente 123 ha et 23 % du territoire. 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 2000 ainsi que le couvert protégé par la forêt de protection.
- La zone Na qui couvre notamment en partie 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 par le Site Patrimonial Remarquable où seul l'aménagement de places de stationnement perméables, en extension du parking existant, est autorisé.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

- 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. Les parties boisées sont classées en Espace Boisé Classé. Elle bénéficie d'un règlement spécifique conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (secteur de taille et de capacité d'accueil limités, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- La plupart des zones boisées sont classées en Espace Boisé Classé. Elles représentent 46 ha et 8,6 % de la surface du territoire.

3.4 La densification

L'économie des terres agricoles et naturelles passe par une densification des espaces urbanisés. Le projet de PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation pour la construction de nouvelles habitations. La superficie des espaces d'habitat est de 147.2 ha (référentiel territorial de l'IAU). Le nombre de logements en 2013 était de 858.

La densité des espaces d'habitat est de 5.8 logements par hectare. A superficie égale, celle-ci devra atteindre 6.4 logements par hectare pour respecter les objectifs fixés par le Schéma Directeur Régional d'Île de France.

Le dossier identifie un potentiel de 185 logements dans l'enveloppe urbanisée. Le nombre théorique d'habitations pourraient ainsi passer de 858 à 1018 logements soit une augmentation de la densification de 18 %. Dans les faits, il est peu probable que 135 logements soient construits sur les 45 sites constructibles. Il est généralement admis une rétention de la part des propriétaires de l'ordre de 50 %, ce qui ramènerait le nombre de logements potentiels à près de 100 soit une augmentation de la densification de 12 %. Le nombre de logements nécessaires pour augmenter la densification de 10 % (objectif du Schéma Directeur Régional D'Île de France) est de 86.

4 L'organisation de l'enquête

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau le 13 août 2019.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai de 3 mois qui a suivi la transmission du projet de PLU à la Direction Régionale et Interrégionale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île de France (DRIEE).

L'enquête publique s'est déroulée du 4 septembre matin au 7 octobre à 18 heures. 4 permanences ont été assurées en mairie de Barbizon par le commissaire enquêteur le 5 septembre de 14 h à 17 h, le 18 septembre de 9 h à 12 h, le 28 septembre de 9 h à 12 h et le 7 octobre de 15 h à 18 h. 60 personnes environ se sont rendues en mairie au cours de ces 4 permanences.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

4.1 Les observations des particuliers

39 personnes ont fait des observations sur le registre d'enquête mis à leur disposition en mairie.

Aucune personne ne s'est prononcée défavorable au PLU. Les questions les plus nombreuses ont porté sur le zonage et les règles applicables sur les parcelles des particuliers. Les différents thèmes ont fait l'objet des remarques suivantes :

Thème		Nbre de fois évoqué	Remarques émises
Zonage	Classement N	8	<p><u>Observation 1</u> : le classement en N et EBC du terrain situé au 10, rue Diaz est injustifié (arbres tombés en 1999 et changement climatique qui met en péril certaines espèces)</p> <p><u>Observation 2</u> : demande le classement de la totalité de la parcelle AU 324 en Na (de façon équitable avec les propriétés riveraines)</p> <p><u>Observation 10</u> : demande de classer les parcelles 191 et 236 (av Général De Gaulle) en UB (une partie a été acquise à la mairie en 1996 en terrain à bâtir). La parcelle n'est pas classée en Natura 2000</p> <p><u>Observation 15</u> : Ecuries de Barbizon. Propose de classer les parcelles AD 217 et 391 du centre équestre en AC (au lieu de N et EBC, ce qui n'est pas justifié)</p> <p><u>Observation 17</u> : Demande le classement des parcelles AR 76, 77 et 78 en UC</p> <p><u>Observations 21 et 26</u> : Demandent le classement du lot 47 de la résidence des Charbonnières en UD</p> <p><u>Observation 22</u> : Demande le classement du terrain 27, rue de la Barbizonnière en UD</p> <p><u>Observation 26</u> : Demande de classer l'ensemble de leurs parcelles en UB (situées entre le chemin des Arpents et le chemin de Rochefort cf plan joint à l'observation)</p>
	Classement Nj	7	<p><u>Observation 4</u> : s'oppose au classement Nj de la parcelle AI 574 (74, grande rue)</p> <p><u>Observation 9</u> : s'oppose au classement Nj du terrain et du jardin de la maison situés sur les parcelles A 419 et 422</p> <p><u>Observation 12</u> : s'oppose au classement Nj d'une partie des parcelles AC 20, 313 et 319, qui empêche le projet d'extension</p> <p><u>Observation 13</u> : s'oppose au classement Nj de la parcelle AD88, et demande de la classer en AC</p> <p><u>Observation 14</u> : propose de supprimer le classement Nj des parcelles AM 217, 245 et 392 qui bénéficient d'un certificat d'urbanisme depuis 2016</p> <p><u>Observation 35</u> : demande de supprimer partiellement le classement des parcelles AB 51, 52, 53 et 175 de la zone Nj (pour le classer en UB)</p> <p><u>Observation 39</u> : demande de supprimer le classement Nj des parcelles AD 348, 350 et 352</p>
	Classement A	4	<p><u>Observation 4</u> : s'oppose au classement des parcelles V 41, 103, et 104 en A et N</p> <p><u>Observation 7</u> : demande de classer la parcelle AN 48 (à proximité du bois au Sud Ouest du territoire) en UC, pour maintenir le caractère constructible de la parcelle</p> <p><u>Observation 19</u> : Demande de classer les parcelles AC 108, 109, 111 et 112 en constructible</p>
	Classement EBC	4	<p><u>Observation 1</u> : Le classement en EBC de la propriété 10, rue Diaz est injustifié. Demande de le réduire</p> <p><u>Observation 15</u> : Supprimer le classement EBC du terrain des Ecuries de Barbizon (projet récent)</p> <p><u>Observation 31</u> : Demande de revoir le classement des parcelles AK 437 et 438 en EBC</p> <p><u>Observation 32</u> : Demande de modifier le classement en EBC des parcelles AK 437 et 438, le long du chemin de bornage</p>
	Classement Na	3	<p><u>Observation 5</u> : Demande de classer le manoir, les écuries et les jardins situés dans le bois du Mée en Nx (au lieu de Na) pour permettre d'y développer de l'hébergement hôtelier et artistique</p> <p><u>Observation 16</u> : s'oppose au classement en Na des terrains de la rue de Belle Marie, limitrophe de la forêt</p> <p><u>Observation 20</u> : conteste les discontinuités du classement en Na des terrains le long du chemin du bornage</p>
	Classement Nx	1	<p><u>Observation 5</u> : envisage de transformer les constructions dans le bois du Mée en hébergement à vocation touristique et artistique. Demande de modifier le classement Na en Nx (ou similaire)</p>
	Destination Héberg. hôtelier et touristique	1	<p><u>Observation 38</u> : Demande de supprimer la destination partielle « hébergement hôtelier » au 29, grande Rue (le bail ne porte que sur une partie de la parcelle) et sur la totalité des terrains du 73, grande Rue, 4, rue Antoine Bayrie et 1, rue du Puits Cornier. Conteste la légalité de la prescription non conforme à l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.</p>
OAP	OAP 3 La grosse haie	7	<p><u>Observation 3</u> : s'oppose à la construction d'un hôtel dont le besoin n'est pas justifié et le règlement inadapté. Il aurait été préférable de réaliser un projet remarquable pour y accueillir des habitants</p> <p><u>Observation 34</u> : s'oppose au projet d'hôtel source de nuisances, la superficie est trop importante.</p> <p><u>Observation 25</u> : s'oppose au projet d'hôtel source de nuisances. Propose de garder un projet de constructions pavillonnaires</p> <p><u>Observation 27</u> : s'oppose au projet d'hôtel source de nuisances, la superficie est trop importante. Ne pas bloquer le terrain</p> <p><u>Observation 28</u> : s'oppose au projet d'hôtel source de nuisances, la superficie est trop importante. La valeur du terrain est dévaluée</p> <p><u>Observation 34</u> : s'oppose au projet d'hôtel source de nuisances, la superficie est trop importante. Privilégier la réhabilitation des hôtels existants et affecter le terrain à des constructions individuelles</p> <p><u>Observation 40</u> : Le projet n'a pas d'intérêt. Privilégier la réhabilitation des hôtels existants</p>
Thème		Nbre de fois évoqué	Remarques émises
OAP	OAP 1 Ferme du couvent	2	<p><u>Observation 6</u> : ne pas limiter le nombre d'accès à l' OAP pour permettre la division de parcelles et l'accès aux bâtiments loués par l'agriculteur. Ne pas imposer l'interdiction de stationnement des voitures dans la cour de la ferme</p> <p><u>Observation 8</u> : considère que l'interdiction de stationnement dans la cour de la ferme est une atteinte au droit de propriété</p>

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Thème		Nbre de fois évoqué	Remarques émises
Autorisations d'urbanisme accordées		3	<p><u>Observation 11</u> : Les parcelles 107-108-109 et 174 (43, av du Général De Gaulle) ont obtenu un CU. Le projet de PLU rend inconstructible une partie des parcelles. Demande d'adapter le zonage de la zone inconstructible aux possibilités accordées par le CU</p> <p><u>Observation 14</u> : supprimer le classement Nj des parcelles AM 217, 245 et 392 qui ont obtenu un certificat d'urbanisme en 2016</p> <p><u>Observation 18</u> : a obtenu un permis d'aménager en 2018 pour 4 parcelles à bâtir au 34, rue Gabriel Séailles. Le périmètre du couvert forestier vestige du massif de Fontainebleau rend inconstructible 2 lots. Souhaite bénéficier de l'antériorité de l'autorisation.</p>
Règlement	Toitures	1	<u>Observation 15</u> : s'oppose à l'obligation de poser des tuiles plates en terre cuite sur les bâtiments (pente inadaptée).
	Divers	1	<u>Observation 37</u> : propose de revoir le règlement et de le rendre cohérent avec les établissements autorisés ou non en fonction des zones. Propose en zone UA, de modifier les hauteurs autorisés d'interdire les commerces de gros, les entrepôts Pour toutes les zones les exhaussements sont à proscrire, les surfaces d'espaces verts sont à adapter ainsi que les obligations de construction.
	Construct. En zone A	1	<u>Observation 24</u> : souhaite pouvoir construire un bâtiment agricole sur la parcelle V 33
Empl. Rés		1	<u>Observation 24</u> : s'oppose à l'emplacement réservé n° 5, qui sert de silo à betteraves. Les emplacements 1 et 2 (pour des voies cyclables) n'ont pas de justifications et prélèvent des terres agricoles.

4.2 L'avis des services

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Seine et Marne Environnement, le Centre Régional de la Propriété Forestière et la Région Île de France ont émis un avis favorable avec des recommandations de forme.

La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable en recommandant de modifier les limites de la zone AUH et de compléter la liste des entreprises présentes sur le secteur du Mée.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable. Elle demande l'établissement d'un schéma de circulations agricoles, de marquer l'accès spécifique de la Ferme du Couvent utilisé par l'agriculteur, d'autoriser les constructions en zone N et A pour ne pas obérer l'activité agricole et la suppression de l'espace réservé n° 5 (destinée à des plantations)

Le Préfet a émis un avis réservé avec des recommandations (assurer la compatibilité avec le le SCOT et le PDUIF, annexer la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de gaz, prévoir un STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone Ae, séparer le zonage Ae en deux zones (locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'une part et les équipements sportifs d'autre part, préciser la réglementation applicable aux constructions éventuelles) , classer en Azh et Nz h les zones humides de classe 2 et identifier les espaces patrimoniaux sur le plan de zonage).

5 Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, peuvent se décliner en 4 thèmes :

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

5.1 Les compléments à apporter au dossier

La collectivité s'est engagée à apporter dans le PLU soumis à approbation des éléments plus précis sur les constructions de logements et à fournir un schéma des déplacements agricoles.

5.2 Zonage

A la demande de l'État, La zone Ae sera découpée en 2 zones : l'une pour les équipements techniques et l'autre pour les équipements sportifs et les règlements seront adaptés à chacune de ces zones en fonction de leur destination.

Une carte qui reprend à la fois le zonage du PLU et celui du SPR sera mis à la disposition du public. Mais chaque procédure (PLU et SPR) gardera son propre zonage en cohérence avec le code de référence (urbanisme pour le PLU, patrimoine pour le SPR)

Des modifications mineures seront portées sur le zonage du PLU, après une vérification de terrain, suite aux différentes observations des particuliers. Les zones Agricoles et Naturelles restent identiques (des petites adaptations du zonage Na sont retenues à l'intérieur de la zone N, la zone Na dans le bois du Mée passera en Nx, pour permettre l'aménagement d'un immeuble en hébergement). Les limites de certaines zones en Espace Boisé Classé seront modifiées.

Le zonage des unités urbaines réservées à l'hébergement hôtelier et touristique est confirmé, compte tenu des besoins actuels pour cette activité et des objectifs engagés par la collectivité sur le développement de l'activité touristique.

5.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un seul accès sera maintenu sur l'OAP 1 (Ferme du Couvent). Le SPR impose la réhabilitation et la protection du mur le long de la rue de Fleury. Aucune ouverture ne peut être réalisée dans ce mur.

L'OAP 3 (La Grosse Haie), contestée par plusieurs personnes est confirmée.

5.4 Emplacements réservés

La commune a décidé de maintenir l'ensemble des emplacements réservés retenus au projet de PLU

6 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

La compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et sa Région)

Le Schéma de Cohérence Territorial de Fontainebleau et sa région a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 1^{er} octobre 2015.

Il a fixé un certain nombre d'orientations et d'objectifs dont certains concernent plus particulièrement Barbizon :

- La préservation de l'agriculture, la mise en valeur et la préservation des éléments emblématiques du paysage.
- La qualité environnementale au travers de la complémentarité des espaces et la prise en compte de la trame verte et bleue.
- La qualité urbaine comme élément d'intégration patrimoniale.

La commune de Barbizon est classée comme pôle touristique structurant du territoire. A ce titre, elle doit contribuer au développement de la capacité d'hébergement et assurer un renforcement des aménités et l'attractivité du cœur urbain.

Le SCOT a fixé un objectif de construction de 4820 logements d'ici 2030, dont 400 d'ici 2023 pour le périmètre de l'ancienne communauté de communes du Pays de la Bière.

- La préservation de l'agriculture, la mise en valeur et la préservation des éléments emblématiques du paysage.

Le SCOT impose une protection renforcée des espaces agricoles par une diminution de la consommation foncière, l'encadrement de la localisation et de l'aspect des nouvelles constructions, en particulier dans les espaces agricoles, la prise en compte des circulations agricoles en veillant à ne pas accroître les flux sur les axes routiers utilisés par les engins agricoles.

Le PLU a retenu un prélèvement de 3,6 ha pour la construction d'un complexe hôtelier. Même si cette surface semble pouvoir être réduite, elle reste dans les limites des 2,5% de la surface urbanisée imposée par la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français que le SCOT a repris pour les communes membres du PNRGF.

En interdisant toute construction, y compris à usage agricole, sur les espaces agricoles ouverts de la plaine de Bière dont la plaine de l'Angélus et en autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zone Ac, avec des prescriptions architecturales précises, le PLU fixe des objectifs ambitieux de protection des zones agricoles.

La collectivité s'est engagée à joindre un schéma des circulations agricoles.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

La qualité environnementale au travers de la complémentarité des espaces et la prise en compte de la trame verte et bleue.

Le PLU a retenu de nombreuses actions en matière de protection des milieux naturels.

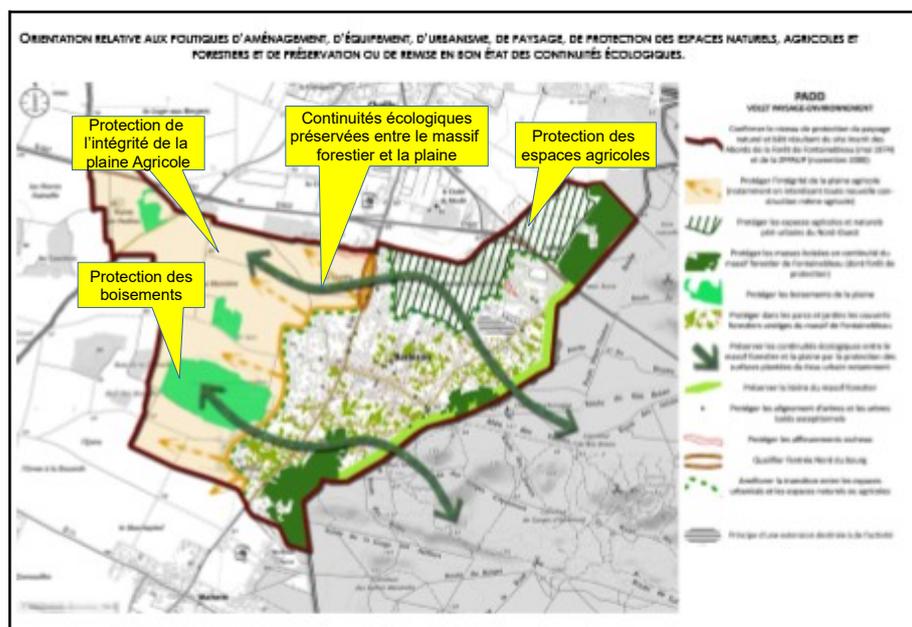
- Les ensembles boisés ainsi que les boisements contigus au massif de Fontainebleau (Bois des Brulis et du Mée) et ceux plus éloignés (Bois de la Barbizonnière, Bois de la Charbonnière) sont classés en zone naturelle et espace boisé classé ce qui permet de préserver les réserves de biodiversité.

- La perméabilité du tissu urbain aux continuités écologiques identifiées est assurée par la préservation de surfaces non imperméabilisées dans les zones urbaines, le classement en zone NJ (naturelle qui préserve les jardins) des espaces de jardins et cœur d'îlots et par des règles portant notamment sur les clôtures dans l'ensemble des zones.

- La protection des autres composantes du patrimoine végétal (arbres remarquables, alignements d'arbres, boisements des parcs et jardins, lanières boisées etc...) est assurée par le Site Patrimonial Remarquable auquel le PLU fait référence dans le règlement.

- Les mares et mouillères identifiées ou 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.

- Des superficies non imperméabilisées sont imposées dans le règlement pour l'habitat et les aires de stationnement. Les eaux pluviales traitées devront être intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.



Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Le PLU prend bien en compte les orientations en matière de valorisation paysagère et de qualité environnementale du SCOT et les objectifs de la Charte du PNRGF .

- La qualité urbaine comme élément d'intégration d'intégration patrimoniale

La démarche d'approbation du Site Patrimonial Remarquable, simultanée à l'adoption du Plan Local d'Urbanisme, assure la mise en œuvre de mesures réglementaires assurant la préservation de la qualité architecturale de la commune ainsi que la mise en valeur des plaines de la Bière situées sur le territoire.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du hameau du Mée permet d'améliorer sensiblement l'entrée de ville à partir des RD 607 et 637. Les projets de pistes cyclables le long de la RD 64 ont pour objectif de mettre en valeur les entrées de Barbizon et des vues sur la plaine de l'Angélus.

Barbizon, pôle touristique structurant du territoire

Les règles d'urbanisme permettent de préserver les commerces en rez de chaussée du centre ville et de maintenir les hôtels restaurants sur les unités urbaines où cette activité est présente ou l'était ces dernières années.

Le PLU a retenu une OAP pour la construction d'un centre hôtelier de grande capacité pour accueillir des groupes importants, tel que l'a prévu le SCOT.

Objectifs de construction

Le PADD a fixé un objectif de population de 1 350 habitants en 2030. A cet effet il ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation et a retenu une densification d'au moins 10 % à l'intérieur de la zone urbanisée soit 86 logements. Dans les faits le dossier a identifié 45 sites potentiellement constructibles et 135 logements. A cela s'ajoute 25 logements dans les divisions des grandes maisons existantes et 25 logements dans l'OAP de la ferme du Couvent. Compte tenu de la rétention inévitable d'une partie des propriétaires, le nombre de logements potentiels est supérieur aux 86 logements nécessaires à l'augmentation de 10 % de la densité. De nombreuses résidences principales sont devenues secondaires ces dernières années. L'objectif de 1 350 habitants en 2030 risque cependant d'être difficile à atteindre.

Le SCOT a fixé un objectif de construction de 4 820 logements de 2014 à 2030 sur l'ensemble de son périmètre. Une répartition est donnée par communauté de communes de 2014 à 2023 (400 pour la communauté de communes de la Bière), 2 150 pour l'ensemble de la communauté d'agglomération entre 2023 et 2030) sans répartition par commune. La compatibilité du PLU avec le SCOT, sur la constructions en logements de la seule commune de Barbizon, est donc difficile à analyser.

Ramenés à une répartition au prorata de la population de chaque commune de la communauté d'agglomération, les besoins en construction seraient de l'ordre 70 en 12 ans (2018-2030) pour Barbizon. En concentrant les constructions sur les pôles structurants et les pôles secondaires et avec une répartition au prorata de la population entre ces pôles, les besoins de construction seraient de l'ordre de 90 sur 12 ans (2018-2030). Le parti d'accueillir la nouvelle population dans l'enveloppe urbanisée existante de la commune, serait en cohérence avec les objectifs de production de logements du SCOT.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Densification

Le SCOT limite les extensions urbaines à 5 % de l'espace urbanisé communal, ramenée à 2,5 % d'ici 2023 pour les communes rurales membres du PNR du Gâtinais Français, soit 4 ha. Ces extensions sont conditionnées à l'absence de disponibilités suffisantes à la satisfaction des besoins en logements dans les tissus urbains. Le PLU a prévu toutes les nouvelles constructions dans la zone actuellement urbanisée.

Le PLU a prévu d'ouvrir à l'urbanisation une surface de 3,6 ha pour la construction d'un centre hôtelier. Ce projet fait partie des orientations et des objectifs du SCOT.

La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)

Le développement des transports collectifs n'est pas de la compétence de la commune, mais la collectivité est attentive à l'amélioration de la desserte.

Le PLU a retenu deux espaces réservés pour la création de liaisons douces le long de la RD 64 qui participeront à la réalisation de la liaison cyclable de rabattement aux nœuds d'intermodalité qui va d'Arbonne la Forêt à Saint Sauveur sur École et retenue au SCOT.

Le règlement a repris les normes de stationnement du PDUIF pour le stationnement des vélos dans l'habitat collectif, les activités et commerces, les établissements scolaires.

Des places de stationnement sont imposées pour la recharge des voitures électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs destinés à l'habitat, aux activités, aux services publics, aux commerces et les aires de stationnement en plein air.

Le PLU peut être considéré compatible avec le PDUIF.

La compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français

La charte a été adoptée par décret du 27 avril 2011.

Trois axes stratégiques y sont définies :

- Agir pour la préservation durable du territoire.
- Mettre la solidarité et l'environnement au cœur du développement.
- Mobiliser pour un projet de territoire partagé et innovant.

La charte priorise une densification et une extension des espaces urbains inférieure à 2,5 % de la surface des espaces urbains soit 4 ha pour la commune de Barbizon.

La zone AUH retenu pour la construction d'un complexe hôtelier est de 3,6 ha.

Le PLU a aussi valorisé les continuités et milieux écologiques, notamment les zones forestières et humides et les éléments de la trame verte et de la trame bleue.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Le PNRGF a émis un avis favorable sur le projet de PLU.

La prise en compte des règles attendues dans le PLU

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme impose un certain nombre d'objectifs aux documents d'urbanisme dont les PLU. On peut noter en particulier :

- le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains :

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a fixé un objectif de 1 350 habitants en 2030 soit une augmentation de 0,4 % par an. Cette croissance est limitée et inférieure à la croissance moyenne de la région. Les contraintes environnementales et urbanistiques expliquent en partie cette faible croissance. Un certain nombre de résidences principales deviennent des résidences secondaires depuis quelques années. Ceci risque de rendre difficile l'atteinte de l'objectif retenu.

L'ouverture à l'urbanisation est limitée à la zone AUH, destinée à recevoir un complexe hôtelier important. Le SCOT a retenu dans ses objectifs la réalisation d'un équipement de ce type (Barbizon est un pôle touristique structurant au titre du SCOT)

- une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

La zone agricole, d'une surface de 236 ha, va subir une réduction de l'ordre de 3,6 ha par la création de la zone AUH

Aucune extension urbaine n'est destinée à l'habitat.

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Simultanément à l'élaboration du PLU, la commune a engagé la démarche de classement du territoire en Aire de valorisation de l'Architecture, du Paysage et de l'Environnement destinée à devenir Site Patrimonial Remarquable. Les constructions remarquables ont été matérialisées sur le plan de zonage et protégées. Les règles de construction sont très encadrées. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation retenue à l'entrée de la commune à partir de la route départementale 607 et les liaisons douces le long de la RD 64 (vers Chailly en Bière et Arbonne la Forêt) amélioreront sensiblement les entrées de la commune.

- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature

Le PLU a précisé les secteurs susceptibles d'être affectés par les mouvements de terrain induits par la présence d'argile dans le sous sol, ainsi que par la remontée de nappes.

Les routes départementales RD 637 et RD 607 sont classées en catégorie 2 au titre du classement des infrastructures de transports et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation (arrêté préfectoral 99

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

DAI1CV019). Les constructions dans un périmètre de 250 m de part et d'autre de ces voies doivent faire l'objet d'une isolation phonique renforcée. Les limites de la zone de protection auraient mérité d'être reprises sur le plan de zonage.

- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.

Le zonage a classé la quasi totalité des bois en Espace Boisé Classé (EBC). Ceci permet d'assurer leur maintien, d'éviter les défrichements et d'empêcher les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils concernent en particulier la trame verte du schéma régional de cohérence écologique, qui sera ainsi préservée.

Les mares et mouillères ont été localisées et protégées.

Les corridors des trames verte et bleue sont précisés sur le plan de zonage et le règlement a prévu des mesures spécifiques sur l'ensemble de la commune (obligation de clôtures en fond de jardin et entre les propriétés avec des trouées permettant de maintenir le passage d'espèces sauvages...).

La liste des végétaux autorisés et à proscrire est précisée dans le règlement.

- La maîtrise de l'énergie et le production énergétique à partir des sources renouvelables

La zone urbanisable est regroupée autour du centre du village, sans extension urbaine pour l'habitat ce qui permet de limiter les déplacements à l'intérieur de la commune.

Un réseau de pistes cyclables est prévu le long de la RD 64 (vers Chailly en Bière) ce qui favorisera les déplacements par vélos.

L'utilisation des énergies renouvelables est incitée dans le PLU. Le règlement du Site Patrimonial Remarquable impose leur mise en place soit sur des parties non visibles de l'espace public, soit avec une parfaite intégration dans l'architecture des constructions.

Avis de commissaire enquêteur

L'enquête publique organisée pour l'adoption du Plan Local d'Urbanisme et du Site Patrimonial Remarquable s'est déroulée du 4 septembre au 7 octobre 2019, soit une durée de 34 jours. La procédure a été conforme au code de l'environnement.

Lors des permanences, j'ai rencontré 60 personnes environ et 41 personnes ont émis des observations dont certaines portent à la fois sur le Plan Local d'Urbanisme et sur le projet de Site Patrimonial Remarquable.

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Le PLU a fait l'objet de 39 observations dont 28 totalement ou partiellement sur le zonage (généralement sur des parcelles particulières), 9 sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dont 7 sur le projet de construction d'un centre hôtelier)

7 personnes publiques associées ont émis un avis sur le projet de PLU. La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable et l'État un avis réservé.

Les données énoncées sur les besoins en construction, l'augmentation attendue de la population et l'effort de densification prévu sont parfois imprécis. Ils devront être clairement indiqués dans le PLU soumis à approbation. La collectivité s'est engagée à apporter des données supplémentaires au dossier dans sa réponse au procès verbal de synthèse. L'analyse de la compatibilité avec le SCOT sur le thème de l'habitat devra être complétée.

Le projet de PLU respecte globalement le code de l'urbanisme. Mais au-delà des prescriptions précises, les récentes lois sur l'urbanisme ont insisté sur la nécessité de privilégier la mixité sociale et la nécessité d'augmenter sensiblement la densification dans les centres urbains.

Barbizon bénéficie d'un contexte architectural et environnemental exceptionnel qui mérite d'être préservé. Mais les règles imposées sont particulièrement contraignantes (coefficients d'emprise de 15 %, 10 % et 8 % dans les zones UB, UC et UD avec, à l'intérieur d'une partie des parcelles, des espaces de jardins où seules les annexes et les extensions modérées sont acceptées). Ces dispositions ne participent pas à l'effort de densification et à l'accueil de primo-accédants susceptibles de participer au dynamisme de la commune et à optimiser l'utilisation des services publics et privés de la commune. Ce point n'a pas été abordé dans le projet de Plan Local d'Urbanisme. Je le regrette.

Le rapport de présentation fait état d'un déficit de petits logements, alors que le nombre d'habitants par habitation est faible (2,2). La répartition entre les types de logement dans les opérations d'habitats collectifs n'est pas précisée. Le PLU n'est pas suffisamment ambitieux pour rétablir une proportion équilibrée entre les types de logements de la commune. Il aurait pu imposer une proportion de petits logements favorables à l'accueil de jeunes couples.

Compte tenu de ces éléments,

j'émet les recommandations suivantes :

- Indiquer, dans le rapport de présentation du PLU, le nombre de logements à produire d'ici 2030 dans l'enveloppe urbaine existante et l'incidence attendue sur la densification de la zone urbanisée.
- Analyser la cohérence du chiffre retenu avec les objectifs de production de logements fixés au niveau supra-communal dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT.
- Imposer, dans les constructions d'habitat collectif de plus de 10 appartements, une part de logements favorables à l'accueil des jeunes familles.

**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Barbizon**

J'émet

un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Barbizon

Cesson, le 29 octobre 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.M. Verzelen', with a horizontal line drawn through the bottom of the signature.

Jean-Marc Verzelen
Commissaire enquêteur