

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BARBIZON – RÉVISION ALLÉGÉE N°1

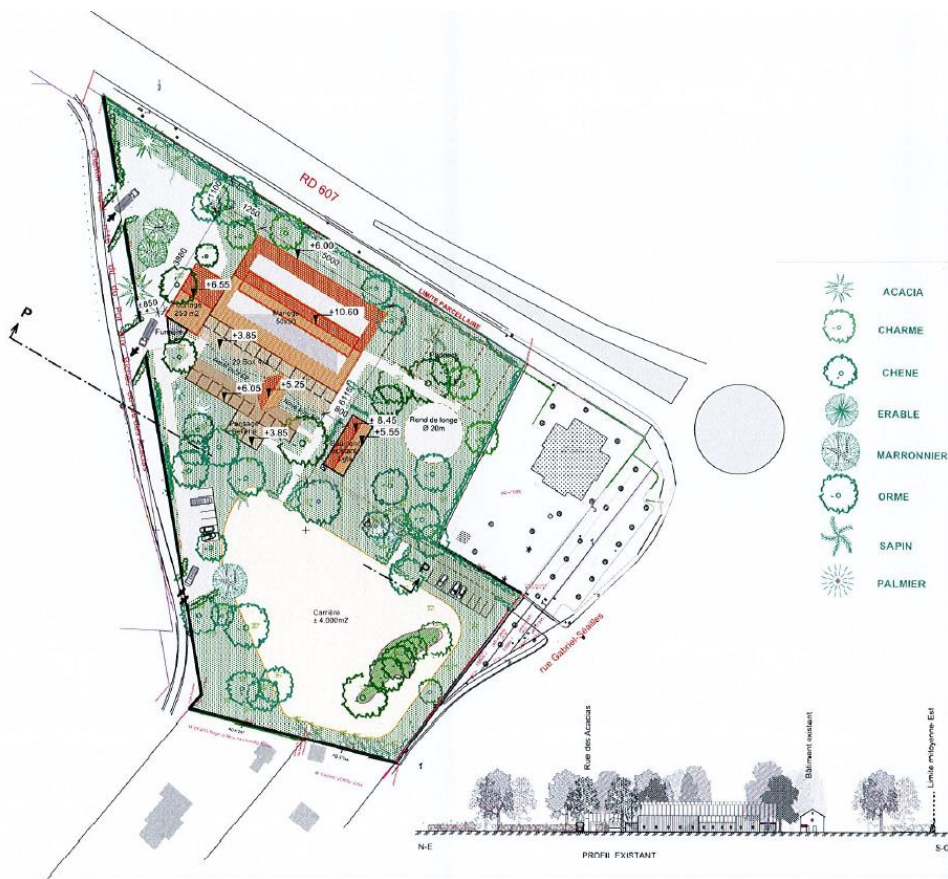


1.c.a. Résumé Non Technique

REVISION ALLEE N°1 APPROUVEE LE : 15 DÉCEMBRE 2022

PROJET D'EXTENSION ET MUTUALISATION DES ECURIES DE BARBIZON ET DU GRAND VENEUR

La révision allégée du PLU de Barbizon vise à permettre la réalisation du projet d'extension et de mutualisation des écuries de Barbizon et du Grand Veneur, au Nord-Est du territoire communal. Le projet consiste à réaliser un manège couvert, 20 box à chevaux, une halle pour le fourrage, une sellerie, des locaux pour le pansage et les douches des chevaux, une carrière extérieure de 4000 m². Il est également prévu la réalisation de logements pour les cavaliers et employés dans le bâtiment existant. 12 sapins et 5 acacias devront être abattus et replantés pour le projet. Une autorisation de défrichage a déjà été accordé sur une partie de l'EBC. La réalisation des équipements pourrait permettre d'accueillir temporairement des équipes olympiques comme centre d'entraînement pour les JO 2024 à Paris.



Plan de masse du projet d'extension



Ech 1/1000

juillet 2021

PROJET
PLAN DES MASSES

LES ECURIES DE BARBIZON

PC

2

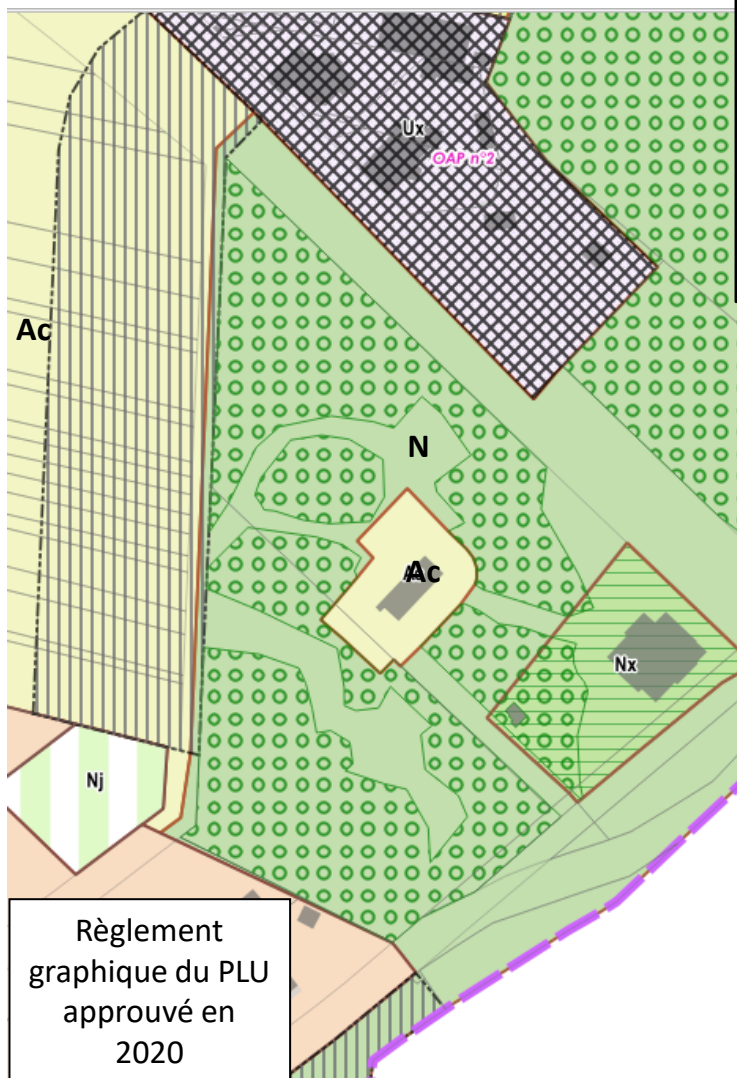
format original
A3

- ACACIA
- CHARME
- CHENE
- ERABLE
- MARRONNIER
- ORME
- SAPIN
- PALMIER



Superposition du plan de masse du projet et du plan de zonage du PLU approuvé en 2020

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



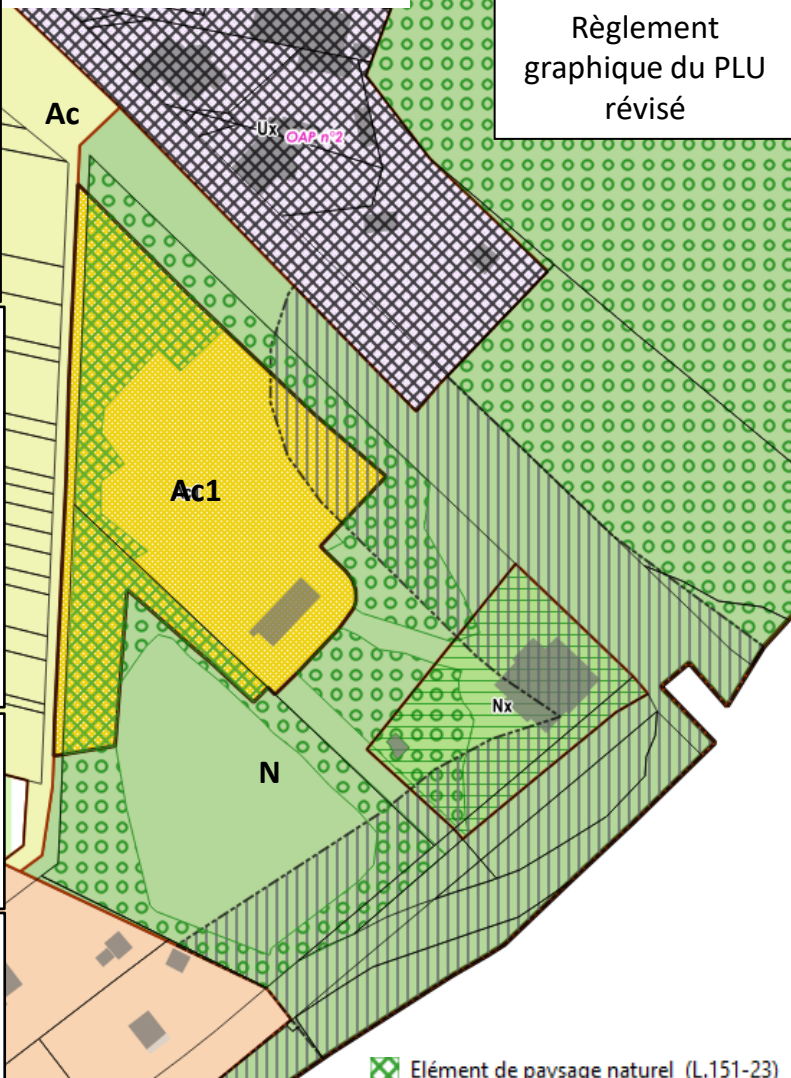
Règlement graphique du PLU approuvé en 2020

Ajout d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU d'environ 2800m² sur les espaces non bâtis autorisant l'aménagement d'une voie de desserte et d'aires de stationnement perméables à condition de préserver un maximum de sujets existants

Délimitation d'un sous-secteur Ac1 d'environ 6500 m², en cohérence avec le projet, dans la continuité de la zone Ac où les constructions agricoles sont autorisées. Dans le sous-secteur Ac1, les constructions agricoles sont autorisées ainsi que les constructions destinées au logements à l'intérieur de la construction existante.

Suppression de la protection EBC sur la zone Ac et ajustement de la protection EBC au droit de la future carrière dans la zone N.

Décalage de la bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha, en cohérence avec la réalité du massif et avec le SRCE.



Règlement graphique du PLU révisé

Élément de paysage naturel (L.151-23)

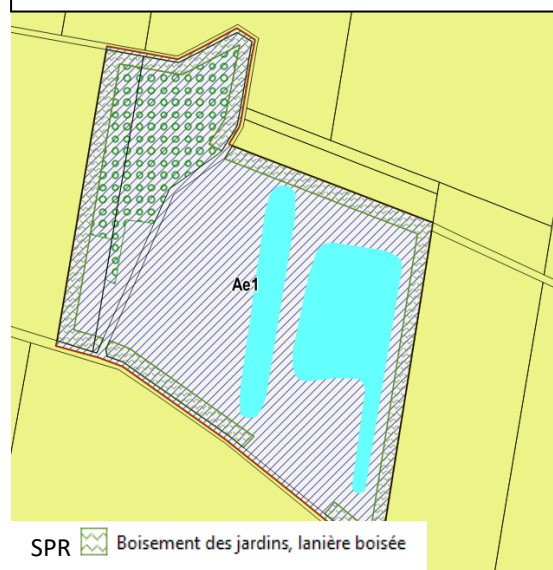
MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Inscription d'une nouvelle protection EBC en compensation de la protection supprimée

Règlement graphique du PLU approuvé en 2020



Règlement graphique du PLU révisé

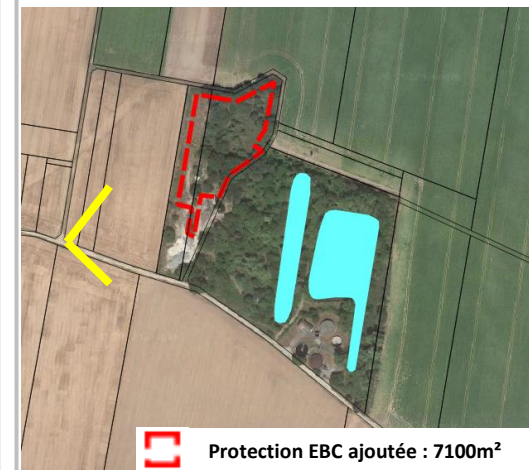


SPR Boisement des jardins, lanière boisée

Superposition des règlements graphiques du PLU et du SPR

En compensation de la protection supprimée au droit du projet, une nouvelle protection EBC d'environ 7100m² est inscrite sur les terrains communaux situés à l'Ouest de la station d'épuration, contribuant ainsi à préserver les qualités écologiques du site (identification de milieux humides au droit des bassins par le SEMEA) et de préserver cet ensemble boisé au sein de la plaine de l'Angelus. Sa délimitation prend en compte et complète la protection de la frange boisée entourant le site inscrite dans le SPR.

Proposition de protection EBC – photo aérienne GoogleMaps, 2022



Protection EBC ajoutée : 7100m²



Vue du boisement protégé depuis la rue de Fleury



Localisation sur le territoire communal

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Création d'un sous-secteur Ac1 autorisant les constructions agricoles ainsi que la destination logement à l'intérieur des constructions existantes.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
<p><u>Dans la zone Ac1</u></p> <p>Ac – A-1-3 - Les destinations et sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès. Un seul logement est admis par exploitation agricole. • Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol* préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*. • Les annexes* détachées à la construction principale destinée à l'habitation sont autorisées à condition : que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres. que leur emprise au sol* totale n'excède pas à 30 m². 	<p><u>Dans la zone Ac1</u></p> <p>Ac – A-1-3 - Les destinations et sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :</p> <p><i>Est ajouté :</i></p> <p><u>Dans la zone Ac</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès. Un seul logement est admis par exploitation agricole. <p><u>Dans la zone Ac1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le logement, à condition ou qu'il soit aménagé au sein des constructions existantes, non affectées à l'exploitation agricole, à la date d'approbation du PLU. <p><u>Dans les zones Ac et Ac1</u></p> <p>Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions* des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol* préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière*. • Les annexes* détachées à la construction principale destinée à l'habitation sont autorisées à condition : que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres au faîtage, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder 2.20 mètres, la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder 2.80 mètres. que leur emprise au sol* totale n'excède pas à 30 m². 	<p>Cf pages 5 et 9.</p> <p>Comme précisé page 5, la société Les Ecuries de Barbizon, porteuse du projet, est spécialisée dans l'élevage de chevaux. Son activité principale est par conséquent liée à l'agriculture. Dans la zone Ac, les constructions agricoles sont autorisées. Le règlement de la zone Ac permet donc la réalisation des équipements équestres nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Un sous-secteur Ac1 est créé afin de permettre la réalisation de plusieurs logements au sein de la construction existante qui n'est pas une construction agricole. Ainsi, cette modification n'est pas susceptible d'affecter le reste de la zone Ac.</p> <p>La condition applicable aux extensions et annexes détachées aux constructions destinées à l'habitation autorisées dans la zone est précisée selon les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.</p>

2 MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

2. Inscription des prescriptions applicables au sein de l' « Élément de paysage » délimité en application de l'article L.151-23 du CU.

Document existant	Document modifié	Justification - explications
Ac – B-3-1 Éléments de paysage à protéger	<p>Ac – B-3-1 Éléments de paysage à protéger</p> <p><u>Est ajouté :</u></p> <p>Pour les « éléments de paysage naturel » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.</p> <p>L'aménagement d'aires de stationnement extérieures et de voies d'accès et de desserte y est autorisé, à condition d'entraîner un minimum d'abattage d'arbres. En cas d'abattage, un nombre équivalent d'arbres à grand développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté.</p>	<p>Cf pages 5 et 9.</p> <p>Les prescriptions applicables au sein de l'élément de paysage délimité au titre de l'article L.151-23 visent à permettre l'aménagement de voies de stationnement et de desserte tout en préservant la majorité des sujets restants.</p>

SYNTHESE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'actualisation de l'évaluation environnementale établie dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2020 montre que les impacts potentiels du projet sur l'environnement portent sur :

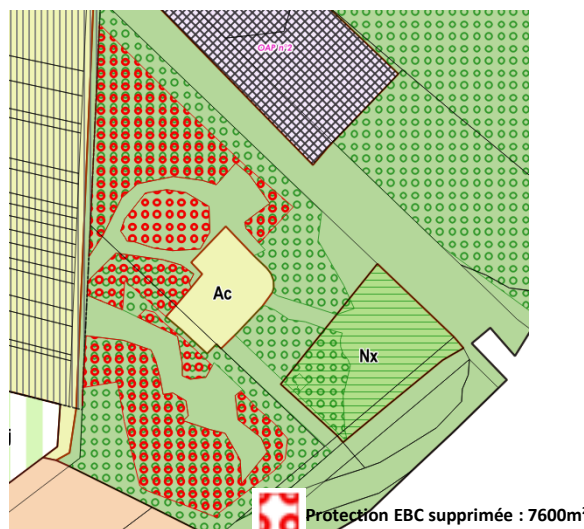
- Les milieux humides : le diagnostic zone humide joint en annexe V a permis d'infirmer la présence d'une zone humide.
- Les boisements : le diagnostic a révélé des fonctionnalités écologiques très réduites (route, hautes clôtures fermées, habitations, ...) sur une parcelle déjà en grande partie déboisée, ayant donc perdu son caractère forestier, dans une zone déjà fortement urbanisée, ainsi que l'absence d'espèces réglementées.

Des mesures de réduction et de compensation sont prévues afin de réduire l'impact de la suppression de la protection EBC :

- Un boisement situé à l'Ouest de la station d'épuration sera classé en EBC sur environ 7100m², renforçant la protection des fonctionnalités écologiques de la commune. Les abattages complémentaires sur le site du projet se limiteront à une dizaine de sujet de conifères et acacias sans enjeux écologiques qui seront replantés et les arbres de haut jet seront préservés, notamment grâce à l'instauration de la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Le clôtures devront respecter les prescriptions du PLU approuvé en 2020 qui visent à permettre le passage de la petite faune ainsi que celle du SPR (plantation de haies vives composées d'essences locales et variées et d'une hauteur de 1m40 maximum) facilitant le passage de la grande faune.



Vue du site faisant l'objet du projet d'extension et de mutualisation des écuries de Barbizon et du Grand Veneur.



Protection EBC supprimée – extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2020



Protection EBC ajoutée à l'Ouest de la station d'épuration – photo aérienne Google Maps, 2022

Le projet n'aura aucune incidence notable ou résiduelle sur les milieux physiques et naturels, sur le site Natura 2000, sur les paysages ou sur la santé humaine.