ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME DE BARBIZON

Orientation d'Aménagement et de Programmation

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE : 15 DÉCEMBRE 2022

URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE / I. Rivière – S. Letellier

OBJET

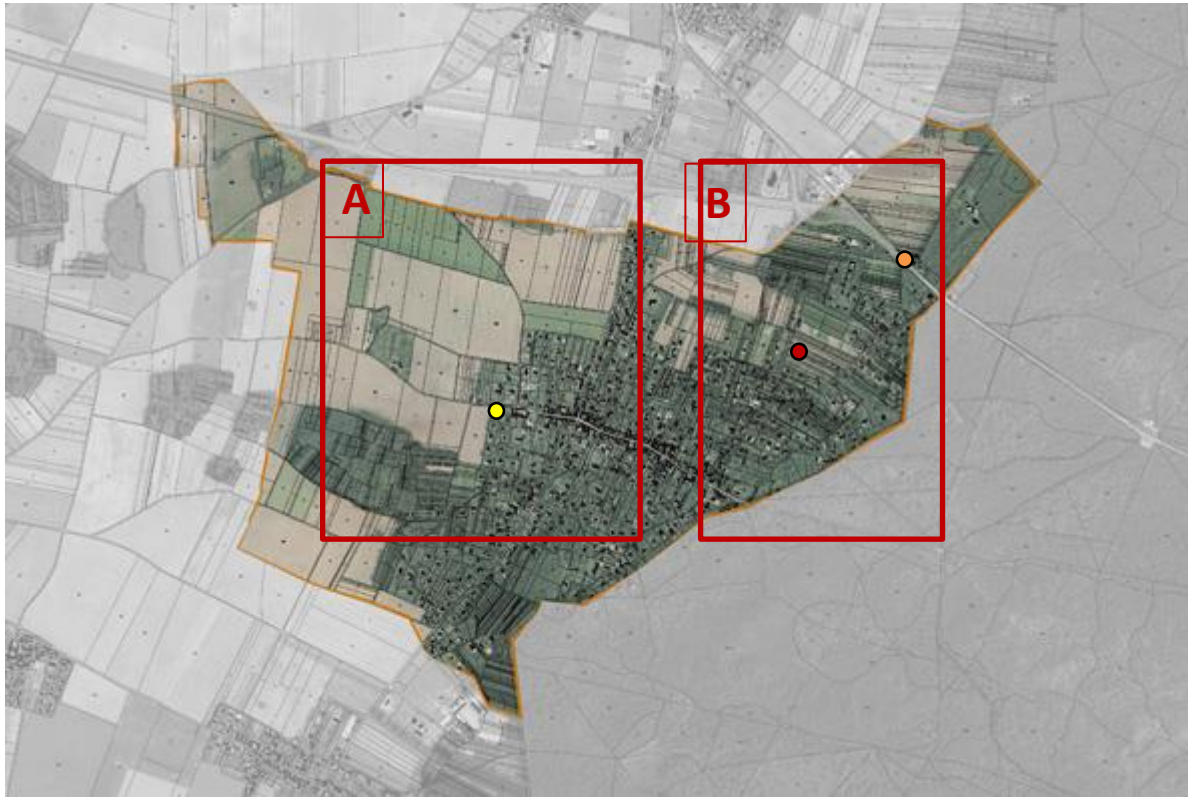
Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3 secteurs d'OAP ont été arrêtés :

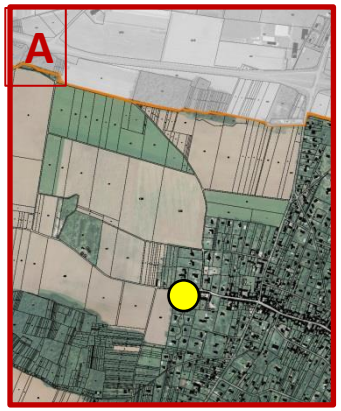
- OAP n°1 – La ferme du couvent
- OAP n°2 – Hameau du Mée
- OAP n°3 – La Grosse Haie

Ces trois OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :

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



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



OAP n°1 : La ferme du couvent

Site et situation

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

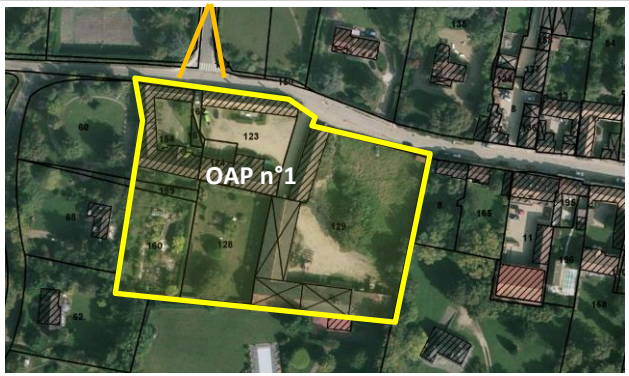
Classé en zone UA et Nj du PLU , il abrite une exploitation agricole sur une superficie de 10 105m². Les bâtiments de la ferme organisés autour d'une vaste cour forment un ensemble patrimonial remarquable à conserver. Au sud de la ferme, se trouvent des jardins versés en zone Nj. A l'est du site, un espace non bâti délimité par des hangars au sud-Ouest et un mur de clôture au Nord et à l'Est est accessible depuis la ferme.

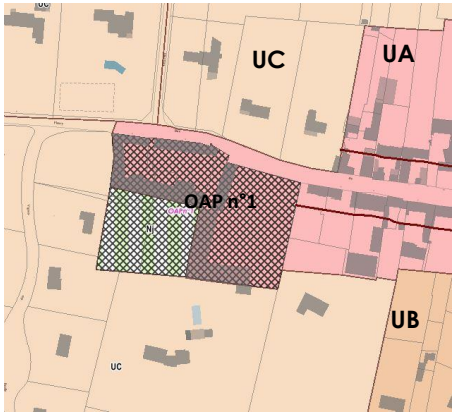
Cône de vue protégé dans le cadre du SPR

Enjeux

- Préserver et valoriser la composition générale bâtie et non bâtie du corps de ferme.

- Garantir l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles.

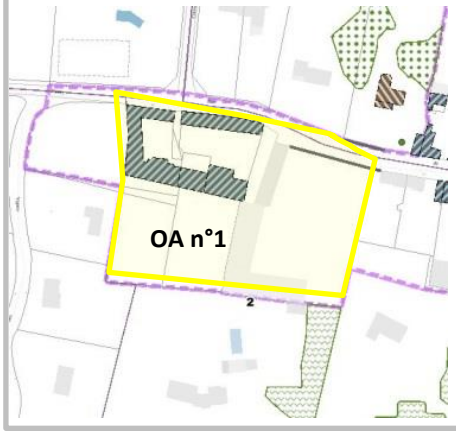




Extrait du Plan de zonage du PLU.

OAP

Bande de 15 m



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

Couvert forestier dans les parcs et jardins

Boisement des jardins

Mur de clôture

Typologie village rural

Typologie villa

La ferme du couvent, vue vers la plaine.

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

Accès et cour de la ferme du couvent

OAP n° 1: la ferme du couvent

Orientations-

Périmètre de l'OAP

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

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

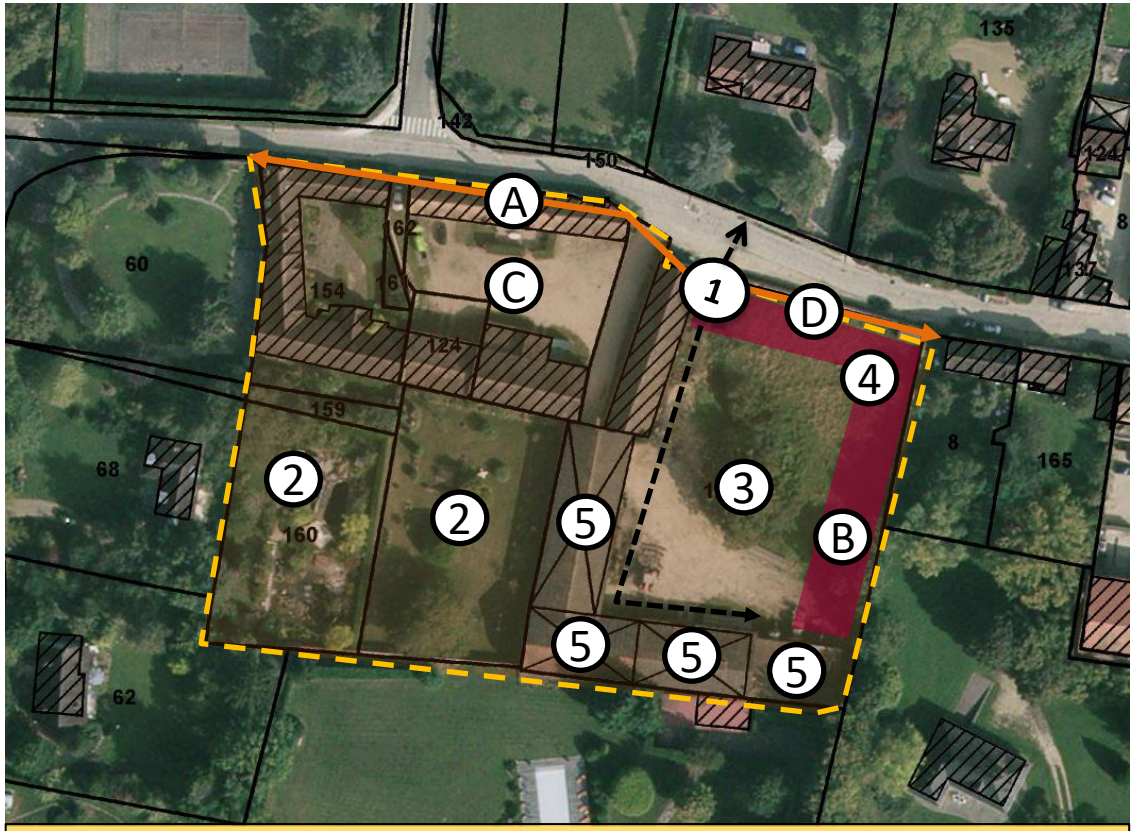
3 Le revêtement du sol sera perméable.

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

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

Programmation :

Le programme comprendra un minimum de 20 logements et un maximum de 25 logements, dont 20% de T2/T3.



Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :

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

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.

OAP n°2 : Hameau du Mée

Site et situation

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

Classé en zone Ux du PLU , il regroupe un ensemble d'activités sur une superficie d'environ 8870 m².

La zone accueille une boulangerie et un restaurant susceptible 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.

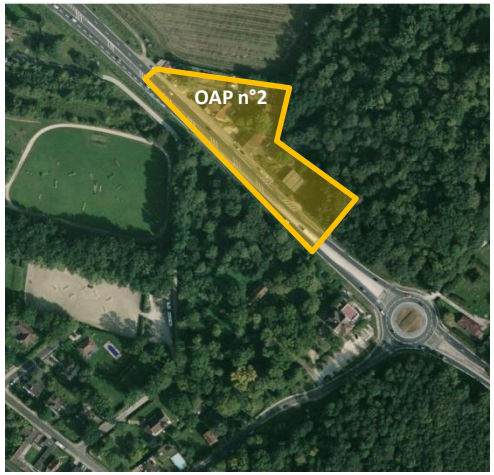
En lisière du bois du Mée, le site constitue une séquence d'entrée en forêt de Fontainebleau peu qualitative sur le plan paysager.

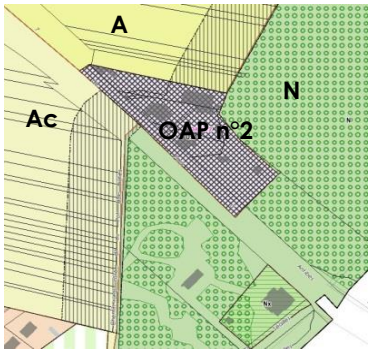
Enjeux

- Permettre une meilleure gestion des espaces de stationnement.

-Sécuriser les accès aux espaces de stationnement et la desserte du site depuis ou vers la RD 607.

- Améliorer l'intégration paysagère de la zone en entrée de forêt de Fontainebleau.

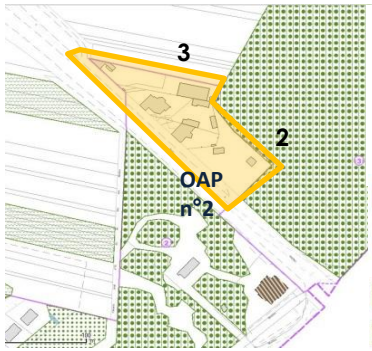




Extrait du Plan de zonage du PLU.

OAP

EBC



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

EBC

Typologie villa

Couvert forestier dans les parcs et jardins

Boisement des jardins

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

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

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

OAP n°2 : Hameau du Mée

Orientations

Périmètre de l'OAP

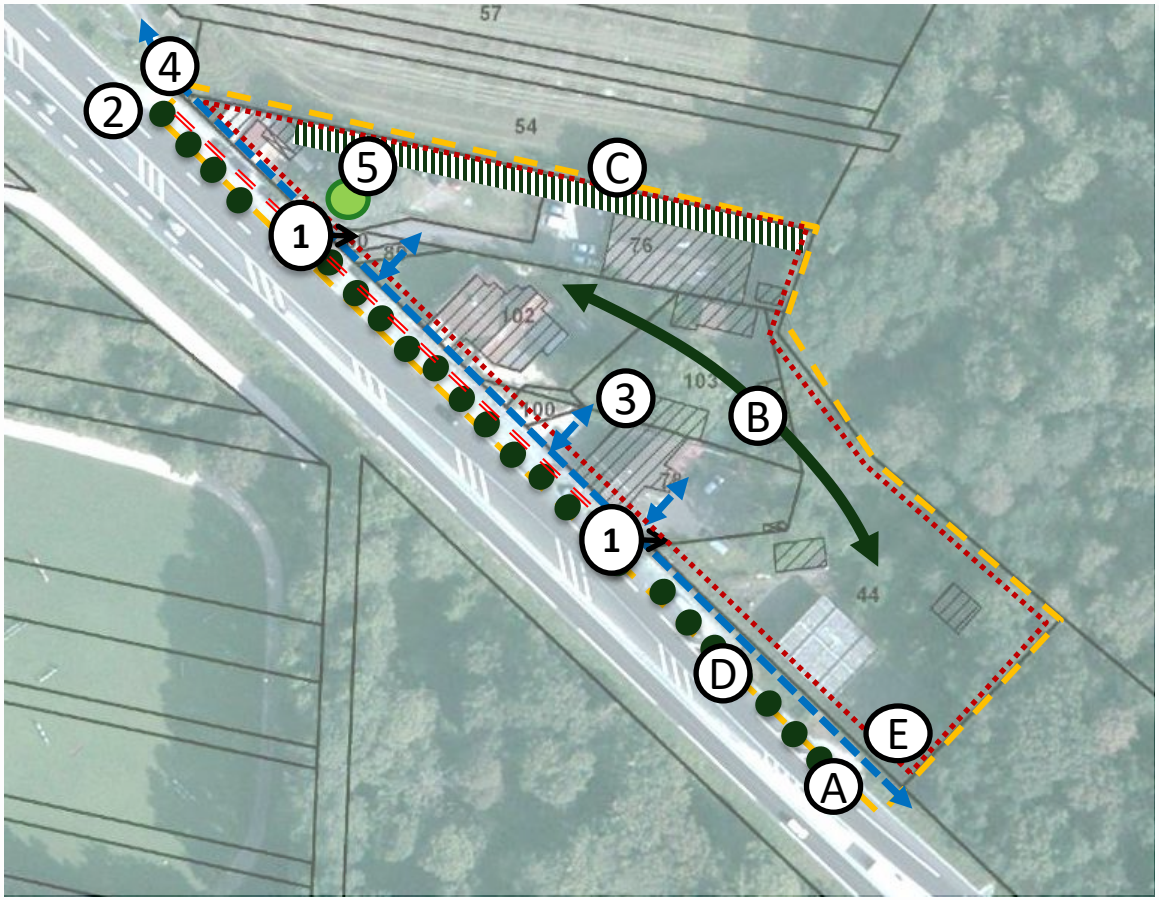
1 Sécuriser les accès depuis / vers la RD 607 des véhicules motorisés (VL et PL) : il s'agit de limiter les accès depuis / vers la RD 607 des véhicules légers et poids lourds en les mutualisant.

2 Matérialiser le stationnement le long de la RD 607 (15 VL et 3PL)

3 Prévoir une aire de stationnement mutualisée et perméable

4 Matérialiser et sécuriser le cheminement et accès piétons le long de la RD 607

5 Cèdre remarquable à conserver.



Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :

A Alignement de platanes à planter en écho à celui de la route de Chailly.

B Préserver les arbres existants et la masse arborée dans la continuité du boisement protégé.

C Plantation d'une haie forestière composée d'essences locales.

D Enfouir les réseaux aériens

E Les clôtures sur voies et limites séparatives seront constituées d'éléments en bois à claire-voie doublés de végétaux. Leur portail seront en bois ou acier peint, les piliers en pierre ou maçonnerie enduite.

OAP n°3 :la Grosse Haie

Site et situation

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

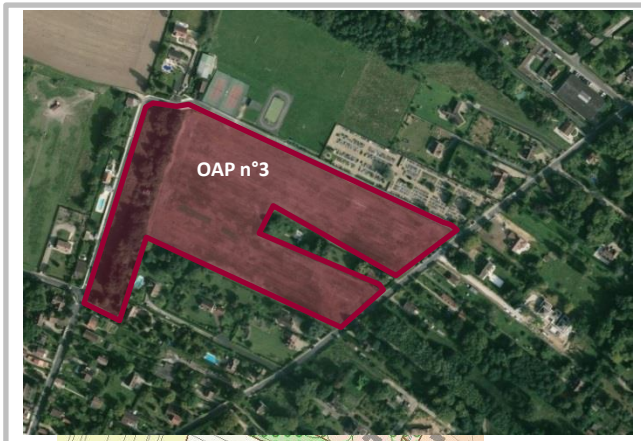
Classé en zone AUH (3,6ha) et Nj (0,8ha), le site s'étend sur un ensemble de parcelles agricoles et naturelles couvrant une superficie totale de 4,3 ha.

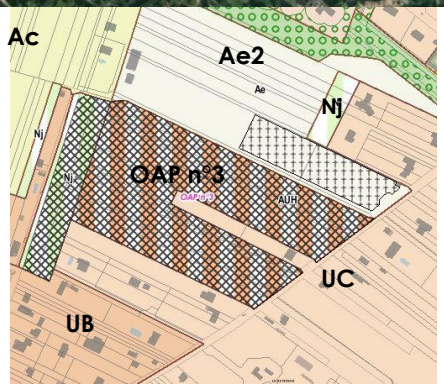
Actuellement, le site est en culture et dépourvu de végétations arbustives et arborées.

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

Enjeux

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

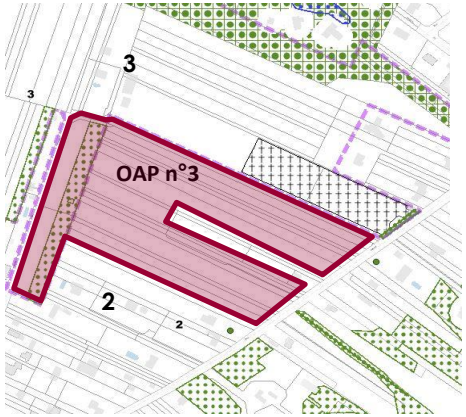




Extrait du Plan de zonage du PLU.

OAP

EBC



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

EBC

Arbre remarquable

Couvert forestier dans les parcs et jardins

Boisement des jardins

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

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

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

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

OAP n°3 : la Grosse Haie

Orientations

Périmètre de l'OAP

1 Sécuriser l'accès des véhicules motorisés.

2 Implanter les constructions :

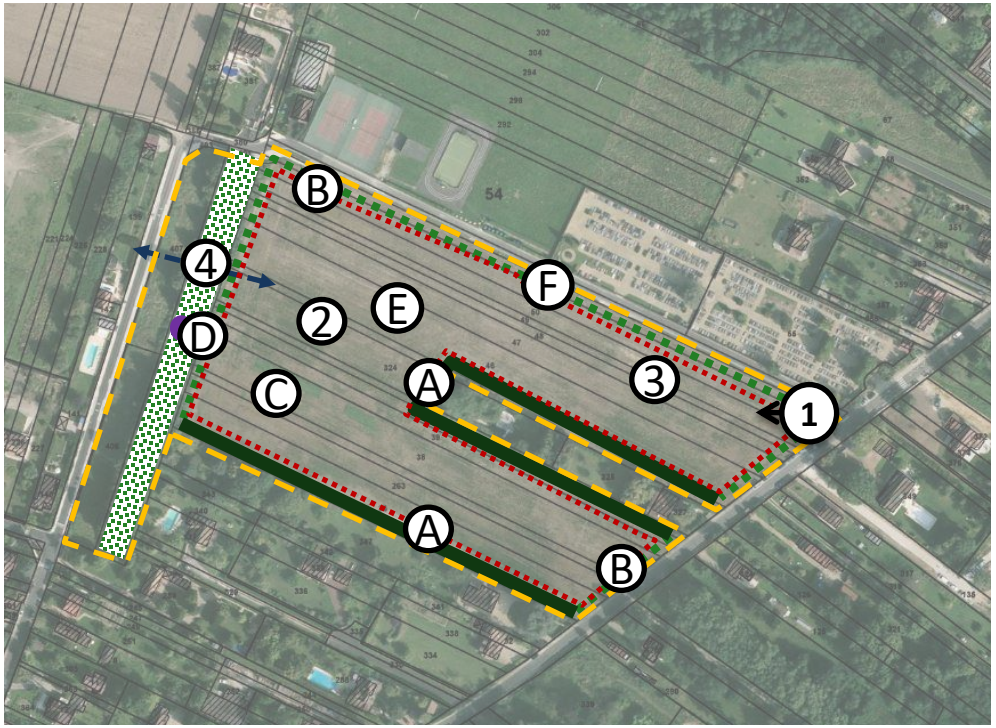
- En retrait de la voie publique et des limites séparatives.
- En favorisant l'orientation au sud du bâti.
- En favorisant la compacité entre les différents bâtiments (accolement, organisation autour d'une cour ou d'un patio.

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

4 Créer un accès piétons et cycles

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

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



Rappel des Orientations d'Aménagement du SPR :

A Filtre végétal limitant la visibilité sur les parcelles limitrophes.

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

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

D Conserver la construction existante

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

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

AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint-Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62