

MAITRE D'OUVRAGE :

Communauté
d'agglomération du Pays de
Fontainebleau

**Modification et révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
de Barbizon**



Compte-rendu de la réunion du 02 septembre 2022

	Participants	Tel.	Mail	Présence
Mairie de Barbizon	TAPONAT Gérard, Maire	01.60.66.41.92	mairie-villagebarbizon.fr	X
	PINARD Jean-François, Responsable de l'urbanisme	01 60 66 40 13	jeanfrancois.pinard@barbizon.fr	X
Communauté de communes du Pays de Fontainebleau	MOUTAULT Emilien, Responsable du service urbanisme	01 64 70 10 99	emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr	X
	CHERON Margot, Chargée de mission foncier et urbanisme	01 64 70 10 99	margot.cheron@pays-fontainebleau.fr	X
DDT 77	LAURENT Mylène, Chargée de mission planification	01 60 56 73 30	mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr	X
PNRGF	DEPERROIS Matthieu	06.34.25.02.14	m.deperrois@parc-gatinais-francais.fr	X
CD77	RIGOLOTT Juliette	01.64.14.70.74	juliette.rigolot@departement77.fr	Excusée
CCI 77	DUFEU Delphine		delphine.dufeu@seineetmarne.cci.fr	X
Agence Rivière - Letellier	HANRION Claire, Chargée d'études	01.42.45.38.62	rivlet@wanadoo.fr	X

La séance est ouverte par Monsieur le Maire qui souhaite la bienvenue aux participants à la réunion dont l'ordre du jour est consacré aux tâches suivantes :

-Réunion d'examen conjoint sur le projet de Révision allégée N°1 du PLU et recueil des avis des PPA sur le projet de modification n°1

Document présenté : Barbizon PLU - Modification - RA - Réunion PPA - RA - 2.09.2022

► Rappel du contexte de la procédure

La commune de Barbizon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvés par le conseil communautaire du 6 février 2020. Il est nécessaire de faire évoluer le PLU pour permettre :

- ✓ le projet d'extension et de mutualisation des écuries de Barbizon et du Grand Veneur nécessitant la suppression d'une protection Espace Boisé Classé (EBC) : objet du projet de révision allégée
- ✓ la réalisation du projet « Basaventure » : réhabilitation de l'ancien restaurant de l'Hôtel de la Forêt (devenu bar-club depuis 50 ans) en lieu d'accueil touristique, d'hébergements, d'équipements et de restauration à l'entrée du massif forestier de Fontainebleau : objet du projet de modification.

La Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a ainsi prescrit une procédure de révision allégée du PLU, par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2021 et une procédure de modification, par délibération du conseil communautaire en date du 17 février 2022.

Observations et apports

► Révision allégée n°1 : projet d'extension des écuries de Barbizon

Rappel du projet :

Le site présente des enjeux forts sur le plan des protections environnementales, du fait notamment de son immédiate proximité avec le site Natura 2000. Deux campagnes de terrain (février et mai 2022) ont été menées dans le cadre de l'actualisation de l'évaluation environnementale qui conclut à l'absence d'incidence du projet sur les milieux physiques et naturels, sur le site Natura 2000, sur les paysages ou sur la santé humaine.

Le boisement qui bénéficiait de la protection EBC supprimée dans le cadre de cette procédure de révision a déjà subi plusieurs défrichements. Les sujets isolés restants ne présentent pas de qualités paysagères ou écologiques justifiant une protection au titre des EBC. Il est donc proposé de les protéger par la mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, permettant l'aménagement d'aires de stationnement perméables et de voies de desserte interne à condition de préserver un maximum de sujets existants.

Les protections EBC sont maintenues autour de la carrière ainsi que le long de la RD607, tenant compte de l'objectif de qualité paysagère poursuivi en entrée du massif de Fontainebleau.

La bande de protection de la lisière du massif de Fontainebleau, qui figurait initialement en bordure du site a été décalé en bordure de forêt (limite du site Natura 2000 et de la servitude de forêt de protection), les sujets restants ne permettant pas de conserver une couverture arborée caractéristique.

En compensation, une protection EBC de superficie équivalente 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 agricole.

Le projet implique par ailleurs d'étendre la zone Ac existante, où les constructions liées à l'exploitation agricole sont autorisées au droit du futur manège et du bâtiment existant dans lequel des logements liés à l'activité seront aménagés. Le règlement de la zone Ac est modifié pour autoriser plusieurs logements au sein des constructions existantes, non affectées à l'exploitation agricole, à la date d'approbation du PLU.

Observation de la DDT (Direction Départementale des Territoires) :

Dans la mesure où une extension du bâtiment existant est prévue, la DDT souhaite des précisions sur les fonctions qui seront effectivement implantées dans le bâtiment destiné à loger le personnel et les cavaliers travaillant dans le centre équestre. S'il s'agit d'hébergement touristique, cela pourrait être considéré comme de la consommation d'espace agricole et relever du régime des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL, article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Réponse de la commune :

La commune confirme qu'il s'agit bien d'y aménager des logements destinés aux cavaliers et personnels qui travaillent sur le site, au même titre que des travailleurs agricoles saisonniers, et qu'elle ne souhaite pas permettre le développement d'une activité d'hébergement touristique sur ce secteur.

Dans le cas de manifestations exceptionnelles, comme par exemple, l'accueil temporaire d'entraînement pour les JO 2014, les équipes olympiques ne pourraient pas être hébergées sur ce site.

Pour rappel, l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme précise, à l'article 2 :

« ... la sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. »

Il est précisé qu'il n'est prévu aucun point d'accueil ou services (touristiques ou sociaux) autres que l'aménagement de logements occasionnels à destination des personnes travaillant dans l'exploitation équestre.

C'est également pourquoi la commune ne souhaite autoriser que la sous-destination logement et non la sous-destination hébergement, afin de restreindre les possibilités d'occupation du site à ce seul usage.

Observation du PNRGF (Parc Naturel Régional du Gâtinais Français) :

Le PNR confirme la compatibilité du projet avec la Charte du parc. S'il considère que les enjeux paysagers et environnementaux ont bien été pris en compte à l'échelle du PLU, il souhaite cependant attirer l'attention de la commune sur les composantes écologiques du site qui conserve des fonctions contributives à la trame verte et bleue. Le PNR se tient également à la disposition de la commune au stade de l'aménagement pour l'accompagner si nécessaire dans la définition des mesures de préservation des qualités écologiques du site.

Réponse de la commune :

La commune confirme porter une attention particulière à la bonne insertion paysagère et environnementale du projet, tant à l'échelle du massif forestier qu'à l'échelle de la plaine agricole. Le maintien des protections EBC au droit de la RD607 et des franges du site en interface avec l'entrée du massif et l'instauration d'une protection des éléments de paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme) en interface avec la plaine agricole traduisent cet objectif. L'inscription, en compensation, d'une protection EBC permettant de protéger un ensemble boisé, à proximité de milieux humides, au sein de la plaine de l'Angéus, participe également à cet enjeu de préservation de l'intégrité paysagère de la plaine de Bière et de valorisation de ses supports de biodiversité.

► **Modification n°1 : Basaventure**

Rappel du projet

La vente récente de ce lieu emblématique, ancien restaurant de l'antique Hôtel de la Forêt, devenu depuis 50 ans un bar-club (le Bobo Club), à l'orée immédiate de la forêt a conduit la municipalité de Barbizon avec l'appui de l'Etablissement Public Financier d'Ile-de-France, à engager une action de préemption en vue de sa réhabilitation. Ce projet vise à créer un lieu d'accueil touristique, d'information et de mise à disposition d'équipements, d'hébergements et de points de restauration entre le centre historique de Barbizon et l'entrée de la forêt de Fontainebleau. Le projet prévoit une démolition /reconstruction partielle du bâtiment afin de restituer ses qualités d'origine sur l'emprise existante, ce qui est conforme aux règles du SPR. Il s'agit d'autoriser le changement de destination au sein du bâtiment existant au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.

Le projet prévoit par ailleurs des ajustements à la marge du règlement écrit :

- *Augmentation de la hauteur maximale à 6 m à l'égout du toit et à 10 m au faîtage (contre 5m et 9 m dans le PLU en vigueur) dans les zones UB et UC*
- *Autoriser l'implantation libre des abris de jardins (annexes de mois de 12m² d'emprise et de 3 m de hauteur).*
- *Mises à jour réglementaires).*

Enfin un cèdre remarquable est protégé dans l'OAP encadrant l'évolution de la petite zone d'activités « le Hameau du Mée », bordant la RD607 en entrée de forêt de Fontainebleau.

• **Observation de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) :**

La CCI s'interroge quant à l'opportunité d'autoriser l'artisanat et le commerce de détail dans ces bâtiments qui, bien qu'en frange du noyau historique du village, semblent un peu excentrés par rapport au tissu commercial du bourg.

Réponse de la commune :

La commune prête une attention particulière à développer à travers ce projet une offre qui ne soit pas concurrentielle avec les activités existantes. L'activité commerciale prévue doit être directement liée aux activités proposées à ce point d'accueil touristique (vente d'articles de randonnées, etc.), par conséquent complémentaire à celle du bourg. Si le PLU ne peut réglementer que parmi la liste des destinations et sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre de 2016, cette condition pourrait néanmoins être précisée à l'article A-1-3 (destinations et sous-destinations autorisées sous-condition) du règlement écrit.

De la même manière, s'il est envisagé d'y implanter une activité de petite restauration, la commune souhaite que sa gestion puisse être assurée par un restaurateur du village et travaille actuellement en ce sens.

La commune ajoute que ce projet s'inscrit dans une réflexion globale de valorisation des entrées du massif de Fontainebleau, menée à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Plus aucune observation n'étant faite, Monsieur le Maire remercie les participants et clôt la réunion.