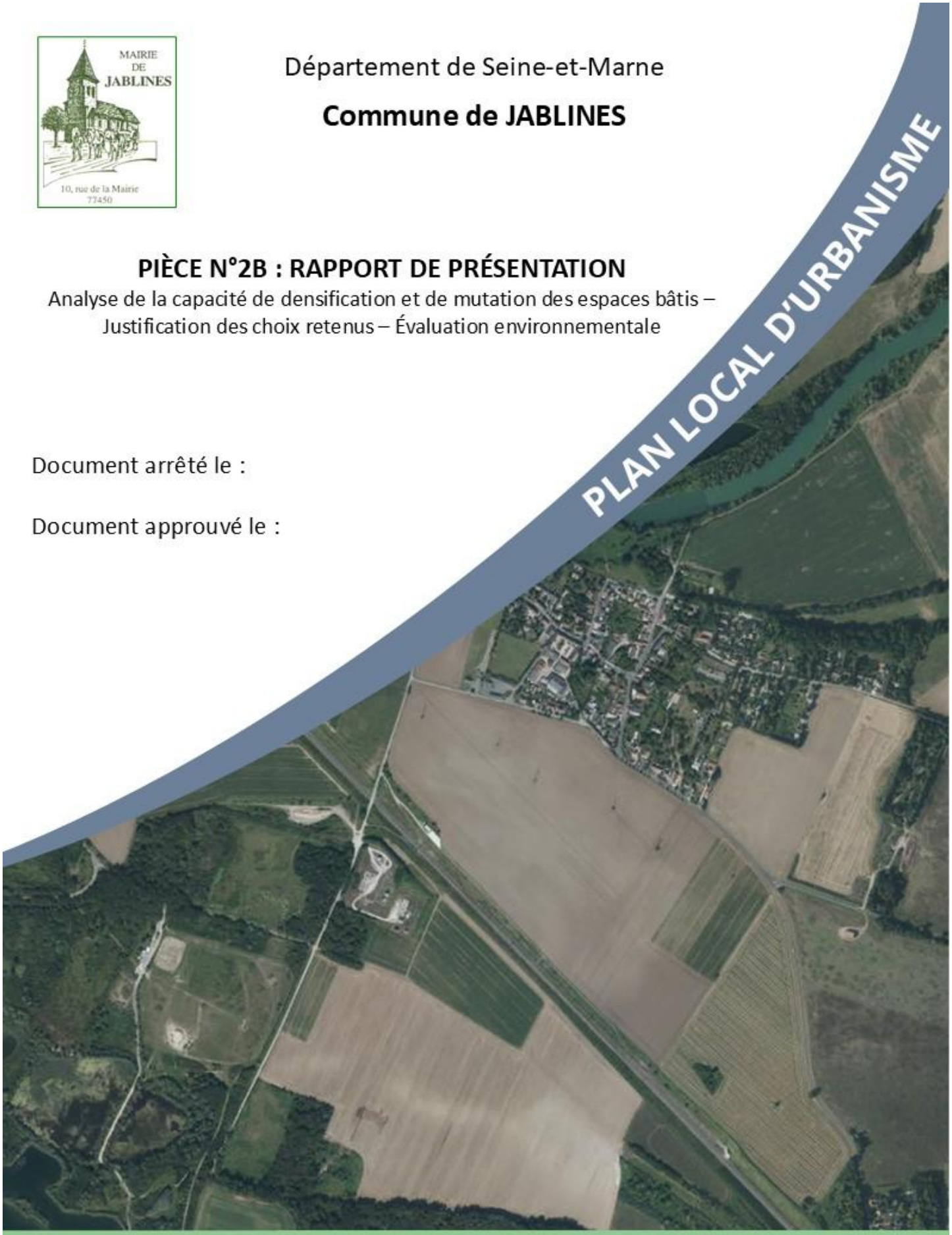
Département de Seine-et-Marne

Commune de JABLINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2B : RAPPORT DE PRÉSENTATION

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus – Évaluation environnementale



Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

01.64.61.86.24 contact@ingespaces.com

IngESPACES

Urbanisme Environnement Déplacements

SOMMAIRE

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES 5

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 6

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) DEPUIS 2012 6
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 7

III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 10

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 10
OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES EN VUE DE RÉDUIRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS. 10
1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE POUR L'ÉVOLUTION DE L'HABITAT ET DES ACTIVITÉS 13
2. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 15
3. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT 16
B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 17
1. OBJECTIFS ET ENJEUX 17
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 17

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES 20

A. LE ZONAGE 20
B. LE RÈGLEMENT 30
1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 30
2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES POUR CHAQUE ZONE 33
3. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 1 37
4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 38
5. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 40
6. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 41
7. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 41
8. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 42
C. LES EMPLACEMENTS RESERVES 43
D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES 44

V. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX 46

CONFORTER LE CŒUR DE VILLAGE. 46
PRÉSERVER L'IDENTITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE. 48
FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX. 49
FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX. 50
AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN. 50

VI. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES 51

A. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE MARNE-ET-GONDOIRE 51
B. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E) 60
C. LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS (PPEANP) 65
D. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE 66
E. LE PLAN LOCAL DES MOBILITÉS (PLM) DE MARNE-LA-VALLÉE 67
F. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT 67
G. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) 67

VII. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU PLU 74

A. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL 74
B. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 76
C. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 85
D. RESUME DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE 86
E. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU 88

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Les prévisions démographiques :

Le développement démographique de la commune de Jablines est encadré par le SCoT de Marne-et-Gondoire, qui a repris les objectifs en termes de densité du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013, imposant des objectifs d'optimisation des espaces urbanisés.

À ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

À ce titre, la commune doit accueillir *a minima* :

- **79 habitants ou emplois supplémentaires à l'horizon 2030,**
- **26 logements supplémentaires à l'horizon 2030.**

La Communauté d'Agglomération a élaboré son premier PLH pour la période 2011-2017 qui a été prorogé d'une année. La procédure de révision du Programme Local de l'Habitat a été engagée par délibération le 5 mars 2018. Le PLH a été approuvé par le Conseil Communautaire le 7 décembre 2020, **mais il n'a jamais été rendu exécutoire par l'État.**

La commune de Jablines connait une baisse de la taille des ménages ces dernières années, avec une tendance au vieillissement de la population et une difficulté à attirer de nouvelles familles (solde migratoire négatif entre 2015 et 2021, tel qu'expliqué dans le rapport de présentation 2.1 (diagnostic)).

Entre le 1er janvier 2014 et le 15 novembre 2024, selon les données de Sitadel, 26 nouveaux logements individuels ont été autorisés à être construits sur le territoire, **tous au sein du tissu urbain existant**.

En outre, l'espace urbanisé existant de Jablines présente des espaces libres et du bâti pouvant faire l'objet d'une reconversion à vocation d'habitat conduisant spontanément à la réalisation de nouveaux logements par l'intermédiaire de projets privés entrainant ainsi une augmentation prévisible de la population.

Les prévisions économiques :

En matière d'économie, le territoire a connu une baisse du nombre d'emplois entre 2015 et 2021 (- 4 emplois).

En 2021, 26,2 emplois sont disponibles pour 100 actifs sur la commune. Ce faible indice s'explique par la petite taille de la commune.

Aucune zone à vocation économique n'est définie sur le territoire communal. Cependant, le territoire communal accueille l'île de loisirs régionale de Jablines-Annet. Ce site, à vocation sportive, de loisirs et touristique, a pour objectif de se développer afin de maintenir son équilibre économique.

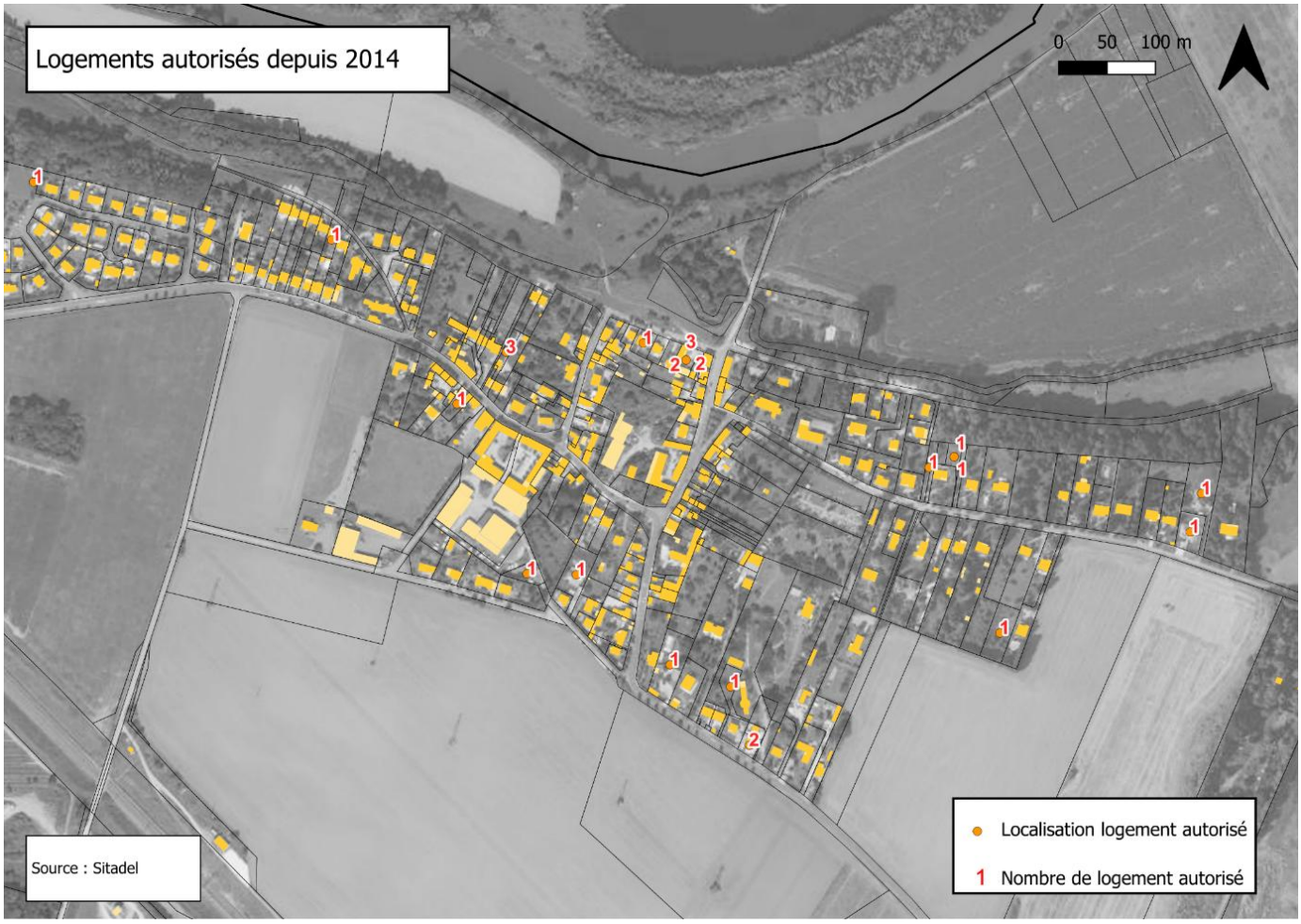
Ainsi, le nombre d'emplois devrait augmenter dans les années à venir.

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) DEPUIS 2014

Pour rappel, l'a**rticle L.151-4 du Code de l'urbanisme** (depuis la loi ELAN) fixe ainsi la période de référence : « Le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des **dix années précédant l'arrêt du projet de plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Bilan des déclarations préalables et permis de construire pour la création de logements accordés entre le 1er janvier 2014 et le 15 novembre 2024



Bilan des permis de 1er janvier 2014 et le 15 novembre 2024

Date autorisation	Adresse	Nombre total de logements créés	Nombre de logements individuels créés	Densification
2014-01-13	5 pl DU PATIS	1	1	1
2014-06-30	6 chemin des Pecheurs	1	1	1
2014-09-30	7 pl DES PATIS	1	1	1
2015-04-25	Rte DE LESCHES	2	2	2
2016-05-23	7 ALLEE DES TILLEULS	1	1	1
2017-09-25	3 PL DU PATIS	3	3	3
2018-04-17	3 PLACE DU PATIS	2	2	2
2018-09-24	23 RUE DE PLATRY	1	1	1
2018-11-06	23 RUE DE PLATRY	1	1	1
2018-12-26	3 PLACE DU PATIS	2	2	2
2019-07-31	13B ALL DES TILLEULS	1	1	1
2020-08-03	9 RUE DE PLATRY	1	1	1
2020-07-22	9 RUE DE PLATRY	1	1	1
2022-04-01	9 RUE DE PLATRY	1	1	1
2022-04-15	8 ROUTE DE LESCHES	1	1	1
2022-07-07	20 RUE DE PLATRY	1	1	1
2023-11-27	Place du Bois Marechaux	1	1	1
2024-05-29	2 bis Grande Rue	1	1	1
2020-11-17	22 b GRANDE RUE	3	3	3
TOTAL		26	26	26

Entre le 1er janvier 2014 et le 15 novembre 2024, selon les données de Sitadel, 26 nouveaux logements individuels ont été autorisés à être construits sur le territoire. Ces logements sont situés à l'intérieur du tissu urbain, ce qui signifie qu'il n'y a pas eu d'extension urbaine durant cette période.

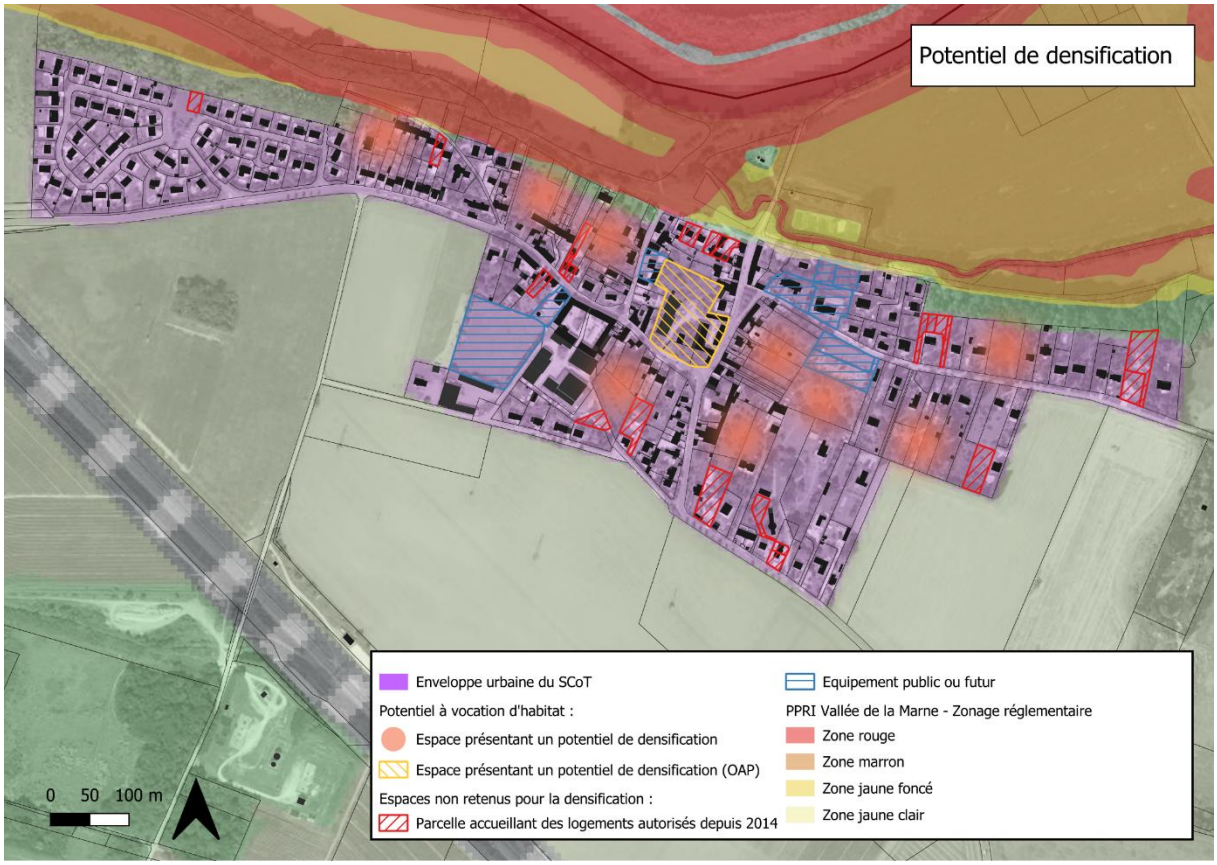
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Jablines porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé. Les espaces dédiés aux équipements publics sont cependant exemptés du potentiel de densification à vocation d'habitat.

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune a été évaluée selon les angles suivants :

- Le potentiel de logements en diffus de par leur facilité de mise en œuvre (parcelle ayant fait l'objet de division, accès facilité…)
- Le potentiel de requalification du bâti,
- Les espaces libres.

Les espaces retenus comme potentiels de densification :



La carte ci-dessus localise les potentiels de densification à vocation d'habitat de la commune, comprenant :

- 9 espaces présentant un potentiel total d'environ 30 à 35 logements.
- L'emprise de l'ancien corps de ferme situé au sein du centre-bourg, à proximité de la Grande Rue, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg », et présente un potentiel d'environ une vingtaine de logements.

Les espaces non retenus pour de la densification :

Tel que spécifié sur la carte ci-avant, plusieurs espaces libres au sein du tissu urbain n'ont pas été retenus comme potentiel de densification, principalement pour les raisons suivantes :

- Afin de maintenir les services et équipements existants et de les développer si nécessaire, les parcelles où ces équipements et services sont implantés n'ont donc pas été retenues. Par exemple, les parcelles AE0034 et AE0036 n'ont pas été retenues, car cet espace est réservé à l'extension de l'école primaire
- Les parcelles accueillant des logements autorisés depuis 2014, pour lesquelles le cadastre n'est pas toujours à jour, car elles ne présentent plus de potentiel de densification.

Le potentiel de densification retenu :

Potentiel de densification		Nombre de logements créés
Densification	Logements en diffus (Surface : 1,03 ha)	32
	OAP « ancien corps de ferme en centre bourg » (hors parking et espace vert) (Surface : 0,683 ha)	20
Total de logements		**52**

En tenant compte de leur surface globale, estimée à 1,713 ha, et en supposant une densité moyenne de 30 à 35 logements par hectare, ces espaces densifiables permettraient la construction de 52 logements environ au total.

III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Favoriser un développement urbain durable pour l'évolution de l'habitat et des activités
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Préserver l'environnement

Objectif démographique et de modération de la consommation d'espaces en vue de réduire l'artificialisation des sols.

- **Estimation du point mort entre 2021 et 2040**

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

- La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Il est pris pour hypothèse une diminution du nombre de résidences secondaires et des logements occasionnels entre 2021 et 2040, ainsi qu'une diminution des logements vacants entre 2021 et 2040.

Tableau de l'évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1999 et prévision pour 2040 :

	1999	2010	2015	2021	2040
Ensemble	201	248	264	270	***320***
Résidences principales	187	224	239	245	***302***
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	13	8	11	***8***
Logements vacants	7	11	17	14	***10***

Le taux de vacance passerait ainsi de 5 % en 2021, à 4 % en 2040.

- Le desserrement des ménages

De 1968 à 1975, le nombre moyen d'occupants des résidences principales connaît une baisse, passant de 3,31 à 2,55 personnes par ménage. Entre 1975 et 1990, ce nombre s'accroît fortement. Puis, ce nombre reste assez stable entre 1999 et 2021.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Pers./ménage	3,31	2,55	2,77	3,02	2,77	2,86	2,86	2,78

Étant donnée la tendance au vieillissement de la population de la commune, il est pris pour hypothèse que la taille des ménages continuera à diminuer, pour atteindre 2,58 personnes par foyer en 2040. Cette hypothèse corrobore la tendance à la diminution de la taille des ménages observée au sein de la CAMG et la tendance nationale à l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

- Calcul du point mort

	2015-2021	2021-2040
Évolution des logements inoccupés	0	-7
Renouvellement du parc	-	-
Taille moyenne des ménages	**2,86 - 2,78**	**2,58**
Desserrement	8	20
POINT MORT	**8**	**13**

La population en 2021 est estimée à 683 habitants. En considérant une taille moyenne des ménages de 2,58 habitants par logement en 2040, 20 nouveaux logements seraient nécessaires pour compenser le desserrement des ménages. En tenant compte de la diminution estimée de 7 logements vacants ou de résidences secondaires d'ici 2040, le besoin net s'établit à 13 logements. Ainsi, **13 logements devront être construits sur la commune de Jablines entre 2021 et 2040 afin de maintenir le niveau de population actuel.**

- **Objectif démographique**

À l'horizon 2040, l'objectif démographique communal est situé autour de **780 habitants**, soit environ 0,70 % de croissance annuelle moyenne entre 2021 et 2040. Cela nécessite la réalisation d'environ **50 logements** en tenant compte du point mort, estimé à 13 logements.

Tableau justificatif de l'objectif démographique à l'horizon 2040 :

	Référence (INSEE)	**Programmation PLU (arrondi à la dizaine près)**	
Date	**2021**	**2040**	
Population	**683**	**Objectif démographique**	**780**
		Variation démographique	97
	2,78	Taille des ménages	**2,58**
		Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	**38**
		Point mort	**13**
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort	**50**
Parc de RP	**245**	**Parc de logements à terme**	**295**

	Années	Habitants	Variation	Taux d'accroissement annuel moyen
Évolution 1968 - 2021	**1968**	288		
	1975	260	-28	-1,45%
	1982	260	0	0,00%
	1990	333	73	3,14%
	1999	574	241	6,24%
	2010	639	65	0,98%
	2015	683	44	1,34%
	2021	683	0	0,00%
Programmation PLU	**2040**	780	97	0,70%

Cet objectif démographique sera notamment atteint grâce au projet de création de logements sur l'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg ».

Programmation de logements entre 2020 et 2040

Programmation PLU		surface (ha)	Densité lgts/ha	Nombre de lgts créés
Densification	**Logements en diffus (voir étude de densification)**	1,03	30	32
	OAP corps de ferme Grande rue (hors parking et espace vert)	0,683	30	20
Total de logements et densité moyenne			**30**	**52**

Le PLU programme ainsi la réalisation de 52 logements environ en densification (cf. partie II.B), dont :

- 32 logements en diffus
- 20 logements sur le secteur de l'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg »

Cette programmation est prévue à court terme, puisque l'opération sur le corps de ferme est déjà en cours d'élaboration. <u>À l'horizon 2030</u>, il est ainsi estimé que 52 logements seront mis en œuvre sur le territoire, menant à terme à un parc total de 295 logements environ. Ces derniers contribueront à l'atteinte de l'objectif démographique communal de 780 habitants.

- **<u>Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles</u>**

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Le SDRIF-E permet une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales à l'horizon 2040, avec un minimum de 1 ha pour toutes les communes. À Jablines, cela représente donc 1 ha.

La commune se fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain et entend de ce fait ne pas consommer d'espaces naturels ou agricoles pour l'habitat et les équipements.

Néanmoins, l'activité de l'île de loisirs de Jablines-Annet nécessite d'être confortée afin d'assurer sa santé financière et donc sa pérennité. Ainsi, une consommation de 1 ha d'espaces agronaturels est prévue au sein de l'île afin de permettre le développement de nouvelles activités de loisirs et d'hébergements touristiques, conformément aux orientations du SDRIF-E qui identifie le site comme un espace de loisirs d'intérêt régional.

Pour rappel, le SCOT devra être révisé pour être mis en compatibilité avec le SDRIF-E au plus tard 3 ans après son adoption.

1. Favoriser un développement urbain durable pour l'évolution de l'habitat et des activités

a) Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain

Dans le cadre des règlementations récentes évoquées précédemment, la commune de Jablines a fait le choix de ne pas consommer d'espaces naturels et agricoles, et privilégie le développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé existant.

Dans son PADD, la commune envisage de développer et de diversifier la construction de logements au sein de l'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre-bourg », située Grande Rue, afin de créer une vingtaine de logements.

Cette opération garantira un parcours résidentiel complet en proposant des logements adaptés aux besoins de chacun, qu'il s'agisse de jeunes actifs en quête d'un premier logement ou de seniors souhaitant un cadre de vie plus approprié tout en restant dans la commune.

Enfin, la Municipalité souhaite proscrire l'étalement urbain sur une zone située à l'Est du village, Rue de Platry. Cet espace, anciennement dévolu à une activité d'élevage, est isolé du village et ne se prête pas au développement de nouvelles constructions ou installations. Occupé en large partie par un espace boisé, il doit retrouver un caractère naturel. C'est pourquoi le PADD identifie cet espace comme ne devant pas accueillir de développement urbain.

b) Développer et maintenir l'offre d'équipements ainsi que les activités économiques et touristiques.

Les équipements :
Dans son PADD, la Municipalité de Jablines exprime sa volonté de pérenniser et de développer l'offre d'équipements existante. La commune prévoit en particulier un regroupement des équipements scolaires et périscolaires. Une extension de l'école est en effet envisagée afin d'y déplacer les équipements périscolaires (centre de loisirs, cantine), actuellement situés à côté de la Mairie.

La commune souhaite en outre poursuivre l'amélioration des communications numériques et le déploiement de la fibre optique sur son territoire.

Estimation du besoin en termes d'équipements scolaires au regard du développement envisagé :

La commune de Jablines et la commune de Lesches ont mis en place un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI). Une école élémentaire, le groupe scolaire Jean-Yves Cousteau, est située sur le territoire de Jablines. C'est le seul établissement scolaire de la commune. Tandis qu'une école maternelle, le groupe scolaire Marcel Pagnol, est située sur le territoire de Lesches.
Au cours de l'année scolaire 2024-2025, on compte 86 élèves, dont 41 Jablinois au sein de l'école élémentaire, répartis sur 4 classes. Au sein de l'école maternelle, on compte 42 élèves sur deux classes, dont 23 Jablinois.

Evaluation de la capacité actuelle des équipements scolaires	
Nombre de classes occupées dans le RPI	6
Classes potentielles	0
Nombre total d'élèves du RPI	128
Nombre moyen d'élèves par classe ouverte (mater et élem)	21,3
Moyenne nationale	28,5
Réserve par classe	7,0
Réserve de capacité dans les classes ouvertes	42

Au regard de la moyenne nationale, 42 élèves au total peuvent encore être accueillis au sein des classes du RPI.

	Programmation Horizon 2040
Nombre de résidences principales supplémentaires en 2040 (point mort déduit)	38
Ratio nb d'élèves / lgt	0,4
Nombre d'élèves supplémentaires à l'horizon 2040	15

En supposant que la construction de nouveaux logements sur la commune favorise l'arrivée de nouvelles familles, on estime un ratio de 0,4 élève par logement pour les 37 nouvelles résidences principales prévues à l'horizon 2040 (point mort déduit, soit 50-13). Cela représenterait 15 élèves supplémentaires, qui devraient pouvoir être accueillis au sein des classes existantes, puisque la réserve de capacité est estimée à 42 élèves.

Les activités économiques :

Dans le but de dynamiser l'activité économique et touristique de la commune, la Municipalité souhaite soutenir le maintien des activités existantes et en particulier des commerces et services tout en encourageant l'implantation de nouveaux établissements.

Dans cette dynamique, la Municipalité souhaite aussi pérenniser et accroître l'attractivité touristique ainsi que les possibilités de loisirs liées à l'île de loisirs de Jablines-Annet, qui constitue un véritable pôle d'attractivité pour la commune et ses environs. Elle souhaite également renforcer l'offre d'hébergement touristique afin de répondre à une demande croissante et amplifier ainsi l'attractivité du territoire.

De plus, deux exploitations agricoles sont présentes sur la commune, et, selon les données du MOS 2021, les espaces agricoles couvrent 408 hectares, soit 50 % de la superficie totale du territoire communal. Ces espaces agricoles doivent être préservés pour favoriser la pérennité des exploitations.

De même, la Municipalité entend prendre en compte l'activité pétrolière existante sur le territoire communal.

c) Développer les énergies renouvelables

La Municipalité souhaite promouvoir l'amélioration de la performance énergétique de l'ensemble du patrimoine bâti, en instaurant des règles visant à optimiser l'efficacité énergétique des nouvelles constructions, tout en encourageant la rénovation des bâtiments existants.

2. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

a) Préserver l'identité du village, ainsi que la qualité du cadre de vie

La Municipalité souhaite la protection des parties historiques du village, notamment le centre ancien, via un règlement adapté pour la construction et la réhabilitation en harmonie avec le bâti traditionnel. Plusieurs éléments remarquables sont à préserver et mettre en valeur : l'église, la mairie, la ferme de Platry, le restaurant, l'ancien monument aux morts et deux demeures bourgeoises.

L'ancien corps de ferme en centre bourg représente une opportunité pour conforter le cœur de village avec un espace vert convivial et des liaisons douces vers les axes principaux. Sa réhabilitation vise à renforcer le pôle d'équipements de la mairie, améliorer les circulations alternatives et résoudre les problèmes de stationnement.

La Municipalité souhaite préserver des perspectives visuelles remarquables sur la vallée de la Marne et d'autres paysages, dont certaines sont identifiées par le SCoT. Leur préservation est essentielle pour l'intégrité paysagère et la qualité visuelle du territoire.

b) Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements doux

Dans une optique de développement durable et afin de réduire la pollution automobile et la consommation énergétique, les déplacements en transports en commun, les déplacements doux (piétons, cyclables) et un usage limité de la voiture sont à favoriser.

Par ailleurs, afin de favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et cycles, la commune souhaite que ses liaisons douces identifiées soient préservées, mais aussi que les projets urbains se réalisant dans le bourg intègrent des liaisons douces et se raccordent au réseau existant autant que possible. Par ailleurs, la commune souhaite préserver les principaux itinéraires de promenade et de randonnée.

La RD 45 est très fréquentée au quotidien. Traversant le centre du village, elle engendre des nuisances sonores et des risques pour la sécurité des habitants. Afin de préserver la qualité de vie des riverains, la Municipalité souhaite que des aménagements visant à réduire ces nuisances et à renforcer la sécurité soient réalisés en lien avec le Département.

L'aménagement de la voirie actuelle génère un nombre limité de places de stationnement. Au centre du village et dans ses extensions, les véhicules sont généralement stationnés le long des rues. De plus, le village dispose d'un nombre insuffisant de places de stationnement aménagées. La Municipalité souhaite créer des places stationnement, en fonction des besoins des habitants et des caractéristiques du village.

3. Préserver l'environnement

a) Préserver et restaurer les trames communales et les continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue (TVB) constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qu'il convient de préserver. Ces continuités sont constituées de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques entre différents espaces naturels. Elles permettent d'identifier et de préserver des corridors écologiques qui relient différents habitats et permettent aux espèces d'assurer les déplacements nécessaires à leur mode et cycle de vie. Ainsi, la commune possède de nombreux espaces naturels que la Municipalité souhaite protéger.

b) Résorber les points de conflits des corridors écologiques

Les infrastructures routières et ferroviaires représentent des obstacles majeurs, voire des points de friction, qui entravent les déplacements des espèces au sein des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ces barrières physiques limitent la libre circulation de la faune et de la flore, perturbant ainsi les dynamiques écologiques essentielles à leur survie et à leur développement. Dans cette optique, la Municipalité exprime le souhait que ces obstacles soient résorbés, afin de faciliter les déplacements des espèces, d'améliorer leur accessibilité aux habitats naturels et de préserver la biodiversité sur l'ensemble du territoire

c) Prendre en compte les risques naturels et nuisances dans le cadre du développement urbain

Plusieurs secteurs de la commune sont exposés au risque d'inondation, principalement en raison de la Marne et du ru du Rapinet, selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Marne. Cependant, le village, bien qu'à proximité de la Marne, n'est pas dans le périmètre du PPRI, et les dernières inondations n'ont pas dépassé cette zone selon la Municipalité. Le PADD intègre donc ce risque en délimitant la zone du PPRI. De plus, la commune est exposée au retrait-gonflement des argiles, avec un risque moyen sur la majeure partie du territoire, sauf au Sud où il est plus fort. La Municipalité souhaite prendre en compte ces risques dans son développement urbain pour garantir la sécurité des habitants.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour le territoire, comprenant 2 OAP thématiques et 1 OAP sectorielle, dans le but de répondre aux objectifs suivants, en continuité avec les orientations définies par le PADD.

Ces orientations sont les suivantes :

- **Pour l'OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions**
  - Respecter les espaces naturels et le paysage, accorder une place centrale à la nature
  - Favoriser la biodiversité et l'éco-gestion
  - Favoriser le confort et la santé
  - Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique
  - Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables

- **Pour l'OAP thématique TVB**
  - Protéger durablement la présence des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)
  - Préserver les corridors écologiques identifiés sur le territoire
  - Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

- **Pour l'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg »**
  - Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine
  - Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales
  - Concevoir une insertion paysagère et écologique

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- *OAP pour la prise en compte du développement durable*
  - *dans les projets*

Une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire de Jablines et définit des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets. Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, l'éco-gestion, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

- *à l'échelle de la construction*

Les orientations qui y figurent concernent la prise en compte des principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

- *OAP Trame verte et bleue*

La TVB de la commune de Jablines repose notamment sur la grande richesse de son environnement naturel et paysager. La trame verte de Jablines se compose principalement d'espaces boisés, d'espaces ouverts dispersés et d'espaces agricoles, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Les principaux espaces boisés se situent le long de la limite communale entre Jablines et Lesches, au sein de l'île de loisirs de Jablines-Annet, au Sud du village, ainsi qu'au Nord du village, à proximité de la Marne. Les milieux ouverts, tels que les prairies, et les jachères, se situent principalement au sein de l'île de loisirs. La trame bleue, quant à elle, est principalement constituée de la Marne, du Ru du Rapinet, du marais de Lesches, ainsi que de diverses mares, plans d'eau (les lacs de l'île de loisirs) et zones humides. Ainsi, l'ensemble de ces éléments de la trame verte et bleue sont à protéger, voire à restaurer.

b) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur le secteur spécifique suivant :

- Secteur « ancien corps de ferme en centre bourg »

L'OAP Sectorielle : « ancien corps de ferme en centre bourg »

Choix du secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP sectorielle permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur un secteur spécifique.

- **Sa localisation**

Le secteur « ancien corps de ferme en centre-bourg » se trouve au cœur du village, situé Grande Rue, en zone urbaine. Le secteur de l'ancien corps de ferme, situé Grande Rue en centre-bourg, a été choisi pour son potentiel de développement urbain. Il s'agit d'un terrain vacant avec des bâtiments inoccupés, offrant diverses possibilités d'aménagement. Sa localisation, proche de la RD 45 et de l'arrêt de bus « Mairie », en fait un site bien desservi pour les futurs habitants. D'une superficie de 8 800 m², une large partie sera dédiée à la construction de logements, tandis que le reste sera aménagé en espace vert collectif et zones de stationnement, visant à améliorer la qualité de vie et l'accessibilité.

Justification des orientations

- **Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et paysagère**

Les bâtiments de l'ancien corps de ferme et les espaces extérieurs sont actuellement inoccupés et peuvent être démolis ou restaurés selon les besoins. L'aménagement du secteur devra préserver une harmonie avec son environnement, en favorisant une intégration réussie des nouvelles constructions. Une attention particulière sera portée à la qualité du front architectural en bordure de voie, afin de respecter l'esthétique du centre du village et d'enrichir son image.

- **Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales**

L'aménagement devra garantir une bonne accessibilité au site, avec une entrée sécurisée depuis la Grande Rue, à sens unique, et une sortie via la rue de la Marne, assurant une circulation fluide. Une voie d'accès sera accompagnée de liaisons douces pour piétons et cyclistes, facilitant les déplacements à l'intérieur du secteur et vers le pôle d'équipements de la Mairie. Un espace de stationnement, conforme aux normes du PLU, sera prévu au sud du secteur, avec un aménagement paysager pour harmoniser le cadre de vie et l'environnement.

- **Concevoir une insertion paysagère et écologique**

L'aménagement du front de rue devra être valorisé par un aménagement paysager de qualité, respectant l'harmonie avec l'urbanisme voisin. Un espace vert collectif sera aménagé derrière la Mairie, pour favoriser la convivialité et la détente, tout en préservant l'environnement naturel. Les arbres existants seront conservés pour maintenir la biodiversité. Le projet intégrera pleinement les principes du développement durable, conformément aux orientations définies dans l'OAP thématique sur le développement durable.

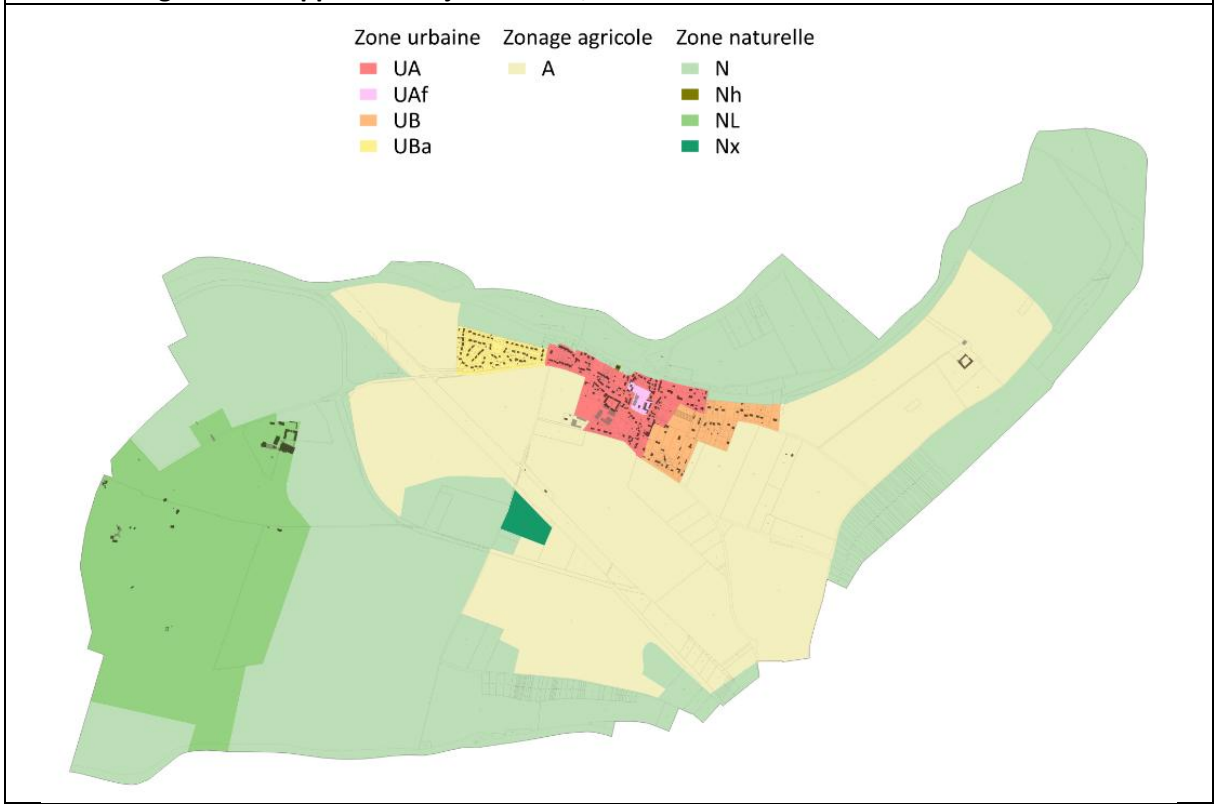
Justification de la programmation

L'orientation prévoit une densité d'environ 30 logements par hectare à respecter dans le secteur destiné à l'habitat (hors parkings et espaces verts), soit environ une vingtaine de logements. Cette disposition respecte ainsi le SCoT de Marne-et-Gondoire, puisque la commune de Jablines doit respecter une densité moyenne communale de 30 logements par hectare pour la construction de logements neufs. En outre, afin de permettre une mixité en termes d'offre de logement, l'OAP impose une mixité en termes de tailles de logements, avec un taux de T3 compris entre 20 et 30 %.

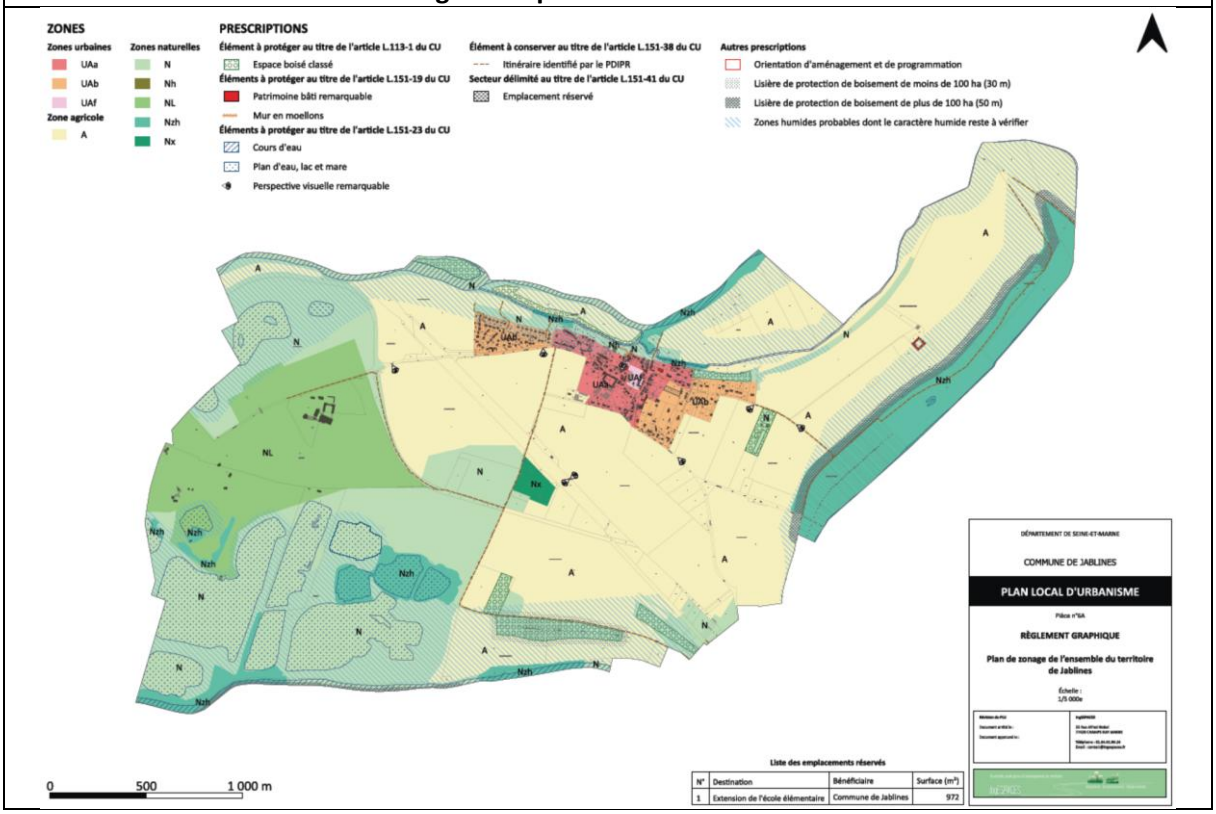
IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

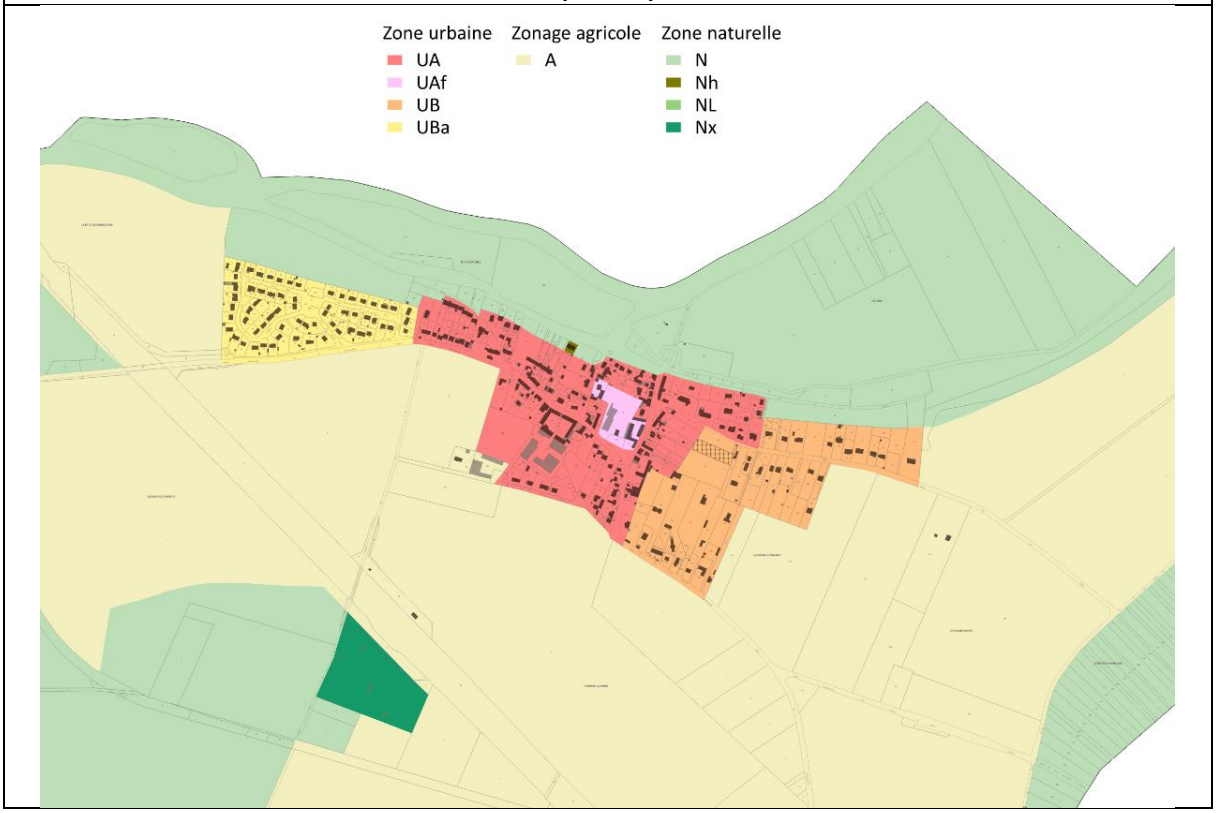
Zonage du PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017



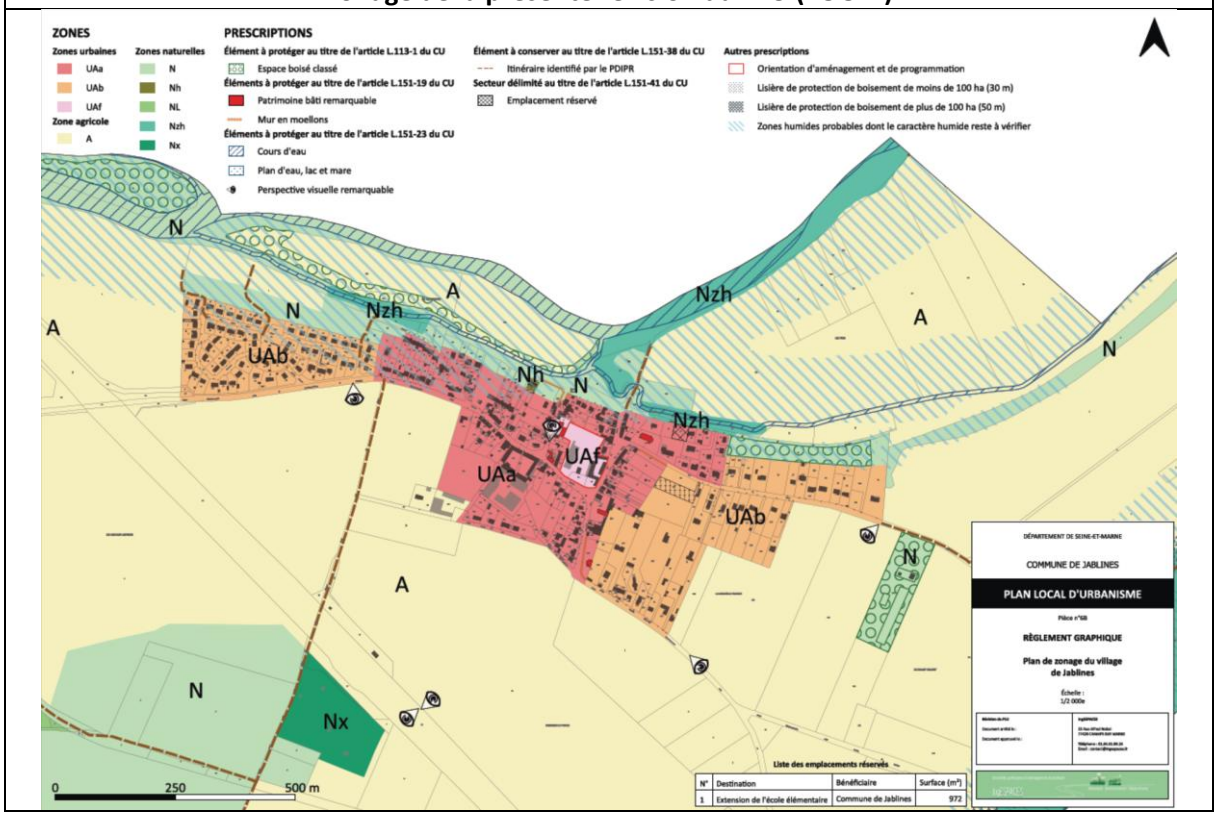
Zonage de la présente révision du PLU



Zonage du PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017 (ZOOM)



Zonage de la présente révision du PLU (ZOOM)



Les cartes ci-avant représentent le plan de zonage du PLU approuvé le 08/07/2011 et modifié le 21/04/2017 (colorisé selon le code couleur du plan de zonage du PLU révisé), ainsi que le plan de zonage de la présente révision du PLU.

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- Les zones urbaines, dites zones « U » (UAa, UAf, UAb) ;
- La zone agricole, dite zone «A» ;
- Les zones naturelles, dites zones « N » (N, Nh, NL, Nzh, Nx).

➢ ZONE U

Affectation au PLU

La zone urbaine U zone correspond au centre ancien du village, ainsi qu'à ses extensions.
La zone U est divisée en secteurs, attribués selon la typologie du bâti, la localisation du tissu ou sa fonction. Ainsi, la zone comprend 3 secteurs :

- Le secteur UAa, qui correspond aux parties anciennes du village. Ce secteur est essentiellement affecté à l'habitation, aux services, aux activités compatibles avec l'habitat et aux équipements publics. La zone comprend la densité en constructions la plus élevée du village, avec des constructions pour certaines mitoyennes et implantées à l'alignement.
- Le secteur UAf, qui correspond à un ancien corps de ferme soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation.
- Le secteur UAb, qui correspond aux principales extensions du centre ancien, situées à l'Est et à l'Ouest du village. Ce secteur est principalement dédié à l'habitation et présente la densité la plus faible du village, avec un habitat majoritairement pavillonnaire, implanté principalement en retrait des voies.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017

Le périmètre de ces secteurs n'a pas été modifié, mais leur dénomination a été revue. La zone « UB », représentant l'extension du village à l'Est, a été renommée « UAb ». De même, le secteur « UBa », correspondant à l'extension du village à l'Ouest, a également été renommé « UAb ». Enfin, la zone « UA », représentant les parties historiques du village, a été renommée « UAa ». Le secteur « UAf », quant à lui, n'a pas été renommé.

Ces modifications de classement ont été effectuées afin de simplifier le règlement et d'harmoniser les règles au sein d'un même tissu urbain, en particulier en ce qui concerne les extensions pavillonnaires qui autrefois étaient classées dans deux zones différentes UA et UB.

- **ZONE A**

Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique en tant que terres agricoles.

La municipalité a souhaité établir un zonage agricole visant à une gestion économe du sol, à la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. Ce zonage vise également à maintenir un équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des zones dédiées aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017

Les évolutions par rapport au PLU en vigueur sont conséquentes et concernent principalement la mise à jour et la mise en cohérence du plan de zonage avec l'occupation réelle du sol (espaces cultivés et déclarés à la politique agricole commune), en fonction de la photographie aérienne, des données du registre parcellaire graphique de 2023, ainsi que des données de la commune.

- **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone naturelle N englobe les terrains, aménagés ou non, à préserver en raison de la richesse et de la qualité de leurs espaces naturels. Ces zones revêtent une importance particulière en raison de leur valeur écologique, paysagère ou encore de leur rôle dans la biodiversité. Certains de ces terrains aménagés, situés au cœur d'espaces naturels, accueillent des activités sportives, de loisirs et de tourisme, comme l'île de loisirs de Jablines-Annet.

Ainsi, la zone N comprend 4 secteurs :

- Le secteur NL, qui correspond à une partie de l'île de loisirs de Jablines-Annet située à l'Ouest du territoire.
- Le secteur Nh, qui correspond à un habitat isolé en zone naturelle, situé au Nord du village.
- Le secteur Nzh, qui correspond à la protection des zones humides avérées inventoriées sur le territoire communal. Ces secteurs sont situés à proximité des cours d'eau et des plans d'eau.
- Le secteur Nx, qui correspond à l'activité pétrolière, situé au centre du territoire.

La volonté de la commune a été de définir un zonage naturel visant à une gestion économe du sol, à la protection des milieux naturels, des paysages et à la préservation de la biodiversité. Ce zonage s'inscrit également dans une logique d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des zones dédiées aux activités agricoles et celles liées à l'île de loisirs de Jablines-Annet et la protection des sites, des milieux naturels et des paysages.

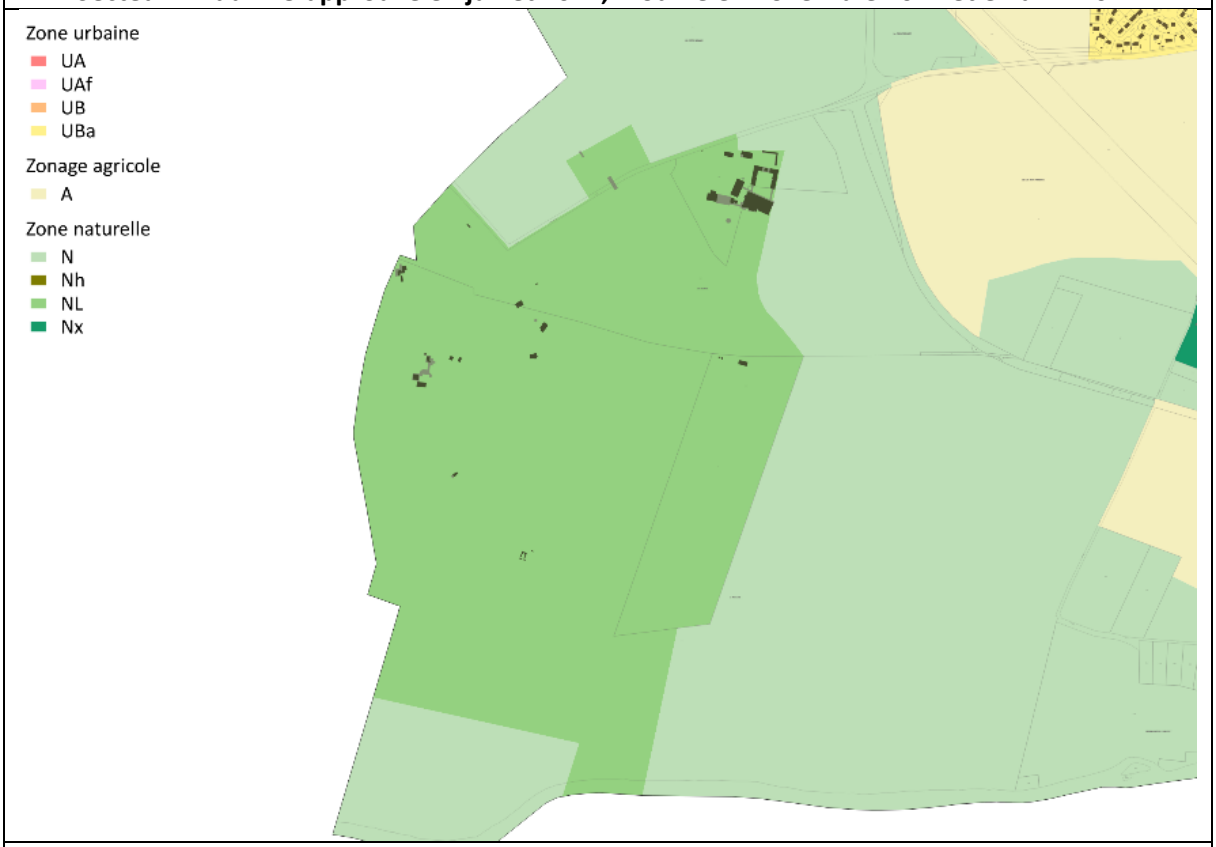
Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017

Les évolutions par rapport au PLU en vigueur sont conséquentes et concernent principalement la mise à jour et la mise en cohérence du plan de zonage avec l'occupation réelle du sol, en fonction de la photographie aérienne, des données de la DRIEAT IDF, ainsi que des données de la commune. En particulier, les espaces déclarés à la politique agricole commune ont été déclassés de la zone naturelle et reclassés en A.

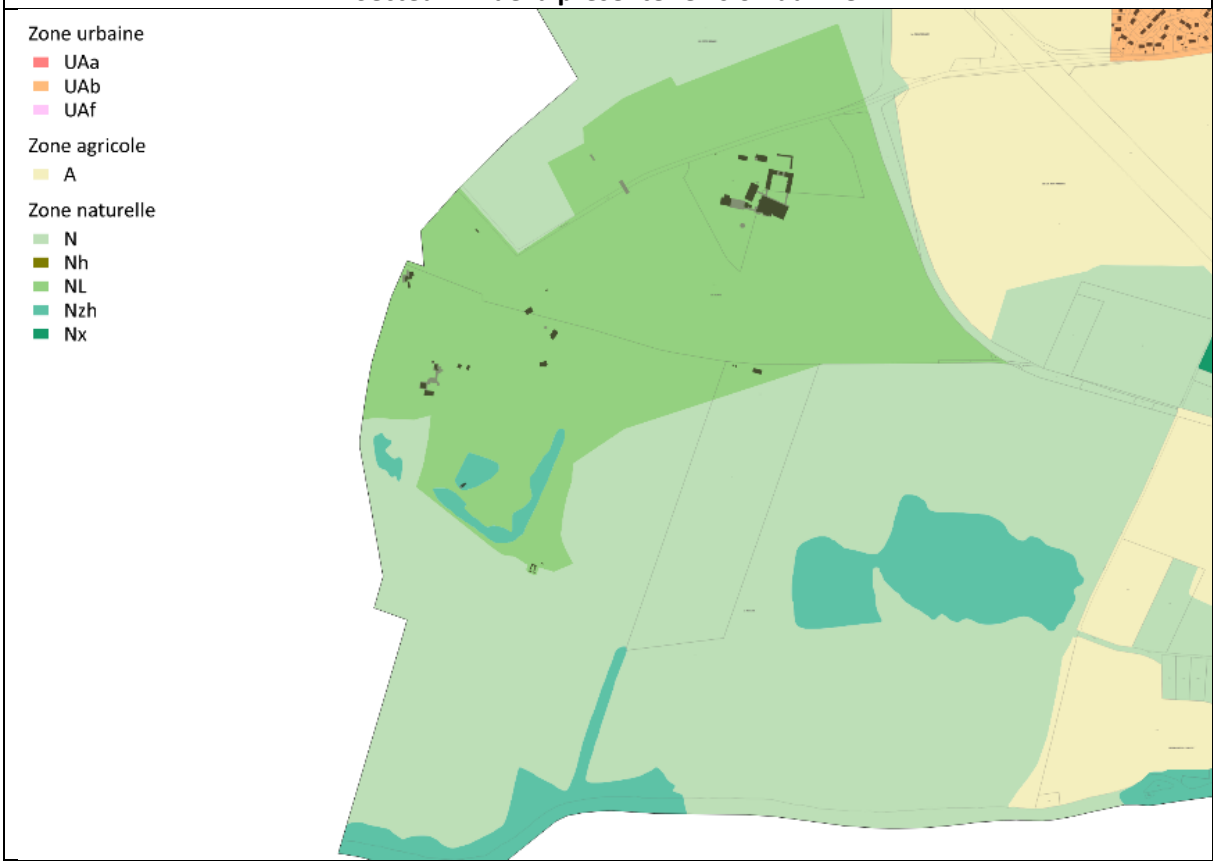
De plus, par rapport au PLU de Jablines en vigueur, le périmètre des secteurs NL et Nx a été modifié. Le périmètre du secteur Nh n'a pas été modifié. Un nouveau secteur (Nzh) a été créé.

Le secteur NL a été considérablement réduit. Le nouveau périmètre correspond à l'espace où les équipements liés à l'activité de loisirs sont implantés. La partie Sud, comprenant des espaces en eaux et zones humides à préserver a ainsi été reclassée en zone naturelle stricte.

Secteur NL du PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017



Secteur NL de la présente révision du PLU



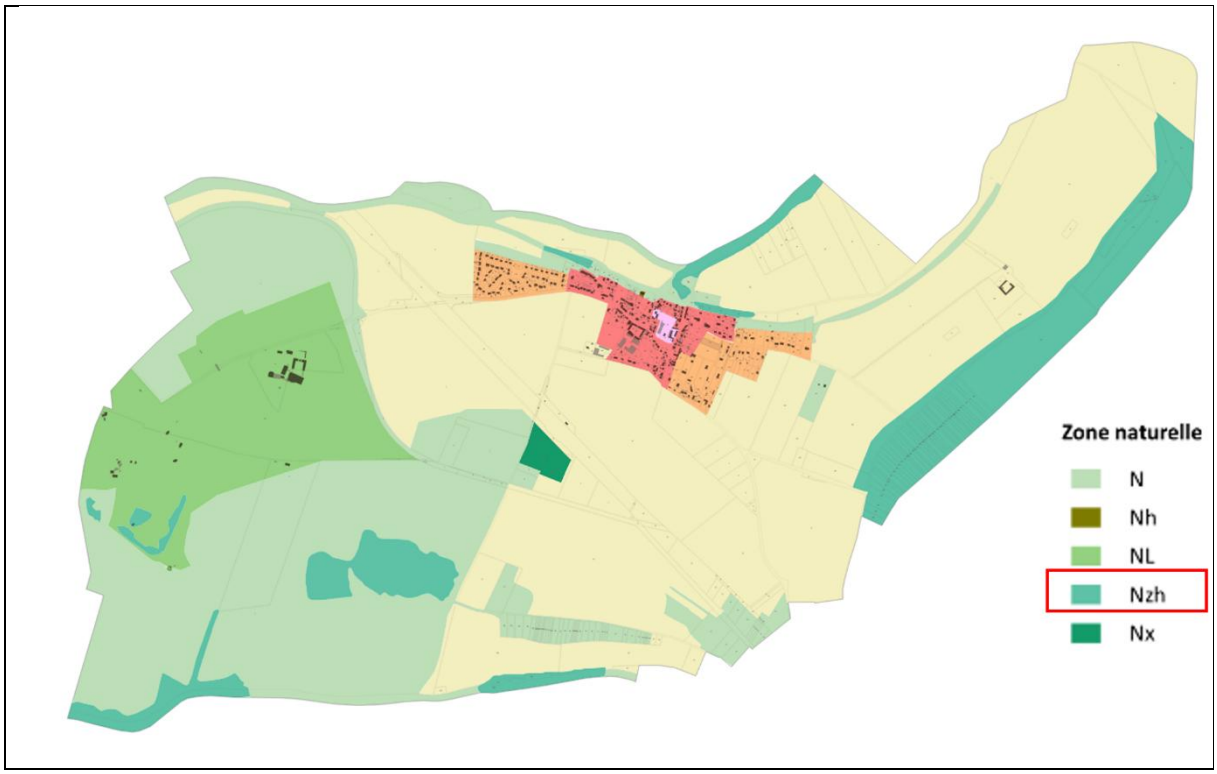
Le secteur Nx a été légèrement modifié au Sud ainsi qu'à l'Est. Au Sud, la partie du périmètre a été élargie, tandis qu'à l'Est, elle a été rétrécie. Ainsi, le nouveau périmètre a été modifié en s'appuyant sur les données de la photographie aérienne et aux données du registre parcellaire graphique de 2023. Les deux images ci-dessous permettent d'apprécier la légère modification du périmètre du secteur Nx.

Secteur Nx du PLU approuvé en juillet 2011 **Secteur Nx de la présente révision du PLU**



Enfin, un nouveau secteur Nzh a été créé à partir des données de la DRIEAT IDF sur les zones humides avérées, c'est à dire les zones humides de classe A, ainsi qu'à partir des données du département de Seine-et-Marne concernant le projet d'ENS « Le Marais du Refuge ».

Elles sont situées au niveau du marais, de la Marne et au droit des plans d'eau et sont visibles en bleu turquoise sur le plan ci-dessous :



La zone N a ainsi été modifiée suite à la modification et à la création de nouveaux secteurs.

- **BILAN DE LA SURFACE DES ZONES**

Les tableaux ci-dessous totalisent, pour le PLU approuvé ainsi que pour le PLU en révision, la surface totale de chaque zone et chaque secteur.

PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017	
Type de zone	**Surface en ha**
A	**270,27**
A	270,27
N	**502,27**
N	388,8
Nh	0,05
NL	110,47
Nx	2,95
U	**32,82**
UA	14,87
UAf	0,98
UB	10,69
UBa	6,28
Total général	**805,36**

Présente révision du PLU	
Type de zone	**Surface en ha**
A	**380,49**
A	380,49
N	**392,05**
N	228,71
Nh	0,05
NL	82,94
Nx	2,99
Nzh	77,36
U	**32,82**
UAa	14,87
UAb	16,97
UAf	0,98
Total général	**805,36**

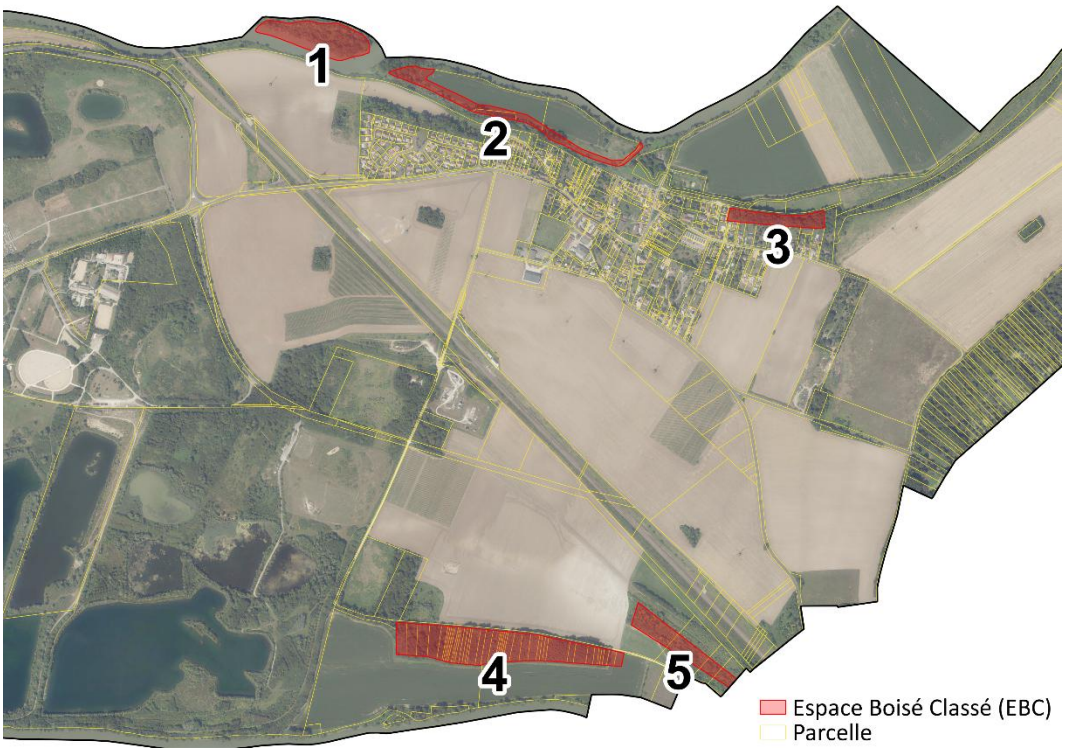
Bilan de l'évolution entre le PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017, ainsi que pour le PLU en révision

	PLU approuvé juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017	Présente révision du PLU	Évolution
Zone urbaine (U)	32,82 ha	32,82 ha	0
Zone agricole (A)	270,27 ha	380,49 ha	+110,22 ha
Zone naturelle (N)	502,27 ha	392,05 ha	-110,22 ha

Le zonage a connu d'importantes modifications depuis la dernière modification du PLU approuvée en avril 2017, notamment en ce qui concerne les zones N et A, tandis que la zone U est restée inchangée. La superficie de la zone A a augmenté, alors que celle de la zone N a diminué. Ces ajustements résultent principalement de la mise à jour du plan de zonage au regard de l'occupation réelle du sol, en tenant compte de la photographie aérienne, des données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2023, ainsi que des informations communales. L'ensemble des espaces déclarés à la politique agricole commune (PAC) ont été reclassés en zone A, alors que certains étaient en zone naturelle au PLU précédent.

Bilan des Espaces Boisés Classés

PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017



Présente révision du PLU



La carte ci-dessus offre respectivement une comparaison des EBC présents au PLU approuvé et au PLU révisé, et une vue aérienne de la commune avec le parcellaire permettant de visualiser les espaces boisés.

	PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017	Présente révision du PLU	
N°EBC	**Superficie en ha**		**Différence**
1	2,586	1,922	-0,664
2	2,067	1,96	-0,107
3	1,127	1,127	0
4	5,969	5,76	-0,209
5	1,917	1,917	0
6	Inexistant	1,562 (nouveau)	1,562
7	Inexistant	1,424 (nouveau)	1,424
Total général	**13,666**	**15,672**	**+2,006**

Dans le cadre de la révision actuelle du PLU, la superficie des espaces boisés protégés en vertu de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme a été augmentée, comme le montre le tableau ainsi que les deux cartes ci-dessus. Sur les 7 EBC identifiés et localisés dans cette révision, 2 nouveaux EBC ont été ajoutés, tandis que le périmètre de 2 EBC reste inchangé et celui de 3 EBC a été modifié. Les modifications apportées aux périmètres de ces 3 EBC visent à refléter l'occupation actuelle des boisements, à corriger certaines erreurs et à tenir compte du caractère agricole de certains espaces. Par conséquent, certains espaces précédemment classés en EBC et qui n'étaient pas boisés ont vu leur superficie réduite afin de correspondre à l'étendue réelle du boisement.

L'EBC n°1 a vu sa superficie réduite de 0,0664 ha pour prendre en compte la présence de La Marne. En effet, selon le PLU approuvé en juillet 2011 et modifié en novembre 2014 et avril 2017, la parcelle ZA0009 était entièrement classée en EBC en raison d'un boisement. Une partie de cette parcelle se situe sur le lit de La Marne, comme l'indiquent la superposition du cadastre et d'une image aérienne. Ainsi, étant donné l'impossibilité de superposer un espace boisé à un cours d'eau, le classement a été ajusté pour mieux refléter la réalité du terrain.

De même, l'EBC n°2 a vu sa superficie diminuer de 0,107 ha pour intégrer la présence du bras de La Marne. De plus, en raison de l'impossibilité de superposer un espace boisé à un cours d'eau, le classement de cet espace a été modifié pour mieux correspondre à la configuration du terrain.

L'EBC n°4 a été réduit de 0,209 ha afin de prendre en compte le caractère agricole des parcelles 0C0065 et 0C0064. Celles-ci avaient été classées en EBC dans le PLU de 2011, modifié en 2014 et 2017, mais ont été déclassées dans la révision actuelle du PLU.

L'EBC n°6, situé sur la parcelle ZB0014 et proche de l'EBC n°4, a été classé pour correspondre à la configuration du terrain.

Enfin, une portion de la parcelle 0A0241, située à l'Est du village, a été classé (EBC n°7) en raison de son caractère boisé.

B. LE RÈGLEMENT

À chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

Section 3 – équipement et réseaux
- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent les principales justifications des dispositions réglementaires retenues dans la présente révision du PLU.

1. Justification des dispositions communes à toutes les zones

- **PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL**

Des dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel sont édictées afin de donner un cadre règlementaire précis concernant les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit tout d'abord des éléments bâtis remarquables protégés, qui font l'objet de prescriptions précisant les modalités particulières de leur préservation et évolution. L'objectif est que tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés. Concernant les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens, ils doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. La localisation et la description avec photographie des éléments bâtis remarquables protégés figurent dans le rapport de présentation (partie 2.1), et dans la pièce 6c (documents graphiques).

De même, chaque élément des trames verte et bleue repéré fait l'objet de dispositions précisant leurs modalités de protection : EBC (rappel du code), cours d'eau mares et plans d'eau (article L.151-23 et disposition suivante : « Toute construction et installation entraînant une imperméabilisation des sols dans une bande tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est interdite. En milieu agricole, cette bande devra en outre être enherbée sur 5 m minimum de part et d'autre des berges. »).

De plus, la commune a fait le choix, en lien avec le SCOT de Marne et Gondoire, de préserver les lisières du boisement de moins de 100 ha le plus significatif en termes de taille et d'enjeu. A ce titre le règlement indique : « Dans la lisière de 30 m de protection du massif boisé le plus vaste de la commune, toute nouvelle construction est interdite. »

Les perspectives visuelles remarquables, repérées aux documents graphiques font également l'objet de prescriptions visant à leur préservation : « les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue. » Ces perspectives sont illustrées et décrites dans le rapport de présentation (partie 2.1).

Enfin, les cheminements et liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme et reportés sur les plans de zonage font également l'objet de prescriptions, en vue de préciser que ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.
Ils sont également localisés et décrits dans le diagnostic (rapport de présentation partie 2-1).

- **PRESERVATION DES ZONES HUMIDES, RISQUES**

Les dispositions communes comprennent un rappel de la règlementation applicable au sein des espaces identifiés comme zones humides potentielles sur les documents graphiques, conformément aux données de la DRIEAT.

Par ailleurs, il figure dans la partie 2-1 du rapport de présentation une carte sur les différentes zones humides de la DRIEAT.

De même, les différents risques impactant le territoire sont rappelés, avec le cas échéant des dispositions particulières visant à éviter les dommages pour les biens ou les personnes.

La commune est exposée à un risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau. En effet, Jablines fait partie du périmètre couvert par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vallée de la Marne. La carte de zonage réglementaire de la planche 3/6 (concernant les communes de Jablines et Lesches) du PPRI Vallée de la Marne est disponible dans la partie 2-1 du rapport de présentation.

La commune est également exposée à un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques. En effet, Jablines est impactée par ce risque, avec une fiabilité forte. Il se concentre principalement sur l'île de loisirs de Jablines-Annet, ainsi que sur les espaces agricoles et boisés situés à l'Est du village. En revanche, ce risque est absent du centre du territoire. Par ailleurs, le territoire est également concerné par le risque d'inondation de caves, avec une fiabilité forte. La carte d'exposition « inondations par remontée de nappes » est disponible dans la partie 2-1 du rapport de présentation.

La commune est exposée à un risque naturel de mouvement de terrain en période de sécheresse, lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'intégralité du territoire est concernée par un risque de niveau moyen. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » est disponible dans la partie 2-1 du rapport de présentation. Les précautions que doivent prendre les constructeurs sont précisées dans l'annexe technique intitulée « Retrait-gonflement des sols argileux ».

- **MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Ce chapitre précise certaines modalités d'application du règlement, valables dans toutes les zones.

Afin de permettre une application souple du règlement et d'autoriser une intensification « douce » du tissu urbain :

- « les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle. »

- Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour clarifier l'application des règles de stationnement, il est également précisé que pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

- **NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT**

Stationnement des véhicules motorisés

Des normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités commerciale et de service, restaurants et cinémas, les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des activités concernées, notamment en centre-village. Toutefois, la norme minimale est d'une place par tranche de 25 m² pour les établissements de plus de 40 m² afin de favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité.

Pour les constructions à destination de commerces de gros et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hors bureaux), il s'agit de fixer des normes de stationnement permettant de répondre aux besoins réels liés à l'utilisation de chacune de ces activités, et en particulier des salles de spectacle. Il s'agit ainsi d'éviter les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics comme pour les constructions à destination agricole ou forestière, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements ou activités.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement rappelle que les parcs de stationnement doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière d'électrification.

Stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable. Ces dispositions concernent les constructions et installations nouvelles, à l'exception de l'habitat individuel, et les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

2. Justifications des règles édictées pour chaque zone

Les tableaux présentés sur les pages qui suivent synthétisent les interdictions et limitations des usages et affectations des sols, constructions et activités pour les zones urbaines, édictés par le règlement du PLU approuvé en 2011, (et modifié en novembre 2014 et en avril 2017) ainsi que dans le règlement de la présente révision du PLU. A noter, il n'y a plus qu'une seule zone urbaine UA dans le cadre de la révision du PLU, comme expliqué au chapitre consacré au zonage.

Règlement du PLU approuvé en juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017 : Synthèse des principales règles				
Zone	**UA**		**UB**	
Secteur	**UA**	**UAf**	**UB**	**UBa**
Destinations interdites et autorisées	Interdit : Constructions à destination industrielle, agricole sauf entretien et réfection, entrepôt, ICPE autorisation Autorisés sous conditions : constructions à destination artisanale, affouillements et exhaussements, dépôts et les aires de stockage de véhicules		Interdit : Constructions à destination industrielle, agricole sauf entretien et réfection, entrepôt, ICPE autorisation Autorisés sous conditions : constructions à destination artisanale, affouillements et exhaussements, dépôts et les aires de stockage de véhicules	
Implantation / voies	A l'alignement des voies OU Dans une bande comprise entre 6 et 30 m à condition que la continuité bâtie soit assurée par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux	Le long de la RD 45 : Idem UA Autres voies : alignement ou retrait	Implantation : 10 m min.	Implantation : 5 m min.
Implantation / limites séparatives	Sur une limite séparative aboutissant aux voies ; Limite de fond: retrait > H/2 avec mini 4 mètres en cas d'ouvertures et de 3 mètres minimum sinon		En retrait des limites séparatives > H/2 avec un mini de 4 m en cas d'ouvertures et de 3 m sinon	
Implantation sur une même unité foncière	Distance entre deux constructions non contiguës : 8 m min.		Distance entre deux constructions non contiguës : 9 m min.	
Emprise au sol maximale	Emprise au sol : 30 % max.	Emprise au sol : 40 % max.	Emprise au sol : 20 % max.	
Hauteur maximale des constructions principales	Hauteur des constructions : 10 m max. Nombre de niveaux habitables : 3 max. (R+1+combles aménageables)		Hauteur des constructions : 9 m max. Nombre de niveaux habitables : 2 max. (R+combles aménageables)	
Espaces libres et plantations	Espace de pleine terre : 40 % min. Plantations existantes : maintenues ou remplacées par plantations équivalentes 1 arbre / 100 m² de terrain libre		Espace de pleine terre : 50 % min. Plantations existantes : maintenues ou remplacées par plantations équivalentes 1 arbre / 100 m² de terrain libre	

Règlement du PLU approuvé juillet 2011, modifié en novembre 2014 et en avril 2017 : Synthèse des principales règles					
Zone	**A**	**N**			
Secteur		N	Nh	Nl	Nx
Articles 1 et 2 destinations interdites et autorisées	**Interdit** : tout sauf exploitations agricoles; 1 habitation / exploitation, à moins de 100 m du corps de ferme et < à 250 m² de sdp ; équipements publics et d'intérêt collectif	**autorisé** : équipements, gestion forestière, affouillements et exhaussements	**autorisé** : aménagement et extension habitat < 30 % de sdp avant travaux	**autorisé :** constructions et installations liées à l'île de loisirs Jablines-Annet	**autorisé :** constructions et installations liées à l'activité existante (Càd pétrolière)
Article 6 implantation / voies	Implantation : **30 m min.** par rapport à l'alignement, sauf extensions	Alignement ou retrait			
Article 7 implantation / limites séparatives	Retrait : **au moins égal** à la hauteur au faîtage; OU limite séparative : si le bâtiment s'**adosse** à des constructions de mêmes dimensions	Pas de règle : sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.			
Article 8 implantation sur une même unité foncière	Pas de règle	Pas de règle			
Article 9 emprise au sol maximale	Pas de règle	Pas de règle	Pas de règle	Emprise au sol : **40 % max.**	Pas de règle
Article 10 Hauteur maximale des constructions principales	Hauteur des constructions (agricole) : **12 m max**. Hauteur des constructions (habitation) : **9 m max.** et **2 niveaux max. (R+combles aménageables)**	Hauteur : **8 m max.**			
Article 13 espaces libres et plantations	Plantations existantes : **maintenues** ou **remplacées** par plantations équivalentes. **Nouvelles plantations** aux abords des bâtiments	Plantations existantes : **maintenues** ou **remplacées** par plantations équivalentes. **Nouvelles plantations** aux abords des bâtiments			

Règlement du PLU en révision : Synthèse des principales règles						
Zone	**A**	**N**				
Secteur		N	Nh	NL	Nx	Nzh
Articles 1-1 et 1-2 - Destination autorisée	Interdit : tout sauf exploitations agricoles; 1 habitation / exploitation, à moins de 100 m du corps de ferme et < à 250 m² de sdp ; équipements liés aux VRD et parking perméables	**autorisé :** VRD, aménagements légers pour accueil du pubilc, gestion forestière, affouillements et exhaussements	**autorisé** : extension habitat	**autorisé** : constructions et installations liées à l'île de loisirs Jablines-Annet	**autorisé** : constructions et installations liées à l'activité pétrolière existante	**autorisé** : Travaux de restauration des zones humides, Aménagements autorisés si respect des milieux et retour à l'état naturel.

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jablines

Règlement du PLU révisé : Synthèse des principales règles

Zone	**UA**		
Secteur	**UAa**	**UAf**	**UAb**
Implantation / voies	Implantation : à 10**m min.** par rapport à l'axe de la RD 45	Alignement ou retrait	
Destinations interdites et autorisées	Interdit : Constructions à destination forestière Autorisés sous conditions : affouillements et exhaussements, dépôts et les aires de stockage de véhicules		
Implantation / limites séparatives	Pas de règle sauf en limite de zone : retrait **10 m mini**	Pas de règle : sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.	
Implantation sur une même unité foncière	Pas de règle	A l'alignement des voies ou en retrait minimal de 5 m et dans une bande de 30 m max par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer	A l'alignement des voies ou en retrait minimal de 5 m
Volumétrie	habitations : 250 m² de sdp max et annexes : 25 m² d'ES max	20 % d'ES max sauf éqts réseaux	extension habitat < 30 % de sdp sup; aucune emprise au sol supplémentaire
Hauteur maximale des constructions principales	Hauteur des constructions (agricole) **15 m max**. Hauteur des habitations : **idem UA**	Hauteur : 9**m max.**	
espaces libres et plantations	Plantations existantes : **maintenues** ou remplacées par plantations équivalentes **Nouvelles plantations** aux abords des bâtiments	Espace de pleine terre : 40 % min. Plantations existantes : **maintenues ou remplacées** par plantations équivalentes. **Nouvelles plantations** aux abords des bâtiments	

Implantation / voies

Implantation / limites séparatives

Sur les limites séparatives ou en retrait
> à 5 mètres en cas d'ouvertures et > à 3 mètres sinon

ation sur une même unité foncière

Distance entre deux constructions non contiguës :
4 m min.

Emprise au sol maximale

40 % max.

Hauteur maximale des constructions principales	10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère. R+1+combles aménageables
Espaces libres et plantations	Espace de pleine terre : 40 % min. Plantations existantes : maintenues ou remplacées par plantations équivalentes 1 arbre / 100 m² de terrain libre

Règlement du PLU en révision : Synthèse des principales règles						
Zone	**A**	**N**				
Secteur		N	Nh	NL	Nx	Nzh
Articles 1-1 et 1-2 – Destination autorisée	Interdit : tout sauf exploitations agricoles; 1 habitation / exploitation, à moins de 100 m du corps de ferme et < à 100 m² d'ES ; équipements liés aux VRD et parking perméables + prise en compte du site archéologique	**autorisé :** VRD, aménagements légers pour accueil du pubilc, gestion forestière, affouillements et exhaussements	**autorisé** : extension habitat + 1 annexe	**autorisé** : constructions et installations liées à l'île de loisirs Jablines-Annet	**autorisé** : constructions et installations liées à l'activité pétrolière existante	**autorisé** : Travaux de restauration des zones humides, Aménagements autorisés si respect des milieux et retour à l'état naturel.
Implantation / voies	Implantation : à 10 **m min.** par rapport à l'axe de la RD 45	Alignement ou retrait				
Implantation / limites séparatives	Pas de règle sauf en limite de zone : retrait : **10 m mini**	Pas de règle : sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.				
Implantation sur une même unité foncière	8 m entre deux constructions principales ; 3 m pour les annexes.	Pas de règle				
Volumétrie	habitations : 100 m² d'ES max et annexes : 25 m² d'ES max	20 % d'ES max sauf éqts réseaux	extension habitat < 30 % d'ES sup; + 1 annexe de 25 m² d'ES	aucune emprise au sol supplémentaire	aucune emprise au sol supplémentaire	Pas de règle
Hauteur maximale des constructions principales	Hauteur des constructions (agricole) : **15 m max**. Hauteur des habitations : **idem UA**	Hauteur : 9 **m max.**				
espaces libres et plantations	Plantations existantes : **maintenues** ou **remplacées** par plantations équivalentes. **Nouvelles plantations** aux abords des bâtiments	Espace de pleine terre : 40 % min. Plantations existantes : **maintenues** ou **remplacées** par plantations équivalentes. **Nouvelles plantations** aux abords des bâtiments				

3. Justifications des règles édictées à la section 1

a) La zone urbaine mixte UA

La zone UA a une vocation mixte. En cela, sont autorisées toutes les destinations à l'exception des constructions forestières. Les constructions sont cependant autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement. De plus, la zone UAf est soumise au respect de l'OAP sectorielle.

b) La zone agricole : A

Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2

- Permettre l'installation des constructions, installations et des habitations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, dans le respect de la règlementation et de la jurisprudence. Pour éviter l'étalement urbain au sein de ces espaces agricoles, l'implantation d'habitations est limitée.

- Permettre la réalisation d'équipements liés aux VRD (locaux techniques et industriels), ainsi que les parkings perméables.

- Autoriser les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

c) La zone naturelle : N

Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2

Dans le secteur Nzh : assurer la préservation des zones humides avérées.

Dans l'ensemble de la zone naturelle N (hors secteur Nzh) :

- Autoriser les équipements liés aux VRD (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), et les parkings perméables
- Permettre l'exploitation forestière
- Autoriser les installations et aménagements légers liés à l'accueil du public, au sport et aux loisirs
- Autoriser les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Dans le secteur Nx : autoriser les installations liées à l'activité pétrolière existante, pour favoriser le maintien de cette activité.

Dans le secteur Nh: autoriser l'aménagement et l'extension des habitations, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, ainsi qu'une annexe par unité foncière afin de prendre en compte la présence d'une habitation isolée au Nord du village, sans toutefois permettre de nouvelles constructions dans ce secteur sensible (bords de marne).

Dans le secteur NL : autoriser l'aménagement des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la base régionale de loisirs de Jablines-Annet, en restant dans leur volume actuel.

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

- **Objectifs et justifications – Emprise au sol et volumétrie**

Les prescriptions permettent la densification des espaces urbanisés existants tout en respectant les morphologies urbaines de la zone ou de ses abords. L'emprise au sol maximale définie dans la zone UA, qui couvre le centre ancien du village ainsi que ses extensions à l'Est et à l'Ouest, est fixée à 40 %

(soit une augmentation de 10 points par rapport à l'ancienne zone UA et de 20 points par rapport aux anciens secteurs UB et UBa).

Dans la zone A, aucune règle d'emprise au sol n'est définie pour les bâtiments agricoles, comme dans le PLU approuvé en juillet 2011. L'emprise au sol autorisée pour les constructions d'habitation ne dépassera pas 100 m² et les annexes à ces constructions d'habitation ne dépasseront pas 25 m² d'emprise au sol, afin de limiter l'étalement urbain au sein des zones agricoles.

Dans la zone N, l'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de l'unité foncière, pour limiter l'artificialisation des sols. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, qui peuvent nécessiter un pourcentage d'emprise au sol plus important (par exemple, un transformateur électrique sur une petite unité foncière).

Dans le secteur Nh, l'extension des habitations est autorisée dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU. Il est en outre autorisé une annexe par unité foncière, d'une emprise au sol de 25 m² maximum afin de prendre en compte la présence d'une habitation isolée au Nord du village, sans toutefois permettre de nouvelles constructions dans ce secteur sensible (bords de marne).

Dans le secteur NL, l'emprise au sol des nouvelles constructions (édifiées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU), ne peut excéder 1,2 % de la superficie totale du secteur. Ce secteur couvre 84,8 ha, cela autorise donc une urbanisation nouvelle de 1 ha au total, conformément au SDRIF-E. Ce secteur reste une zone naturelle, avec une constructibilité très limitée (1,2 %), il est donc compatible avec le SCOT et le PPEANP.

Dans le secteur Nx, voué à des activités d'extraction pétrolière, aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU, afin de limiter l'étalement urbain sur ce site entouré d'espaces agronaturels.

- **Objectifs et justifications concernant les hauteurs**

En zones UA, les prescriptions retenues permettent d'assurer une insertion optimale des nouvelles constructions dans leur environnement en maintenant les caractéristiques architecturales existantes aux abords. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 (R+1 + combles aménageables). Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation ne doivent comporter qu'un rez-de-chaussée, afin de limiter l'impact paysager de ces constructions sur le paysage urbain et de limiter les problèmes de voisinage.

En zone A, il s'agit de permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions. Pour les constructions à vocation d'habitat, respecter des gabarits similaires à ceux de la zone UA afin de limiter l'impact paysager de ces constructions.

En zone N, il convient de maîtriser la hauteur des constructions existantes et des annexes aux habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage, tout en permettant une certaine hauteur pour les constructions autorisées (équipements en NL, en particulier).

- **Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies**

En **secteur UA**, il s'agit de préserver la morphologie urbaine majoritairement existante, à savoir un bâti aligné aux voies ou à 5 m de celles-ci, avec des murs traditionnels marquant cet alignement. Plus particulièrement en secteur UAa, l'implantation des constructions doit respecter un retrait minimal de 5 m par rapport aux voies, et s'effectuer dans une bande maximale de 30 m par rapport aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, existantes ou à créer. Cela permet de limiter la densification anarchique par la création de multitudes d'accès, mais au contraire de permettre une densification organisée, en autorisant la création de voies privées qui pourront desservir des constructions situées à plus de 30 m des voies publiques existantes.

En **zone A**, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la RD 45, pour plus de sécurité.

En zones A et N, il s'agit ainsi d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et de bonnes conditions de circulation sur les voies.

- **Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété :**

Dans l'ensemble des zones, il s'agit de respecter le mode d'implantation actuel des constructions.
En cas de retrait par rapport aux limites ou entre deux constructions, permettre alors un accès de largeur suffisante autour du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Aucune règle n'est fixée pour les annexes de moins de 20 m² et 3,5 m de hauteur, afin de maintenir une souplesse pour l'édification de ces petites constructions.

5. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Dans les zones UA, les prescriptions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère visent à permettre une insertion des bâtiments futurs dans l'environnement bâti, ainsi que la préservation du bâti ancien.

Les éléments bâtis remarquables font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Dans la zone N, il s'agit de favoriser l'intégration des futures constructions dans l'environnement. Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application de l'article L.372-1 du code de l'environnement (hors base de loisirs où les conditions de sécurité ne permettent pas l'application de cette règle).

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise ainsi à :

- respecter l'architecture existante.

- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine.

- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures.

- favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

- **Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale**

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

6. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans la zone urbaine, un ratio de 40 % concernant les surfaces éco-aménageables a été établi afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain ainsi que la qualité du cadre de vie.
En outre, des obligations en matière de plantation d'arbres ont été instaurées pour favoriser la biodiversité et la qualité des paysages, mais aussi pour limiter les ilots de chaleur.
Dans le même ordre d'idée, sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations) et les îlots de chaleur.
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale limitant ainsi les inondations par ruissellement, dans le respect des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027.

7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

- **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Dans la zone UA, une largeur d'emprise minimale est ainsi définie afin de permettre un fonctionnement urbain optimal dans le cadre des futurs aménagements, qui devront également permettre le partage des usages en toute sécurité, promouvant ainsi les modes de déplacement alternatifs.

8. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux

- **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur. En particulier, le règlement vise à :

- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines,
- Limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale limitant ainsi les inondations par ruissellement, dans le respect des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027.

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU identifie 1 Emplacement Réservé (ER), localisé sur le plan de zonage. Sa destination, bénéficiaire et surface figurent dans le tableau ci-dessous. Une justification est également apportée pour chaque ER dans ce tableau.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Justification
1	Extension de l'école élémentaire	Commune de Jablines	972	Maintenir et développer les équipements scolaires existants pour répondre aux besoins actuels et futurs

L'ER n°1 est entièrement situé sur la parcelle AE0036, en zone U. Celle-ci est localisée au nord de l'école élémentaire, implantée sur la parcelle AE0035.

Il convient de noter que cet ER était déjà identifié sur le plan de zonage du PLU approuvé en juillet 2011. Il est également important de préciser que le plan de zonage du PLU, approuvé en juillet 2011 et modifié en novembre 2014 et avril 2017, a été conçu et réalisé sur un logiciel différent de celui utilisé pour la révision actuelle. Cela explique la différence de superficie des ER entre les deux documents.

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de développer l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain. Ainsi, tous les logements programmés constituent de la densification.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur le secteur de l'ancien corps de ferme en centre bourg afin de répondre notamment aux objectifs de densification.

Ainsi, l'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg », située au sein du tissu urbain, permettra de réaliser une opération d'aménagement d'une vingtaine de logements, favorisant de cette manière l'optimisation du foncier et de conforter le cœur de village.

De ce fait, une densité d'**environ 30 logements par hectare** est imposée sur le secteur de l'ancien corps de ferme, afin de favoriser l'augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé existant (qui était de 8,5 logements par hectare en 2013, selon le TOME 3 du Rapport de présentation du SCoT Marne-et-Gondoire).

Cette densification permet notamment de répondre aux objectifs de densification du SCoT Marne-et-Gondoire, lequel prévoit notamment un objectif de densité moyenne communale pour la production neuve de logements de 30 logements par hectare (voir chapitre consacré aux documents supra communaux).

De plus, la programmation du PLU prévoit environ 30 logements en densification au sein du tissu urbain, avec une densité de 30 logements par hectare. Ainsi, la programmation des logements en densification prévue par le PLU révisé respecte l'objectif de densité moyenne communale de 30 logements par hectare pour la production neuve, tel que défini par le SCoT de Marne-et-Gondoire.

- **Le règlement et le zonage**

Le règlement autorise **une emprise au sol maximale de 40 % en zone UA.**

En outre, comme indiqué précédemment, les prescriptions visent à accroître la densité des espaces urbains existants tout en préservant les caractéristiques morphologiques de la zone et de ses environs. L'emprise au sol maximale, fixée à 40 % dans la zone UA, concerne le centre historique du village ainsi que ses extensions à l'Est et à l'Ouest. Cela représente une augmentation de 10 points par rapport au précédent PLU (pour l'ex zone UA) et de 20 points par rapport aux anciens secteurs UB et UBa aujourd'hui reclassé en UA.

Cette mesure permettra de préserver les sols perméables en milieu urbain, tout en favorisant la densification des zones où l'occupation du sol par les constructions est généralement inférieure à cette valeur.

De plus, les règles de hauteur et d'implantation en zone urbaine sont en cohérence avec cet objectif, car les constructions peuvent comporter jusqu'à 3 niveaux habitables (R+1+combles aménageables) et

doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En zone urbaine, l'implantation doit se faire soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimal de 5 m. En revanche, dans le secteur UAa, l'implantation par rapport aux voies se fait à l'alignement des voies ou avec un retrait minimal de 5 m, et dans une bande de 30 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Cette règle vise à encadrer la densification anarchique par la création de multitudes d'accès, mais permet en revanche une densification organisée, en autorisant la création de voies privées qui pourront desservir des constructions situées à plus de 30 m des voies publiques existantes.

Ainsi, les règles permettent ainsi une densification raisonnée de l'espace urbanisé tout en assurant un fonctionnement urbain de qualité. De plus, il est préféré une densification sur des secteurs stratégiques, notamment au sein du secteur d'OAP, en renouvellement urbain au sein du centre bourg, et en densification à proximité des voies, afin de préserver les fonds de jardins qui assurent une continuité végétale.

V. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Répondre aux objectifs de densification définis par le SCoT et le SDRIF-E. Accueillir de nouveaux habitants afin d'enrayer le vieillissement de la population et de permettre le maintien des équipements. Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement. Permettre la diversification du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements.	Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain. Conforter le cœur de village.	Un secteur est soumis au respect d'une OAP pour le développement de l'habitat. Il s'agit de l'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg ». Cette OAP définit une densité de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site. En outre, cette OAP permet une diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet au sein du village.	Le secteur soumis à OAP « ancien corps de ferme en centre bourg » fait l'objet d'une identification sur les documents graphiques du règlement. De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants notamment grâce à une emprise au sol maximale de 40 %, une hauteur de R+1+combles aménageables, une implantation en limite séparative ou en rentrait.
Maintenir les services et équipements existants et les développer si nécessaire. Maintenir et développer les équipements scolaires existants. Poursuivre le développement des communications numériques.	Maintenir les services et équipements existants et les développer si nécessaire.		Un emplacement réservé (ER n°2) est localisé sur plan de zonage afin de répondre aux enjeux actuels et futurs liés à l'école primaire. Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines afin de maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Préserver les terres agricoles afin de pérenniser cette activité sur le territoire. Développer les commerces et artisans de proximité et les services qui y sont liés. Maintenir et développer le niveau d'emplois sur le territoire (maintenir les activités existantes et accueillir de nouveaux établissements…). Pérenniser et développer l'attractivité touristique et de loisirs de la commune en lien avec la présence de l'île de loisirs de Jablines-Annet.	Développer et maintenir les activités économiques et touristiques.	L'OAP thématique TVB inclut une orientation concernant la prise en compte du PPEANP Marne-et-Gondoire.	Les espaces agricoles sont préservés (classement en zone A). Le règlement de la zone A permet le développement et la diversification des activités agricoles. Les activités économiques compatibles avec l'habitat sont autorisées dans la zone urbaine à vocation principale d'habitat pour maintenir la mixité fonctionnelle. La zone NL prend en compte la présence de l'ile de loisirs et permet l'aménagement intérieur des constructions existantes. L'activité pétrolière est classée en zone Nx sur le plan de zonage.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : • La préservation de l'identité patrimoniale de Jablines (Monument historique et ses abords, les éléments bâtis remarquables, les espaces publics paysagers,…) • Le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village • Les risques et les nuisances existants sur la commune • La capacité des réseaux existants et équipements pour l'accueil de nouvelles populations • La sécurité routière au droit de la RD 45	Préserver l'identité urbaine et architecturale. Préserver l'identité rurale et paysagère. Prendre en compte les risques dans le cadre du développement urbain.		Afin de préserver l'identité de Jablines, des prescriptions ont été définies dans le respect de la morphologie urbaine et de l'architecture existante, dans chacune des zones. Le plan de zonage localise le patrimoine bâti remarquable. Ces éléments sont protégés au titre de l'art. L 151.19 du Code de l'Urbanisme. Les perspectives visuelles remarquables sont identifiées et protégées au titre de l'art. L 151.23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement rappelle les différents risques existants sur le territoire et les dispositions ou recommandations s'y afférant. Le règlement intègre des dispositions imposant le raccordement aux réseaux dans les meilleures conditions.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : • Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les espaces agricoles, espaces naturels, espaces boisés, ainsi que les zones humides et aquatique. • Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité. • Préservant le réseau hydrographique communal : la Marne et le ru du Rapinet. Préserver une qualité de l'air satisfaisante. Promouvoir les énergies renouvelables. Promouvoir une réduction de la consommation énergétique des bâtiments.	Préserver et restaurer les trames communales et les continuités écologiques. Résorber les points de conflits des corridors écologiques. Développer les énergies renouvelables. Favoriser les déplacements doux.	L'OAP thématique TVB inclut des orientations concernant la préservation des trames écologiques. Elle prévoit également des mesures pour la préservation et la restauration des corridors écologiques, ainsi que pour la résorption des points de conflit au sein de ces corridors. Les OAP thématiques proposent également des orientations visant à respecter les espaces naturels et le paysage, à accorder une place centrale à la nature, à favoriser la biodiversité et l'éco-gestion, à promouvoir le confort et la santé, à appliquer les principes de l'habitat bioclimatique, et à encourager les économies d'énergie ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables. L'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg » comprend par ailleurs des orientations afin de valoriser et d'aménager le secteur de manière paysagère.	Protection au titre du Code de l'Urbanisme (art. L 113-1 et L 151.23) des espaces boisés classés, des cours d'eau, mares et plans d'eau, et des zones humides. Création d'un secteur Nzh, intégré à la zone N, afin de veiller à la préservation des zones humides avérées du territoire. Les zones humides potentielles (classe B) sont identifiées sur le plan de zonage. Pour les secteurs soumis aux OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans les OAP soient respectées. Dans les secteurs UAa, UAf et UAb, la surface de pleine terre doit être d'au moins 40 %. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. De plus, il est demandé de planter un arbre pour chaque 100 m² de terrain libre. Dans les zones A et N, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. De nouvelles plantations devront être réalisées aux abords des bâtiments.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Favoriser les déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers. Développer des liaisons cyclables sur le territoire. Prévoir des conditions satisfaisantes de circulation et de stationnement au sein du village et des espaces à développer. Réduire l'utilisation des énergies fossiles liée aux déplacements.	Favoriser les déplacements doux. Améliorer le fonctionnement urbain.	L'OAP sectorielle définit des orientations visant à développer et préserver les liaisons douces pour les piétons, cyclistes.	Les itinéraires identifiés par le PDIPR sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'art. L 151.38 du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux. Des normes de stationnement sont définies pour toutes les zones, en fonction des destinations des constructions.

VI. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Marne-et-Gondoire

La Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire a élaboré un SCoT pour l'ensemble de son territoire, lequel a été approuvé le 7 décembre 2020. Dans les trois années suivant la validation du SDRIF-E par le Conseil d'État, le SCoT Marne-et-Gondoire devra être mis en conformité avec ce dernier

Les orientations et objectifs du SCoT se déclinent selon 4 axes :

- Conforter l'idée de Marne-et-Gondoire à travers un positionnement territorial écoresponsable à l'échelle de l'est parisien
- Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions
- Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants
- Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité

De plus, le SCoT prévoit un objectif de densité moyenne communale de 30 logements par hectare pour la production neuve de logement pour la commune de Jablines. Les communes ont la possibilité de moduler cette densité sous réserve que la densité moyenne communale est respectée.

Jablines est identifiée comme appartenant au pôle rural de respiration qui compose le territoire de la CAMG (carte 1). Cela induit de maintenir le pôle rural de respiration comme « poumon vert » du territoire qui participe également au développement, à son niveau en optimisant le potentiel foncier.

Sur le territoire de Jablines, le SCoT identifie un secteur d'intensification de l'urbanisation, mais aucun secteur d'extension.

En matière de densification, le SCoT impose le respect des objectifs du SDRIF en vigueur, à savoir une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.

Justification des orientations du PLU vis-à-vis du SCOT

NB : concernant le volet environnemental, se reporter également à l'évaluation environnementale, où cette thématique est davantage détaillée en termes de compatibilité du PLU avec le SCOT.

Objectif du SCOT	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
Carte 1 du DOO – Objectifs : « S'appuyer sur une armature territoriale garante des complémentarités et des solidarités »	Le PLU programme un développement de l'habitat intégralement en densification.
Carte 2 du DOO – Objectifs : « Cultiver un développement urbain peu consommateur d'espaces » et « Valoriser la richesse et la diversité du territoire »	Les espaces naturels et agricoles du territoire sont classés en zones A et N. La zone N regroupe plusieurs secteurs adaptés aux particularités écologiques et paysagères des espaces naturels. Elle comprend également un secteur NL, lié à l'île de loisirs de Jablines-Annet (où aucune extension de l'urbanisation n'est possible), et un secteur Nx (activité pétrolière existante), où aucune nouvelle emprise au sol n'est autorisée.

Objectif du SCOT	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
Carte 3 du DOO – Objectifs : « Valoriser la richesse et la diversité des paysages du territoire » et « Garantir la qualité des interfaces entre espaces ouverts et urbanisés »	Le PLU entend préserver les cônes de vue remarquables et la qualité des entrées de village, ainsi que les espaces de nature et les espaces agricoles (PADD, zonage et règlement). Les OAP sectorielles comprennent des orientations pour l'insertion architecturale, paysagère et écologique des constructions et aménagements futurs.
Carte 4 du DOO : Protéger durablement les réservoirs de biodiversité et les espaces relais, constitués uniquement d'espaces d'intérêt écologique Reconnecter les espaces de nature pour une trame verte et bleue fonctionnelle Etudier les possibilités de lever les obstacles de la trame verte et bleue	Le PLU identifie et vise à préserver, dans le PADD et l'OAP thématique TVB, les réservoirs de biodiversité, les espaces relais, ainsi que l'ensemble des corridors écologiques et des éléments fragmentant la trame verte et bleue, tels qu'identifiés par le SCoT. L'OAP thématique TVB du PLU prend également en compte le PPEANP de Marne-et-Gondoire, lequel inclut des espaces classés en zones N ou A.
Carte 5 du DOO : Sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques	Le diagnostic, le PADD et le règlement du PLU mentionnent les risques naturels, tels que le retrait-gonflement des argiles et les remontées de nappes, à prendre en compte dans le cadre du développement urbain.
Carte 6 du DOO - Objectif : « Valoriser la richesse et la diversité des paysages du territoire »	NB : Voir la ligne Carte 2 du DOO – Objectifs : « Cultiver un développement urbain peu consommateur d'espaces » et « Valoriser la richesse et la diversité du territoire »
Carte 7 du DOO – Orientation : « Conforter l'équilibre de l'armature commerciale »	NB : La commune n'est pas concernée par la carte 7 du DOO du SCoT.
Carte 8 du DOO – Orientation : « S'accorder autour d'une mobilité durable »	Le tracé indicatif du projet de déviation de la RD 45 est matérialisé au PADD, afin de préserver le cadre de vie des habitants du village en réduisant les nuisances liées au trafic automobile et en améliorant la sécurité routière.

Focus sur la préservation de la TVB et des continuités écologiques

Sur le territoire communal, il existe des trames jaune, verte et bleue, garantes des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Le PADD tient également compte de la trame noire, qui permet la sauvegarde des espèces nocturnes.

Les trames jaune, verte et bleue comprennent :

- Des espaces et mosaïques agricoles,
- Des espaces boisés et leurs lisières,
- Des espaces ouverts et fonds de jardins,
- Des cours d'eau et ripisylves,
- Des mares et des plans d'eau,
- Des milieux humides et potentiellement humides.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger et renforcer ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Des boisements font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU, tandis que certains autres espaces boisés sont à préserver au titre de l'article L151-23,
- Les lisières de boisements de moins de 100 ha, et identifiées sur le plan de zonage sont préservées, avec notamment l'interdiction de toute nouvelle construction à moins de 30 mètres des lisières des bois et forêts concernés
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les zones humides avérées et potentielles sont le support d'une biodiversité riche et spécifique. Ainsi, les zones humides avérées sont préservées par un classement en secteur Nzh disposant d'une règlementation particulière, les zones potentielles sont identifiées au plan de zonage et font l'objet de dispositions visant à les avérer le cas échéant dans le cadre de projet d'aménagement.

A la protection de ces trames verte et bleue, identifiées sur le PADD et dont les éléments constitutifs sont identifiés sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

Rappel des prescriptions du règlement :

Catégories	**Prescriptions**
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L. 421-4 et R. 421-23g du code de l'urbanisme.
Lisières des espaces boisés de plus de 100 ha (SDRIF-E)	Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.
Lisières de boisement de moins de 100 ha (SCOT)	Dans la lisière de 30 m de protection du massif boisé le plus vaste de la commune, toute nouvelle construction est interdite.
Cours d'eau, plans d'eau, lacs et mares Article L151-23 du CU	Les cours d'eau, plans d'eau, lacs et mares repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments. Toute construction et installation entraînant une imperméabilisation des sols dans une bande tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges des cours d'eau est interdite. En milieu agricole, cette bande devra en outre être enherbée sur 5 m minimum de part et d'autre des berges.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Les boisements et les espaces paysagers**

Les boisements et espaces paysagers à dominante boisée constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants aussi bien à l'échelle communale que supra communale.
Les espaces paysagers en milieu urbain constituent des espaces de respiration ou de transition entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbanisés. Ainsi, la préservation de ces milieux est indispensable au maintien des continuités écologiques et de la biodiversité en milieu urbain.

- **Les milieux ouverts et les prairies**

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

- **Les cours d'eau, les mares et plans d'eau**

Les cours d'eau, mares et plans d'eau constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces.

- **Les milieux humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

A ce titre, le règlement du PLU rappelle : « Le territoire communal est concerné par des enveloppes d'alerte de zones humides de classe B identifiées par la DRIEAT. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau. »

Il faut rappeler que la commune de Jablines n'est concernée par aucun SAGE.

- **Les terres agricoles**

L'agriculture, par l'importance des surfaces qu'elle occupe, joue un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité et les déplacements de la faune. Les espaces agricoles peuvent notamment jouer les rôles suivants :

- De corridors pour certaines espèces,
- D'habitat (certaines haies pour des insectes),
- De zones de refuges (bandes enherbées en zone de grande culture).

En outre, les sols de pleine terre remplissent plusieurs fonctions : infiltration et circulation souterraine de l'eau, production de nutriments pour les végétaux, absorption et stockage du CO2, lutte contre les pollutions, ...

Pour ce faire, le PLU permet de limiter l'imperméabilisation des sols, ce qui permet notamment de faciliter le déplacement des espèces vivant dans le sol.

- **La trame noire**

La volonté communale et intercommunale est de favoriser la préservation des espèces nocturnes en prenant en compte la notion de trame noire, en particulier aux abords des continuités écologiques. Pour ce faire, il est prévu de mettre en place une gestion de l'éclairage public respectueuse de ces espèces.

Programmation du PLU, au regard de l'objectif de densité moyenne communale défini par le SCoT :

Le SCoT Marne-et-Gondoire définit pour la commune de Jablines une densité communale à respecter pour la production neuve de logements de 30 logements par hectare. Au regard de cet objectif, le PLU comprend la programmation en logements présentée dans le tableau ci-après :

Programmation PLU		Surface (ha)	Densité lgts/ha	Nombre de lgts créés
	Logements réalisés entre 2014 et 2024	0,74	35	26
Densification	**Logements en diffus 2025-2030 (voir étude de densification, et après application d'un prorata temporis)**	0,3	35	11
	OAP « ancien corps de ferme en centre bourg »	0,683	30	20
Total de logements et densité moyenne communale		1,723	**30**	57

La programmation prend en compte la morphologie du tissu urbain et la préservation des espaces naturels pour identifier les espaces présentant des potentiels de densification.

La densité moyenne communale imposée dans le PLU au sein du tissu urbain est de 30 logements par hectare, respectant ainsi les objectifs imposés par le SCoT pour la production neuve de logements, comme le montre le tableau de programmation ci-avant.

L'objectif démographique de la commune ne peut être établi à l'horizon 2030, puisque cet horizon serait bien trop court pour un PLU et entraînerait un besoin de révision générale à court terme. Il a donc été choisi un objectif 2040. Néanmoins, le respect des objectifs du SCOT à l'horizon 2030 est justifié ci-après.

Objectifs de densité du SDRIF 2013, repris par le SCoT :

La commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. À ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- De la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- De la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

- **La densité d'habitat**

À l'horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Densité d'habitat (source : SCoT et référentiel territorial IPR)

Superficie des espaces d'habitat en 2012	31,00 ha	2030 (+10 %)
Densité des espaces d'habitat au 1er janvier 2014	8,5 lgts/ha	9,40
Nombre de logements supplémentaires à accueillir pour atteindre une augmentation de 10% de la densité d'habitat à l'horizon 2030	**26 lgts**	
Nombre de logements construits ou autorisés depuis 2014 en densification (Source : SITADEL)	**26 lgts**	
Nombre de logements à réaliser pour atteindre l'objectif du SCoT de la CAMG	**0 lgts**	

La densité d'habitat est estimée à 8,5 logements par hectare fin 2013 sur la commune. À l'horizon 2030, dans le cadre du SCoT, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %. Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la commune doit créer 26 logements sur l'enveloppe urbaine existante de 2013 et ainsi atteindre une densité de 9,40 logements par hectare.

Entre 2014 et 2024, 26 logements ont été créés sur la commune, tous en densification (source : SITADEL). Ainsi, l'objectif de densité du SCoT est déjà atteint.

Comme indiqué dans la partie IV du présent document intitulé « Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation », **la révision du PLU prévoit la construction de 52 logements dans la commune entre 2025 et 2040**. Tous ces logements seront construits en densification, c'est-à-dire au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Entre 2014 et 2030, **43 logements** seront construits en densification. Cela comprend les 26 logements réalisés entre 2014 et la fin de l'année 2024, et 17 autres qui seraient construits entre 2025 et 2030 (au prorata temporis de la programmation 2025-2040, qui prévoit 52 logements sur 15 ans).

En effet, pour la période 2025-2030, la construction de 17 logements est prévue, calculée sur la base d'un rythme de 50 logements sur 15 ans. Ce calcul permet d'estimer le nombre de logements à construire durant les 5 premières années de cette période.

Densité d'habitat en 2030	
Nombre de logements en 2013 (INSEE)	**264**
Surface de l'espace urbanisé à vocation d'habitat (ha) en 2012	31,00 ha
Densité moyenne des espaces d'habitat (lgts / ha) en 2014	**8,5 lgts/ha**
Nombre de logements créés en densification depuis 2014	43
Densité d'habitat prévue en 2030 (lgts/ha)	**9,9**
Augmentation de la densité entre 2014 et 2030 (%)	**17%**

La densité d'habitat prévue pour 2030 est donc de 9,9 logements par hectare, ce qui correspond à une augmentation de 17 % depuis 2013.

Ainsi, le PLU est compatible avec les objectifs de densification d'habitat prévus par le SCoT en vigueur.

- **La densité humaine**

La densité humaine correspond à la somme des habitants et des emplois présents fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée fin 2013.

Densité humaine (source : Tome 3 du RP du SCOT)		2030 (+10 %)
Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2014	33,10 ha	
Densité humaine au 1er janvier 2014	23,6 hab ou empl/ha	26,0
Nombre d'habitants ou d'emplois supplémentaires à accueillir pour atteindre une augmentation de 10% de la densité humaine à l'horizon 2030	**79**	

La densité humaine est estimée à 23,6 pers/ha en 2014 sur la commune (98 emplois et 682 habitants à la fin de l'année 2014). **À l'horizon 2030, dans le cadre du SCoT, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %.**

Cartographie de la surface urbanisée de référence de 2014



Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la commune doit accueillir 79 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée de 2014 et ainsi atteindre une densité de 26 pers/ha.
En partant de l'hypothèse d'un taille moyenne de ménage de 2,58 personnes, la commune aura accueilli environ 111 personnes supplémentaire dans son enveloppe urbaine existante en 2014, sur la base de 43 logements réalisés en densification entre 2014 et 2030 (cf ci-avant l'objectif de densité d'habitat).

Ces 111 habitants supplémentaires permettent de répondre à l'objectif d'augmentation de la densité humaine du SCoT.

De plus, une hypothèse de **stagnation du nombre d'emplois au sein de l'enveloppe urbaine existante à l'horizon 2030** a été retenue, puisqu'il n'y a pas d'orientation visant un développement significatif des emplois. Ce qui signifie que le nombre d'emplois, à savoir 98, restera le même à l'horizon 2030 au sein de cette enveloppe.

Ainsi, la population totale (habitants + emplois) devrait atteindre 891 en 2030 au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La densité humaine atteindra 26,9 habitants + emplois/ha en 2030, ce qui correspond à une augmentation de 14 % à l'horizon 2030.

Nombre d'habitants en 2014 (SCoT)	**682**
Nombre d'emplois en 2013 (SCoT)	98
Densité humaine (pers/ha) en 2013 (SCoT)	**23,6 hab ou empl/ha**
Habitants supplémentaires 2014-2030	111
Population totale (habitants+emplois) en 2030	891
Surface de l'espace urbanisé de 2012 (ha)	33,10 ha
Densité humaine (pers/ha) en 2030	**26,9**
Augmentation de la densité entre 2013 et 2030 (%)	**14%**

NB : il est à signaler qu'à l'échelle du territoire dans son ensemble, et non uniquement au sein de l'enveloppe urbaine existante, une augmentation des emplois est envisagée grâce à la présence de l'île de loisirs de Jablines-Annet, où l'on constate une affluence importante, engendrant un potentiel de création d'emplois.

- **<u>Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil</u>**

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Le PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat. Le calcul de l'augmentation de la capacité d'accueil n'a donc pas lieu d'être présenté.

Pour rappel, l'île de loisirs de Jablines-Annet est classée en zone naturelle (secteur NL) au PLU, elle n'est pas considérée comme étant dans l'enveloppe urbaine existante ou future au regard du SCoT Marne-et-Gondoire.

B. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - Environnemental (SDRIF-E)

Le projet de SDRIF-E a été arrêté le 12 juillet 2023, puis adopté le 11 septembre 2024 par le Conseil Régional. Son adoption définitive date du 10 juin 2025.

Le SCOT devra être mis en compatibilité avec le SDRIF-E, 3 ans au plus tard après son adoption. Dans l'attente, le SCOT reste le document de référence avec lequel le PLU doit être compatible. Les orientations du SDRIF-E et la justification de la compatibilité du PLU avec ce document régional sont présentés ici pour mémoire.

Objectifs liés à la densification :

Jablines fait partie des communes rurales de l'espace rural au sens du SDRIF-E. Ainsi, Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 % à l'horizon 2040.

	2024 (INSEE 2021)	2040 (+13%)	Variation attendue
Nombre de logements	270	305	35

Programmation du PLU (rappel)

Programmation PLU		**Surface (ha)**	**Densité lgts/ha**	**Nombre de lgts créés**
Densification	**Logements en diffus (voir étude de densification)**	1,03	30	30
	OAP « ancien corps de ferme en centre bourg »	0,683	30	20
Total de logements et densité moyenne communale			30	50

Le PLU programme 50 logements au sein du tissu urbain existant, les objectifs du SDRIF-E en matière de densification seront donc dépassés.

Objectifs liés aux capacités d'extension :
À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible.

A Jablines, la surface urbanisée de référence représente 50,12 ha, soit une capacité d'extension de 1 ha (2%). Les cartes figurant à la page suivante permettent d'apprécier la délimitation de la surface urbanisée de référence à l'échelle du territoire de Jablines. Par ailleurs, il convient de noter que la délimitation et le calcul de la superficie de l'espace urbanisé de référence ont été réalisés à partir du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2021.

La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- Au moins égale à 20 logements par hectare ;
- Ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.

	Superficie (en ha)
Surface urbanisé de référence	50,12
Extension de 2 % au titre des communes rurales de l'espace rural	1

Aucune consommation d'espace n'a été réalisée sur la commune entre 2021 et 2025 (cf bilan p.11 du présent document). L'extension d'1 ha autorisée par le SDRIF-E pour la période 2025-2040 ne sera pas mobilisée dans le cadre du présent PLU. Aucune consommation d'espace n'est envisagée pour l'habitat, les activités ou les équipements aux abords du village.

En outre, les principaux réservoirs de biodiversité et continuités écologiques sont préservés grâce à l'OAP sectorielle définie sur ce site (cf justification SCOT ci-avant).

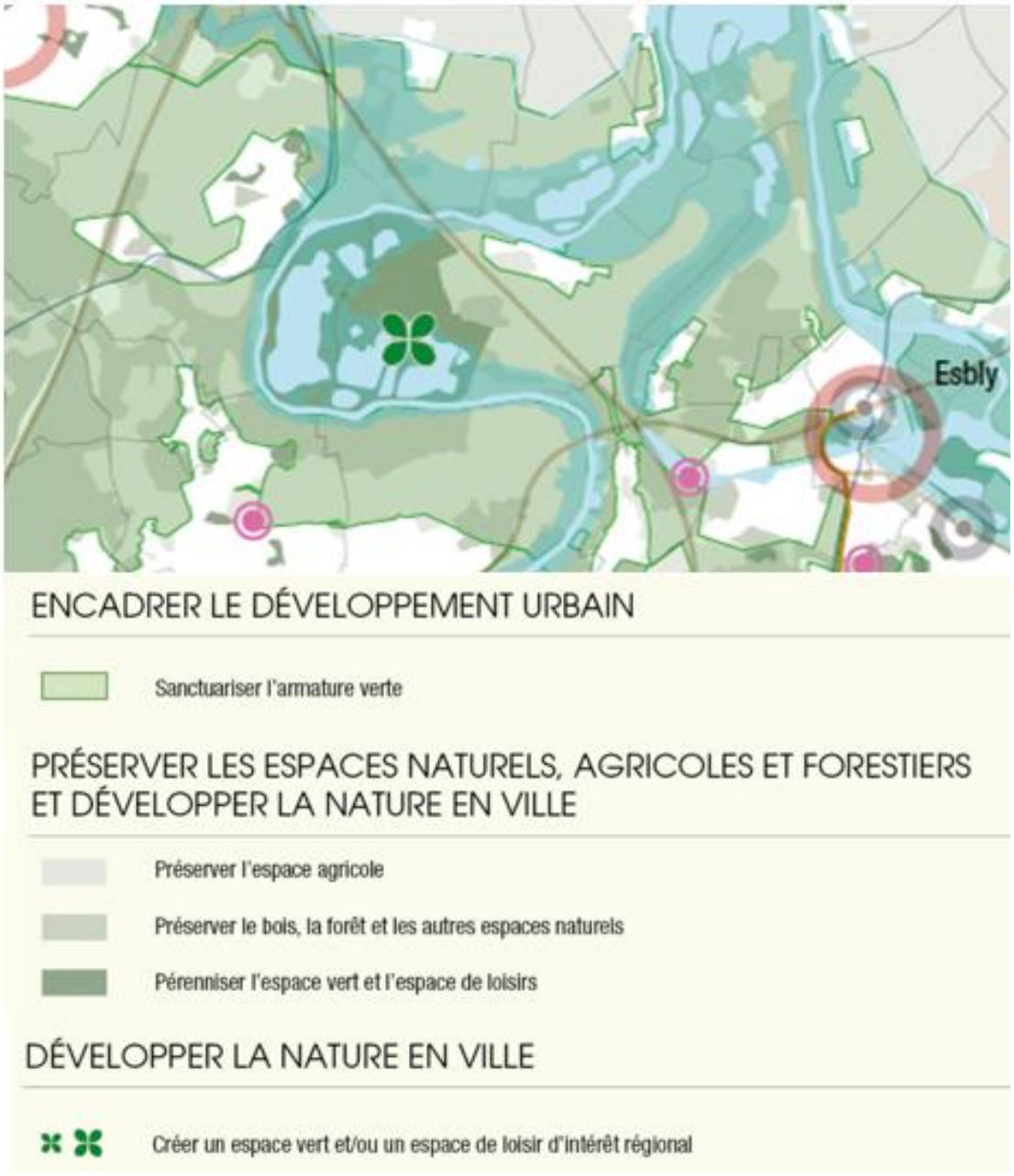
Autres orientations du SDRIF-E :

Le SDRIF-E est composé de 3 cartes règlementaires (voir ci-après), qui fixent le champ d'application géographique des orientations :

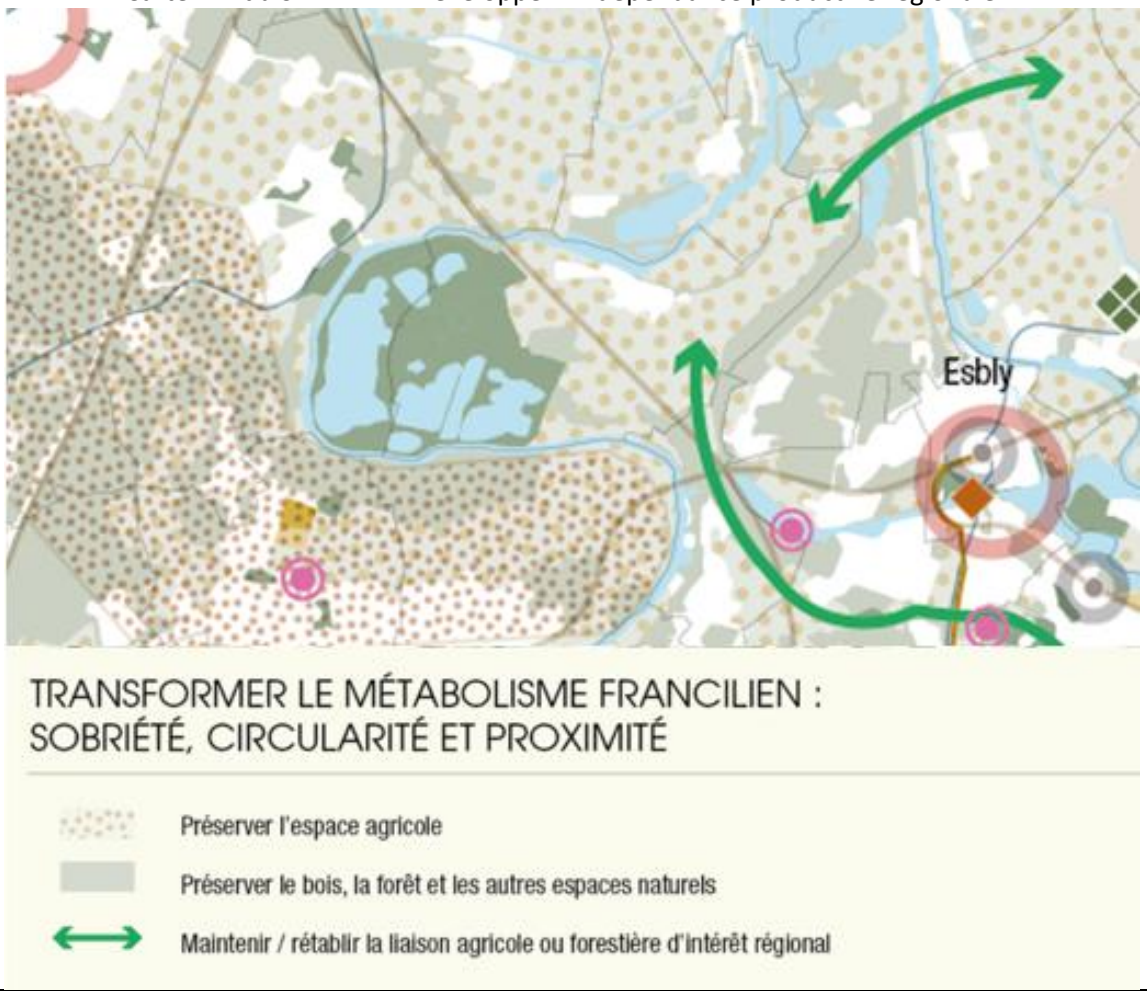
- Maîtriser le développement urbain
- Développer l'indépendance productive régionale
- Placer la nature au cœur du développement régional

NB : concernant le volet environnemental, se reporter également à l'évaluation environnementale, où cette thématique est davantage détaillée en termes de compatibilité du PLU avec le SDRIF-E.

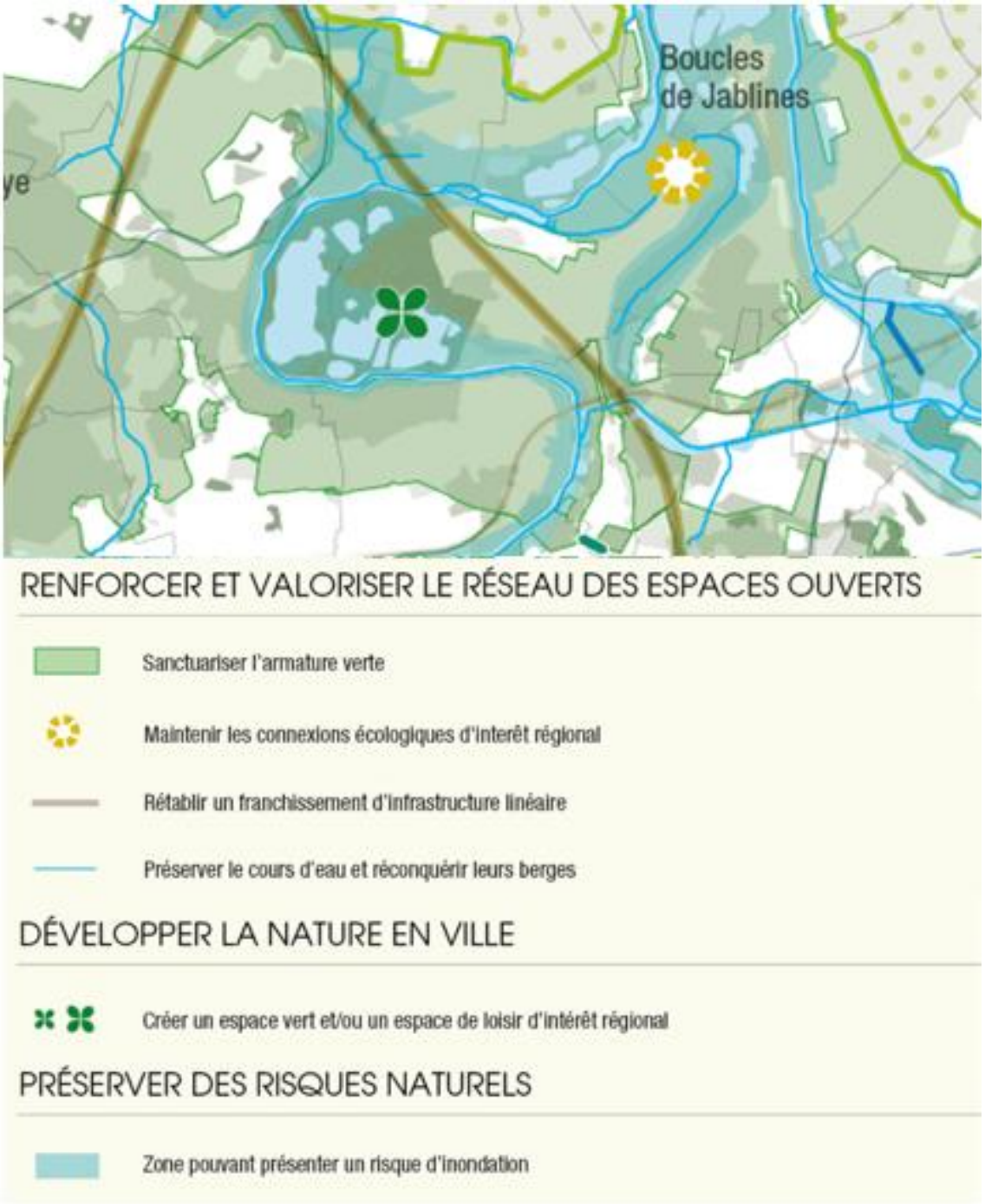
Carte n°1 du SDRIF-E : « Maîtriser le développement urbain »



Carte n°2 du SDRIF-E : « Développer l'indépendance productive régionale »



Carte n°3 du SDRIF-E : « Placer la nature au cœur du développement régional »



Concernant l'orientation « Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional », visible sur les cartes n°1 et n°3 du SDRIF-E, il convient de rappeler que ces espaces sont des zones ouvertes au public, à créer ou à étendre. Ils constituent des « équipements verts » destinés notamment à rééquilibrer l'offre dans les secteurs déficitaires. **L'OAP définie sur le secteur NL vise donc à la mise en œuvre de cette orientation du SDRIF-E.**

De plus, une très grande partie du territoire est concernée par l'orientation « sanctuariser l'armature verte », visible sur les cartes n°1 et n°3 du SDRIF-E. L'armature verte à sanctuariser se compose d'unités d'espaces naturels, agricoles, forestiers, ainsi que d'espaces verts et de loisirs, soumis à une forte pression de l'urbanisation et entretenant des liens fonctionnels. **Des espaces (ou surfaces) urbanisés peuvent également être inclus dans cette armature verte à sanctuariser.**
Les espaces naturels et agricoles de la commune sont préservés par un zonage en A ou N, et par une protection au titre des EBC. En outre, les zones humides avérées sont préservées et les zones potentielles sont identifiées.

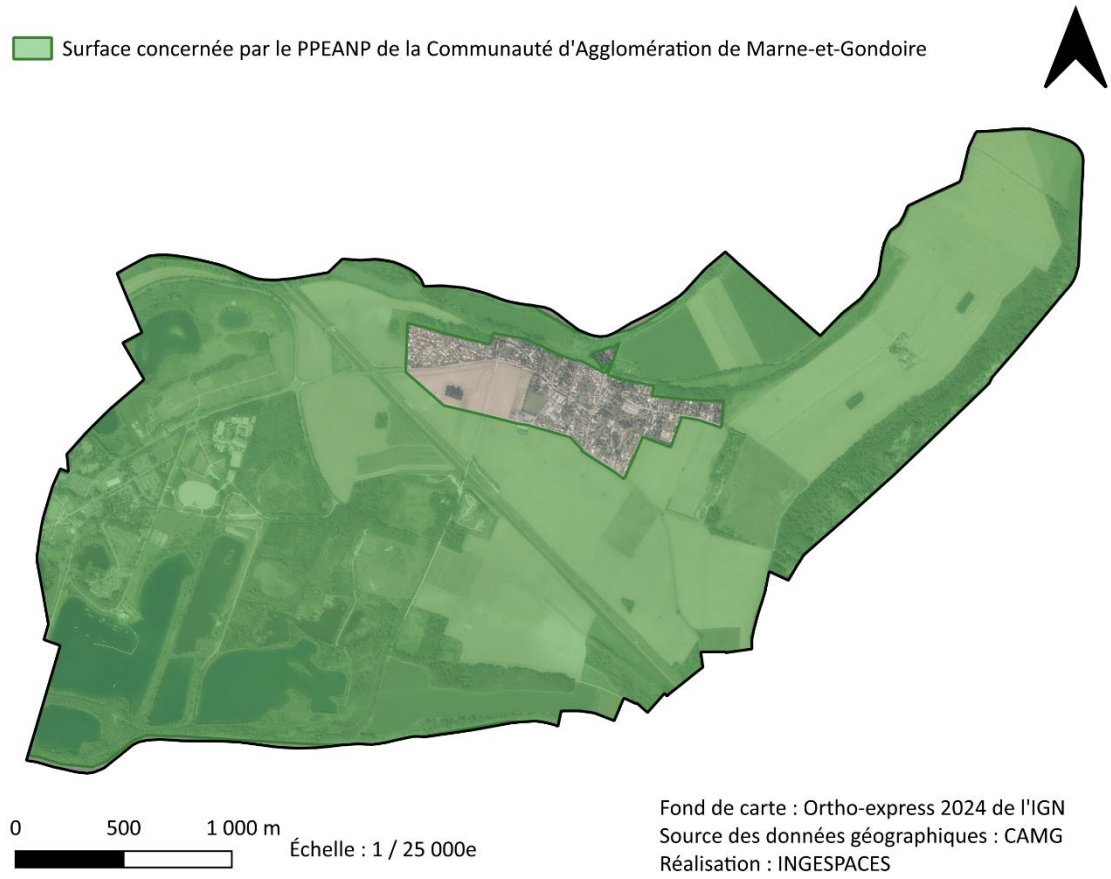
Les liaisons agricoles et continuités écologiques situées à l'Est du territoire sont également préservées par un zonage A interdisant toute nouvelle urbanisation.

En outre, l'OAP TVB vise la préservation des continuités écologiques et la reconquête des berges.

C. Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)

Un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) a été créé par le Département sur le territoire de Marne-et-Gondoire le 21/12/2012 (et étendu en 2014). **L'ensemble des espaces compris dans le PPEANP sont classés en zone agricole ou naturelle au PLU.**

Le PPEANP va plus loin que le SCoT sur la thématique des espaces agricoles et naturels : c'est un périmètre de protection précis (à la parcelle) et il donne des outils pour l'aménagement et la gestion des espaces.



D. Le Plan des mobilités de la Région Ile-de-France

Le taux de motorisation des ménages sur la commune de Jablines :

Le taux de motorisation moyen des ménages d'une commune se calcule selon la formule qui suit : (le nombre de ménages possédant une voiture à Jablines + (le nombre de ménages possédant deux voitures ou plus à Jablines x le nombre moyen de voitures par ménage en Île-de-France)) / le nombre total de ménages équipés à Jablines.

La commune de Jablines est classée dans la catégorie des « Bourgs, villages et hameaux » au regard du SDRIF. Le PDUIF estime le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés à 2,3 pour cette typologie de commune. Les autres données proviennent de l'INSEE.

Ainsi, pour la commune de Jablines, le calcul du taux de motorisation est le suivant :

72 + (170 x 2,3) / 245 = 1,89

Le taux de motorisation de la commune est donc de 1,89 voitures par ménage.

Le PDUIF révisé recommande que les règlements du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune **soit 2,83 places par logement pour la commune de Jablines (calcul : 1,89 x 1,5).**

Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose pour :

- Le logement : 2 places de stationnement minimum par logement, mais aussi 1 place de stationnement par tranche comprise entre 0 et 30 m² de surface de plancher supplémentaire, en cas d'extension créant un logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions comportant plus de 5 logements, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement visiteur pour 5 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
- L'hébergement : 0,5 place par unité d'hébergement

Construction à usage de bureaux

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau.

Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher. »

Stationnement vélos

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans les règlements de PLU.

Le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement rappelle les prescriptions en matière de cycles, provenant de l'arrêté du 30 juin 2022 fixant le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment.

E. Le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée

Jablines est concernée par un Plan Local des Mobilités (PLM), le « PLM de Marne-la-Vallée 2023-2027 ». Celui-ci a été approuvé le 12 décembre 2023 et poursuit les actions du Plan Local des Déplacements (PLD) de 2008. Le Plan Local des Mobilités (PLM) est une déclinaison locale du Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France. Il s'agit d'un outil de planification de la mobilité qui définit les principes d'organisation du transport et du stationnement, des personnes et des marchandises à l'échelle du territoire du syndicat, pour tous les modes de transport et à horizon 5 ans.

Le Plan Local des Mobilités (PLM) (2023-2027) de Marne-la-Vallée recommande d'apaiser certaines voiries au sein du village de Jablines, dont une partie de la RD 45 qui le traverse. L'apaisement de la voirie correspond en pratique à la mise en place de limitations à 30 km/h, de zones 30, zones de rencontre ou aires piétonnes à proximité des pôles générateurs de déplacements, en particulier les pôles scolaires, de transport ou recevant du public

Le PLU de Jablines est compatible avec le PLM dans la mesure où il vise à optimiser les déplacements urbains, en encourageant notamment les modes alternatifs et les déplacements doux. En outre, la densification du tissu urbain envisagée se situe à proximité immédiate de la RD 45, principal axe routier de la commune, et le projet de développement de l'habitat, lié à l'OAP « ancien corps de ferme en centre-bourg », se trouve à proximité de l'arrêt de bus « Mairie » de la commune, favorisant ainsi l'utilisation des transports en commun. Enfin, les normes de stationnement imposées sont conformes aux règles du PDUIF.

F. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement

Le Schéma Régional de l'habitat et de l'Hébergement, adopté en 2017, fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées, sur les six prochaines années.

À l'échelle de Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire, l'objectif de construction fixé par le SRHH est le suivant :

- 1 173 logements par an soit 7 050 logements sur la période du PLH ;
- 455 logements sociaux soit 2 730 logements sociaux sur l'ensemble du PLH.

Le territoire de Jablines est concerné par le PLH de la CAMG qui décline localement les objectifs du SRHH. Ce PLH a été approuvé par le Conseil Communautaire le 7 décembre 2020, mais il n'a jamais été rendu exécutoire par l'État.

La programmation de 50 logements au sein du tissu urbain de Jablines permettra de tendre vers l'atteinte des objectifs fixés à la CAMG par le SRHH.

G. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne a approuvé son PCAET en septembre 2010. Ce Plan Climat Énergie oriente l'action du Département vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation),
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

Les élus de Marne-et-Gondoire ont approuvé le 15 mars 2021 le PCAET de Marne-et-Gondoire. Le plan d'action de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire est structuré en 5 axes opérationnels clairs, eux-mêmes déclinés en 33 actions :

- Les bâtiments,
- La mobilité,
- L'agriculture et la nature,
- L'économie locale,
- La production d'énergies renouvelables.

En outre, le PCAET de Marne-et-Gondoire a défini les objectifs suivants :

- **À l'horizon 2030 :** -10% de consommation d'énergie finale / -12% d'émission de Gaz à effet de Serre
- **À l'horizon 2050 :** -56% de consommation d'énergie finale / -76% d'émission de Gaz à effet de Serre.

Le secteur privilégié pour le développement de l'habitat (OAP), au sein du PLU, est localisé dans le centre bourg, à proximité immédiate d'un arrêt de bus. En cela, il favorise une limitation du recours à l'automobile et donc des émissions de CO_2.

En outre, dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Ainsi :

« Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- *Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.*
- *Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.*
- *Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.*
- *Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, et des énergies recyclées.*
- *Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie. »*

La compatibilité du PLU avec les autres documents supra communaux (SDAGE, PGRI, PPA, schéma des carrières,…) est présentée au sein de l'évaluation environnementale.

VII. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

AXE I : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE POUR L'ÉVOLUTION DE L'HABITAT ET DES ACTIVITÉS

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
Objectif démographique et de modération de la consommation d'espaces en vue de réduire l'artificialisation des sols *Le niveau démographique communal à l'horizon 2040 est ainsi estimé à 800 habitants environ. Cela représente une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 0,7 % sur la durée du PLU*	Nombre d'habitants	**2021** : 683 habitants **2040** : 780 habitants	INSEE Commune
	Densité humaine	2**012** : 23,6 pers/ha **2030** : 26 pers/ha	SCOT
	Nombre de logements	**2020** : 270 logements **2040** : 320 logements	INSEE Commune
	Nombre de logements vacants	**2021** : 5 %, soit 14 logements **2040** : 4 %, soit 10 logements	INSEE Commune
	Densité d'habitat	**2013** : 8,5 lgts/ha **2030** : 9,35 lgts/ha	SCOT
Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain	Nombre de logements sociaux créés	**2024** : 0 logement **2040** : diversification du parc	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	**En 2021 :** - 2,1 % de T1 - 4,2 % de T2 - 12,5 % de T3 - 16,7 % de T4 - 64,6 % de T5 et plus **2040** : Aboutir à une offre de logements plus diversifiée	INSEE
	Répartition par type de logements (maisons et appartements) des Résidences principales	**En 2021** : - 86,4% de maisons - 13,2% d'appartements **2040** : Aboutir à une offre de logements plus diversifiée	INSEE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
Développer et maintenir l'offre d'équipements ainsi que les activités économiques et touristiques	Nombre d'établissement actifs	**En 2021** : - Industrie : 1 - Construction : 9 - Commerce, transport, hébergement et restauration : 21 - Information et communication : 2 - Activités financières et d'assurance : 0 - Activités immobilières : 5 - Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien : 12 - Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale : 7 - Autres activités de services : 7 **2040** : Maintenir et développer des activités économiques	INSEE
	Nombre d'emplois sur la commune	**2021** : 98 emplois **2040** : Maintenir et développer des emplois	INSEE
	Concentration d'emploi	**2021 :** 26,2 emplois pour 100 actifs **2040 :** Augmentation de cet indicateur	INSEE
	Équipements publics sur la commune	**2025** : La Mairie, la salle municipale, le cimetière, la station d'épuration, l'église, le terrain de football, l'île de loisirs de Jablines-Annet, l'école élémentaire. **2040** : Préserver et conforter ces équipements	Commune
	Nombre d'enfants scolarisés à l'école élémentaire de Jablines	**2024-2025** : 86 enfants scolarisés à l'école élémentaire de Jablines, dont 41 Jablinois **2040** : 64 élèves Jablinois	Commune

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
	Nombre d'exploitation agricole	**2020** : 2 exploitations ont leur siège sur le territoire communal **2040** : Maintenir l'activité agricole sur le territoire	Commune
	Superficie agricole utilisée (*superficie agricole totale, sur la commune de et en dehors, exploitée par les exploitants dont le siège est situé sur la commune*)	**2020** : 405 ha **2040** : Maintenir l'activité agricole sur le territoire	Recensement général agricole

AXE II : PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements doux	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	**En 2021:** - Voiture, camion ou fourgonnette : 80,9 % - Transports en commun : 13,1 % - Deux-roues motorisés : 1,1 % - Vélo (y compris à assistance électrique) : 0,8 % - Marche à pied (ou rollers, patinette) : 0,2 % - Pas de déplacement : 3,9 % **2040** : Réduire la part des véhicules au profit des modes alternatifs	INSEE
	Taux de motorisation des ménages	**2021** : 1,89 véhicule/ménage **2040** : Réduire le nombre de véhicules	INSEE selon les modalités de calcul du PDUIF approuvé en 2014
	Stationnement vélos sur la commune	**2025** : 1 arceau en acier, pouvant accueillir une dizaine de vélos **2040** : Développer le parc de stationnement vélo	Commune
	Itinéraires inscrits au PDIPR	**2025** : environ 9,3 km de chemins inscrits au PDIPR **2040** : Préserver ces itinéraires	Commune Département de Seine et Marne
	Pistes cyclables	**2025 :** Aucune piste cyclable, hormis au sein de l'île de loisirs de Jablines-Annet **2040 :** Créer et développer des pistes cyclables	Commune

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
	Liaisons douces	**2025 :** Liaisons douces au sein du village **2040** : Préserver et développer les liaisons douces, notamment au sein de la future OAP «ancien corps de ferme en centre bourg »	
	Nombre de bornes pour la recharge des véhicules électriques	**2025** : 2 bornes de recharge des véhicules électriques situées au sein de l'île de loisirs de Jablines-Annet **2040 :** Développer et créer des bornes au besoin des habitants	Commune
	Lignes de bus	**Fin 2024** : - La ligne 2263 (Jablines Île de Loisirs ⇔ Gare de Marne-la-Vallée Chessy Nord) - La ligne 2264 (Jablines Île de Loisirs ⇔ Gare d'Esbly ⇔ Saint-Germain-sur-Morin Collège Stéphane Hessel) **2040** : Améliorer la desserte en transports en commun	Commune

Dans ces différents domaines, les objectifs du PLU (valeurs cibles) sont de préserver les différents types d'espaces naturels et améliorer la qualité de l'eau et de l'air.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre, le territoire de Jablines peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment l'Institut Paris Région, le département de Seine-et-Marne, la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, … qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme… Au-delà, la commune dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels… Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

VIII. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU PLU

A. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-et-Gondoire

La Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire a élaboré pour l'ensemble de son territoire un SCoT approuvé le 7 décembre 2020, après révision. Ce document sert de cadre de référence aux 20 communes membres, dont la commune de Jablines.

Les orientations et objectifs du SCoT se déclinent selon 4 axes :

- Conforter l'idée de Marne-et-Gondoire à travers un positionnement territorial écoresponsable à l'échelle de l'est parisien
- Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions
- Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants
- Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité

De plus, le SCoT prévoit un objectif de densité moyenne communale de 30 lgts/ha pour la commune de Jablines.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental (SDRIF-E)

Le Plan Local d'Urbanisme de Jablines doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental (SDRIF-E). La commune fait partie des « communes rurales » de « l'espace rural », tel que défini par le SDRIF-E. Par conséquent, le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

À l'horizon 2040, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés (espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc…) doit progresser en moyenne de 13 %. De plus, à l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible, soit 1 ha sur le territoire de Jablines.

En outre, les espaces boisés et les espaces naturels et les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)

Un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) a été créé par le Département sur le territoire de Marne-et-Gondoire le 21/12/2012 (et étendu en 2014). L'ensemble des espaces compris dans le PPEANP sont classés en zone agricole ou naturelle.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Valoriser les espaces agricoles et naturels
- Favoriser une agriculture économiquement viable
- Pérenniser l'agriculture pour les futurs exploitants
- Avoir une visibilité sur le foncier
- Renforcer l'attractivité du territoire
- Préserver le cadre de vie

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé par vote du Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. II définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20 % les émissions de gaz à effet de serre.

Le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée

Le Plan Local des Mobilités (PLM) « PLM de Marne-la-Vallée 2023-2027 » a été approuvé le 12 décembre 2023 et poursuit les actions du Plan Local des Déplacements (PLD) de 2008.

Le PLM est une déclinaison locale du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France. Il s'agit d'un outil de planification de la mobilité qui définit les principes d'organisation du transport et du stationnement, des personnes et des marchandises à l'échelle du territoire du syndicat, pour tous les modes de transport et à horizon 5 ans.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées, sur les six prochaines années. Il détermine la mise en œuvre de ces objectifs sur le territoire régional et pour le territoire de la future métropole du Grand Paris. Il s'agit de porter et de traduire l'objectif du SDRIF de mettre en chantier chaque année 70 000 logements, au minimum, tout en assurant une composition de l'offre qui soit plus en adéquation avec les besoins des Franciliens.

À l'échelle de Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire, l'objectif de construction fixé par le SRHH est le suivant :

- 1 173 logements par an soit 7 050 logements sur la période du PLH ;
- 455 logements sociaux soit 2 730 logements sociaux sur l'ensemble du PLH.

Le PLH de Marne-et-Gondoire a été approuvé par le Conseil Communautaire le 7 décembre 2020, mais il n'a jamais été rendu exécutoire par l'État.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV)

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Seine-et-Marne a été approuvé le 20 juillet 2020 par arrêté préfectoral n°2020/DDT/SHRU/24.

La commune ne dispose pas d'une aire d'accueil des gens du voyage et n'est pas tenue de prévoir ce type de terrain sur son territoire car elle affiche une population inférieure à 5 000 habitants et le schéma départemental n'y prévoit pas de disposition particulière.

En outre, l'intercommunalité bénéficie de la compétence en la matière.

B. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

a) Principales conclusions du diagnostic socio-économique

La population

La population de Jablines s'élève à 683 habitants en 2021, selon l'Insee. Entre 1968 et 1975, la population a diminué de 28 habitants, passant de 288 à 260. Ensuite, elle a augmenté de 423 habitants entre 1982 et 2021. Le taux de variation annuel de la population entre 1982 et 2021 est soit positif, soit nul. Ce taux de variation annuel a été particulièrement élevé entre 1982 et 1999, atteignant 6,24 %.

Le solde naturel a majoritairement une contribution positive à la variation de la population, à l'exception de la période 1982-1990, où il affiche un solde de -0,1 %. Le solde migratoire joue un rôle prédominant pendant les périodes de forte croissance démographique, notamment entre 1982 et 1999. Après 1999, c'est le solde naturel qui soutient l'augmentation ou la stabilité de la population. Entre 2020 et 2024, il y a eu 35 naissances, soit une moyenne de 7 naissances par an, contre 13 décès. Sur ces cinq années, le nombre de naissances reste stable, tandis que le nombre de décès diminue par rapport aux années marquées par la pandémie de Covid-19.

En 2021, la population de Jablines est plus jeune que celle de la communauté d'agglomération et du département, avec une sous-représentation des tranches d'âge des 60-74 ans, des 75 ans et plus, ainsi que des 15-29 ans. En revanche, la commune présente une sur-représentation des 0-14 ans, des 30-44 ans et des 45-59 ans. Bien que Jablines connaisse un phénomène de vieillissement de sa population, avec un indice de jeunesse en baisse, cet indice reste néanmoins supérieur à celui de la communauté d'agglomération et du département. De plus, entre 2015 et 2021, la tranche des 15-29 ans a fortement diminué, passant de 22,0 % à 14,9 % (-7,1 points).

En 2021, le nombre moyen de personnes par ménage à Jablines est de 2,78. De 1968 à 1975, le nombre d'occupants des résidences principales a diminué, passant de 3,31 à 2,55 personnes par ménage. Entre 1975 et 1990, ce nombre a augmenté de manière significative, puis est resté relativement stable entre 1999 et 2021. À titre de comparaison, en 2021, la communauté d'agglomération Marne et Gondoire compte 2,35 personnes par ménage, et le département de Seine-et-Marne en compte 2,44.

Le parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2021, le nombre de logements sur le territoire communal a doublé, passant de 133 à 270 unités. Plus précisément, entre 1968 et 1999 (soit un écart de 31 ans), près de 70 logements ont été construits, tandis qu'entre 1999 et 2021 (soit un écart de 22 ans), le même nombre de logements a été ajouté. Il est important de noter que le rythme de construction a considérablement augmenté entre 1982 et 1999, puis a diminué à partir de 1999 jusqu'en 2021. Depuis 1968, le nombre moyen de logements construits chaque année varie entre 2 et 6. Entre 2015 et 2021, seulement 6 logements ont été construits, soit en moyenne 1 par an. Enfin, selon les données de Sitadel, entre le 1er janvier 2019 et le 15 novembre 2024, 11 nouveaux logements individuels ont été autorisés sur le territoire.

À Jablines, les résidences principales dominent le parc immobilier, représentant 90,7 % de l'ensemble des logements en 2021, tandis que les résidences secondaires et logements occasionnels ne constituent que 4,1 % des logements. Entre 1968 et 2021, le nombre de résidences principales a considérablement augmenté (+157), tandis que celui des résidences secondaires et logements occasionnels a fortement diminué (-34). Par ailleurs, le taux de logements vacants s'élevait à 5,2 % des logements en 2021. Ce taux a fluctué entre 0,8 % et 8,1 % de 1968 à 2021, et il reflète un taux de vacance structurel, généralement autour de 5 %.

Entre 2015 et 2021, la part des maisons a augmenté de 7,6 points à Jablines, tandis que celle des appartements a diminué de 7,9 points. En 2021, le parc immobilier est largement dominé par les maisons individuelles (94,0 %), dont 86,7 % sont occupées par leurs propriétaires. Sur cette période, la répartition des résidences principales par nombre de pièces a évolué : la part des T1, T2 et T4 a diminué, tandis que celle des T3 et T5 ou plus a augmenté. À l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CA Marne et Gondoire), la part des T1, T2, T3 et T4 est supérieure à celle de Jablines, en raison de la proportion plus élevée d'appartements dans cette zone. Il est également important de souligner que la commune de Jablines n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU et ne dispose ni de logements aidés ni de logements conventionnés.

Le contexte économique

Le taux d'activité à Jablines est supérieur à celui de la CA Marne et Gondoire et à celui du département de Seine-et-Marne. Tandis que le taux de chômage est inférieur à ceux de la CA Marne et Gondoire et à celui du département de Seine-et-Marne

En 2021, 90,4 % des actifs occupés résidant à Jablines quittent la commune chaque jour pour se rendre sur leur lieu de travail. Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois sur le territoire communal a diminué, passant de 98 à 94. En 2021, il y a 26,2 emplois pour 100 actifs sur la commune, un taux bien inférieur à ceux de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et du département de Seine-et-Marne. Cependant, ce taux reste non négligeable pour une commune de cette taille.

En 2021, la commune de Jablines comptait 64 établissements, dont 21 (soit 32,8 %) dans les secteurs du commerce de gros et de détail, des transports, de l'hébergement et de la restauration. La part de ce secteur dans la commune est supérieure à celle observée dans la communauté d'agglomération Marne et Gondoire ainsi que dans le département de Seine-et-Marne, ce qui s'explique par la présence de l'île de loisirs, qui abrite des établissements d'hébergement et de restauration. Parmi les autres secteurs importants figurent : les activités spécialisées, scientifiques et techniques et les activités de services administratifs et de soutien ; la construction ; l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale ; ainsi que les autres activités de services.

Selon la base de données SIRENE, le territoire de Jablines compte 19 principaux établissements, dont 5 sont situés sur l'île de loisirs de Jablines-Annet. L'île de loisirs est le plus gros employeur de la commune, avec 40 employés permanents, un nombre qui peut atteindre jusqu'à 110 personnes en pleine saison. Quant à la commune de Jablines, elle emploie 5 personnes en Équivalent Temps Plein (ETP). De plus, il y a une activité pétrolière, non répertoriée dans la base de données SIRENE, située au centre du territoire communal, ainsi qu'un restaurant situé dans le centre bourg, Rue de la Mairie, qui emploie entre 3 et 5 salariés.

À Jablines, le nombre d'exploitations est resté constant entre 2010 et 2020, avec un total de deux exploitations : l'une située dans le bourg et l'autre au centre équestre de l'île de loisirs. Par ailleurs, un paysagiste est installé sur la ferme de Platry. Par ailleurs, l'Équivalent Temps Plein (ETP) a augmenté, passant de 4 en 2010 à 5 en 2020. La Surface Agricole Utilisée (SAU) a également progressé, passant de 379 ha à 405 ha en 2020 à Jablines. De plus, selon le MOS de l'Institut Paris Région, la surface agricole de la commune en 2021 représente 407,75 hectares, soit 50 % des 808,24 hectares du territoire communal.

Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique

Le territoire de Jablines dispose d'une offre d'équipements et de services non négligeable pour une commune de cette taille.

Jablines fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune de Lesches. L'école élémentaire se situe à Jablines, tandis que l'école maternelle est à Lesches. Les effectifs scolaires des neuf dernières années sont relativement stables, et les habitants de Jablines représentent 50 % de la population du RPI. En ce qui concerne les collèges, les Jablinois fréquentent le Collège Louis Braille à Esbly. Pour les lycées, les élèves de Jablines se rendent soit au Lycée Van Dongen à Lagny-sur-Marne, soit au Lycée Le Champ de Claye à Claye-Souilly, ou encore dans l'un des cinq lycées situés à Meaux.

Concernant les classes scolaires, le nombre moyen d'élèves par classe au niveau national est de 27 en élémentaire et de 30 en maternelle, soit une moyenne de 28,5 élèves par classe. Comparé à cette moyenne, le groupe scolaire du RPI dispose d'une réserve de capacité d'environ 42 élèves. En effet, les établissements du RPI pourraient atteindre ce chiffre en se rapprochant des moyennes nationales. Étant donné que les Jablinois représentent aujourd'hui 50 % de la population du RPI, cela signifie qu'une vingtaine d'élèves résidant à Jablines pourraient encore être accueillis au sein du RPI. De plus, les salles de classe étant de grande taille dans l'école élémentaire, elles pourraient être divisées si nécessaire, en respectant les normes de surface de l'Éducation nationale.

Concernant les communications numériques, au 2e trimestre 2024, 333 locaux sont raccordables à la fibre, ce qui représente une couverture de plus de 80 % du territoire.

b) Principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

Le relief et l'hydrographie

La commune de Jablines est située au centre géographique du secteur des Boucles de la Marne. Son paysage est fortement marqué par la présence de la Marne et de terres fertiles, idéales pour l'activité agricole. Le bourg de Jablines est installé sur le coteau qui borde la rive gauche de la Marne. Le territoire de la commune se situe entre 40 m NGF et 72 m NGF d'altitude.

Le territoire communal est délimité au Nord et au Sud par la Marne, et en partie à l'Est par le ru du Rapinet. Ces cours d'eau contribuent à la présence de zones humides sur le territoire.

La géologie et l'hydrogéologie

La géologie est tout particulièrement marquée par la présence d'alluvions (alluvions récentes [Fz] et alluvions anciennes [Fy] et [Fx]) sur l'ensemble du territoire.

Le schéma départemental des carrières révisé de Seine-et-Marne identifie sur le territoire de Jablines plusieurs gisements de matériaux: Granulats alluvionnaires et des sablons.

La commune de Jablines se situe au droit de trois masses d'eau souterraine :

- Tertiaire – Champigny – en Brie et Soissonnais (FRHG 103) : bon état quantitatif, état chimique médiocre
- Eocène du Valois (FRHG 104) : bon état quantitatif et chimique
- Albien-néocomien captif (FRHG 218) : bon état quantitatif et chimique

La climatologie et la qualité de l'air

L'Île-de-France se trouve dans un bassin en limite des influences océaniques de l'Ouest et continentales de l'Est. On parle de climat semi-océanique. La température moyenne annuelle est de 11,3°. Les précipitations se répartissent sur environ 175 jours par an et déversent entre 650 et 700 mm d'eau.

À Jablines, sur la période 1984-2024, la température maximale moyenne est de 15,8°C, avec une température maximale extrême atteignant 41,4°C en juillet 2019. La température minimale moyenne est de 8,2°C, tandis que la température minimale extrême a été de -17,8°C en janvier 1895. En termes de précipitations, il est tombé en moyenne 737,1 mm d'eau par an durant cette même période.

Les niveaux de pollution à Jablines, concernant le dioxyde d'azote et les particules PM10, sont en moyenne inférieurs aux valeurs limites fixées par la réglementation française et européenne. Toutefois, pour l'ozone, les concentrations sont égales aux recommandations.

Milieu naturel

Dans un rayon de 10 km autour de la commune, on recense 2 sites Natura 2000, dont une zone de protection spéciale (Directive Oiseaux) et une zone spéciale de conservation (Directive Habitats). Une zone de protection spéciale (Directive Oiseaux) se situe sur le territoire de Jablines, à savoir la Zone de Protection Spéciale des « Boucles de la Marne ». Ce site est identifié par le code FR1112003. Il représente 2 641 ha et est constitué de 8 entités au sein des méandres de la Marne, en amont de l'agglomération parisienne.

Dans un rayon de 10 km autour de la commune, on recense 26 ZNIEFF de type I et 5 ZNIEFF de type II. Ainsi, 3 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II se situent sur le territoire de Jablines :

- ZNIEFF de type I « Marais du Refuge » (77234002) : Située à l'est de la commune sur 135 ha, cette zone est riche en faune et flore. Elle abrite plusieurs espèces animales déterminantes, telles que le faucon hoberau, le milan noir, le vanneau huppé, le torcol fourmilier et le brochet. L'environnement est principalement caractérisé par des habitats liés à la présence d'eau.

- ZNIEFF de type I « Plan d'eau de la boucle de Jablines » (77234001) : Cette ZNIEFF de 509 ha se situe à l'ouest et au sud de la commune, incluant l'île de loisirs de Jablines-Annet. Elle se distingue par son intérêt pour l'avifaune, avec une grande diversité d'oiseaux d'eau présents sur les plans d'eau des boucles de Jablines et de Trilbardou.

- ZNIEFF de type I « Forêt de Vallières et carrières souterraines à Annet-sur-Marne » (77005001) : Occupant 292 ha au sud-ouest de la commune, cette ZNIEFF touche légèrement Jablines. Elle se caractérise par une forêt avec des milieux humides et des boisements spécifiques. Les espaces ouverts soutiennent une grande variété d'insectes et d'oiseaux. De plus, des friches récentes à l'ouest sont particulièrement intéressantes pour les orthoptères, comme le grillon champêtre.

- ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne » (77234021) : Elle couvre une superficie de 3 619 hectares, à l'exception de la zone urbaine. Son intérêt écologique réside principalement dans ses plans d'eau, qui servent de halte migratoire et de zone d'alimentation pour de nombreux oiseaux. Le site abrite une flore remarquable et recense 104 espèces animales et végétales, dont 45 sont protégées. Sa géomorphologie variée offre des milieux boisés divers (plateau, coteau, milieux humides) et favorise une grande richesse écologique, notamment grâce à la connexion entre milieux ouverts et fermés.

Dans un rayon de 10 km autour de la commune, on recense 2 sites concernés par un arrêté de protection de biotope. Un site concerné par un arrêté de protection de biotope se situe sur le territoire de Jablines : « Marais de Lesches ». Ainsi, L'arrêté préfectoral du 23 septembre 1987 interdit ou réglemente les activités susceptibles de dégrader le biotope, d'affecter la faune et la flore, ou de

perturber les espèces protégées sur le site biologique de 80 ha, situé sur les communes de Lesches, Jablines, Chalifert, etc.

Dans un rayon de 10 km autour de la commune, on recense 25 Espaces Naturels Sensibles (ENS). 1 Espace Naturel Sensible (ENS) se situe sur le territoire de Jablines, à savoir « Marais du Refuge ». En effet, Le seul espace naturel sensible de Jablines est le « Marais du Refuge », d'une superficie d'environ 90 ha. Une petite portion du marais se trouve principalement à Précy-sur-Marne, longeant la bordure nord de Jablines, et une autre, située principalement à Lesches, longe la bordure est de Jablines.

Les continuités écologiques

La trame verte et bleue composée des éléments suivants : Corridors écologiques de la sous-trame boisée ; milieux ouverts et humide ; Réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts et boisés ; Espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts et boisés ; Réservoirs de la sous trame aquatique et humide ; Zones humides avérées, Points de conflits des corridors écologiques.

Au niveau de la faune et de la flore, l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense 1 034 espèces sur le territoire de Jablines, dont 228 espèces protégées et 110 espèces menacées et quasi-menacées.

L'énergie

A Jablines, en 2021, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement à l'électricité (51,43%). La consommation moyenne résidentielle d'électricité en 2023 de Jablines (7,1 MWh/foyer) est assez élevée comparée à la moyenne du département (4,7 MWh/foyer) et de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (4,1 MWh/foyer). Comparée à l'année précédente, la consommation électrique résidentielle moyenne en 2022 est en baisse de 5,1 %. La consommation énergétique par résidence principale, toutes énergies confondues, est donc en baisse depuis 2010 sur le territoire de Marne et Gondoire.

Selon les informations fournies par le Portail cartographique des énergies renouvelables, le canton de Jablines dispose d'un potentiel de développement pour la géothermie de surface évalué comme « moyen » à « fort ». Ce potentiel varie en fonction des spécificités géologiques et des infrastructures existantes, offrant ainsi des opportunités pour l'exploitation de la chaleur terrestre.

En complément, à l'horizon 2050, le potentiel méthanisable, c'est-à-dire la capacité de production de biogaz, dans le canton de Jablines est estimée à une fourchette de 25 à 75 GWh. Cette ressource pourrait jouer un rôle clé dans la diversification énergétique du territoire, en particulier pour la production d'énergie à partir de matières organiques.

En revanche, malgré la présence de la Marne, un cours d'eau important traversant la région, aucun potentiel de développement pour l'énergie hydraulique n'a été identifié à Jablines

Quant à l'énergie éolienne, le potentiel de développement dans cette zone est nul.

L'énergie solaire peut être transformée en chaleur par le biais de panneaux solaires thermiques, et en électricité grâce aux panneaux photovoltaïques. À Jablines, le potentiel solaire se concentre sur l'ensemble des bâtiments du village, ainsi que sur plusieurs toitures de structures situées au sein de l'île de loisirs de Jablines-Annet.

Les risques et les nuisances

Depuis une quarantaine d'années, huit arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles ont été émis concernant le territoire de Jablines. Parmi ceux-ci, six arrêtés concernent les inondations et/ou les coulées de boue, un arrêté porte sur les mouvements de terrain, et un autre concerne le glissement de terrain.

En raison de sa localisation, le principal risque naturel sur la commune est l'inondation causée par le débordement des cours d'eau. En effet, la commune est incluse dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Marne. Selon la commune, les dernières inondations causées par le débordement des cours d'eau n'ont pas dépassé le périmètre du PPRI.

D'après les données Géorisques, le territoire est impacté par le risque de remontées de nappes avec une fiabilité forte. Ce risque se concentre sur l'île de loisirs de Jablines-Annet, ainsi que sur les espaces agricoles et boisés situés à l'Est du village. De plus, ce risque n'est pas présent au centre du territoire. Le territoire est également concerné par le risque d'inondation de caves (fiabilité forte).

De plus, d'après les données de Géorisques, l'ensemble du territoire est exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles, pour lequel le risque est évalué comme étant moyen sur la quasi-totalité du territoire, sauf un petit espace en aléa fort au Sud.

La commune de Jablines est peu impactée par le risque de mouvement de terrain car elle n'a connu deux arrêtés de catastrophe naturelle en la matière que lors de la violente tempête de décembre 1999 et d'un glissement de terrain en 1983.

En l'état actuel, aucun plan de prévention des risques mouvements de terrain lié à la présence de carrières souterraines n'a été prescrit sur le territoire de la commune de Jablines. Toutefois, les documents collectés par le bureau de recherches géologiques et minières et le laboratoire de l'Est parisien, dans le cadre de la réalisation de l'inventaire des cavités souterraines du département de Seine-et-Marne permettent de localiser une ancienne carrière souterraine au lieudit « Haut Château ».

Selon Géorisques, quatre anciens sites industriels ou activités de service sont répertoriés à Jablines, où une pollution des sols (CASIAS) est présente ou pourrait potentiellement exister, ainsi qu'un secteur d'information sur les sols (SIS) pollués. Le SIS est situé au sein de l'île de loisirs de Jablines-Annet, à l'est du centre équestre. Il s'agit d'une ancienne zone de collecte et de stockage des déchets.

Toute exploitation industrielle ou agricole pouvant créer des risques ou provoquer des pollutions est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Elle est soumise à des réglementations strictes, notamment en termes d'autorisations. Il existe deux ICPE sur le territoire de Jablines.

La commune de Jablines est concernée par les nuisances générées par la RD 45. Cette route, classée en catégorie 4 sur le tronçon situé sous le viaduc du TGV à l'Ouest du bourg et à la sortie Est du bourg, est classée en catégorie 5 à travers le bourg. La commune est également impactée par la voie ferrée du TGV, classée en catégorie 2.

Le paysage

Jablines est une commune rurale, caractérisée par la vallée de la Marne qui façonne son paysage. La topographie de la commune offre en effet des perspectives visuelles remarquables sur la vallée. La commune de Jablines, située dans les Boucles d'Esbly, est marquée par des méandres et les vestiges d'anciens canaux. Son territoire possède un riche patrimoine paysager à préserver, qui s'inscrit dans une entité plus large. Le paysage résulte de l'interaction entre éléments naturels (topographie, hydrographie, végétation) et influence humaine (occupation du sol, habitat, voies de circulation). Ce paysage constitue le cadre de vie des habitants et l'image de la commune pour les visiteurs. La plaine agricole et urbanisée, à faible dénivelé, contraste avec les collines boisées et vallées environnantes, tandis que l'hydrographie façonne la végétation, notamment les marais.

Le territoire communal présente 3 principales entités paysagères :

- L'entité agricole
- L'entité boisé
- L'entité urbaine

L'entité agricole occupe la majeure partie du territoire communal, qui se caractérise par une plaine légèrement vallonnée, avec des vues lointaines souvent interrompues par des espaces boisés. Ce paysage est dominé par la grande culture céréalière mécanisée. Plusieurs points de vue remarquables, accessibles depuis les routes, offrent des panoramas sur le bourg et la plaine. Des espaces sensibles, tels que le talweg de la Marne et les alignements d'arbres, forment des lignes de force paysagère. Selon le MOS 2021, les espaces agricoles représentent 408 ha, soit 50% du territoire communal.

L'entité boisée à l'est de la commune forme une limite visuelle marquée, tout comme l'avancée du pédoncule de Chalifert au sud, avec sa côte boisée. La partie nord du territoire se distingue par ses boisements, qui, situés au nord et au sud de la commune, dissimulent la Marne, la rendant peu perceptible. Selon le MOS 2021, les espaces boisés couvrent 63 ha, soit 8% du territoire communal.

Dans sa configuration actuelle, Jablines se compose de deux zones distinctes : le bourg ancien et les extensions. Ces deux espaces se différencient par la qualité architecturale de leurs constructions, qui varient entre modernité et tradition.

Pour accéder au centre du village de Jablines, que ce soit par l'Ouest ou par le Sud-Est, on emprunte principalement la Route Départementale 45. Les entrées de village sont globalement de bonne qualité paysagère, avec la présence de plantations et de mobilier urbain venant marquer ces espaces. La présence de la ligne haute tension vient toutefois contrebalancer la qualité paysagère des entrées de village, principalement au Nord, au croisement rue de la Marne/ Place du pâtis.

La topographie de la commune permet de dégager des perspectives visuelles remarquables vers la vallée de la Marne et le ru du Rapinet. Deux coupures paysagères majeures sont identifiables : la voie TGV et les lignes haute tension, ainsi qu'un point de repère : le château d'eau.

Histoire et évolution

La découverte de silex au « Haut Château » et sur la pente du Croupeton témoigne de la présence humaine à Jablines dès le Néolithique, bien que la première mention écrite de la localité remonte à 1179 sous le nom de « Jabellinae ». Le village s'est d'abord développé sur le coteau bordant la rive gauche de la Marne, en raison de la proximité de la rivière, facilitant la pêche et les échanges commerciaux. Jablines a connu plusieurs évolutions marquantes : avant 1789, elle se composait de deux sites, le hameau de Varennes et la ferme de Platry, et abritait un château disparu au 16e siècle. Après 1789, le village se distingue par son dynamisme commercial, son port rivalisant avec celui de

Meaux, et sa croissance agricole. Cependant, à partir de 1900, la population a chuté, réduite à 180 habitants en 1930, et le nombre d'exploitations agricoles a diminué. Dans la seconde moitié du 20e siècle, Jablines a connu une faible urbanisation, avec une population croissante à partir de 1990, marquée par la construction d'un lotissement de 62 maisons, favorisant une expansion progressive du village. Enfin, il n'y a pas eu d'extension récente du bourg de Jablines depuis le début des années 2000. Les extensions, qui ont eu lieu après 1965, se situent à l'Ouest et à l'Est du bourg.

Morphologie urbaine, éléments remarquables

La commune de Jablines présente originellement un plan de village rue. Les constructions s'étirent et s'organisent le long d'un axe central Est Ouest (RD 45). En effet, le village de Jablines, initialement façonné par une logique rurale, présente un tracé fonctionnel en lien avec l'exploitation agricole et le relief local. Organisé selon un modèle de village rue, les constructions s'étendent le long d'un axe central Est-Ouest. Le bourg ancien est implanté sur des pentes, favorisant le drainage naturel des eaux de pluie, bien que cette implantation expose le village à certains risques, notamment les inondations. Le tracé du vieux bourg, marqué par des rues sinueuses et un agencement spontané, conserve un charme particulier qui reflète l'adaptation du village au paysage sans chercher à le modifier. Cependant, les extensions récentes ont introduit une organisation plus régulière, contrastant avec l'aspect historique du village. Le parcellaire du bourg ancien est irrégulier, avec des parcelles étroites et des corps de ferme occupant des espaces plus vastes. En revanche, les nouvelles constructions suivent des lignes plus régulières, avec des maisons individuelles et des espaces verts. Quant aux espaces publics, Jablines en possède peu, à l'exception de quelques places et croisements dans le vieux bourg.

De même, la commune comprend plusieurs bâtiments et éléments architecturaux remarquables :

- La ferme de Platry et son pigeonnier
- Le restaurant
- L'église
- La Mairie
- La pompe
- L'ancien monument aux morts
- Des murs en moellons
- Deux demeures bourgeoises

Lors des travaux du TGV, une mine de silex néolithique a été découverte sur les sites du Haut Château et de la pente du Croupeton. S'étendant sur 15 hectares et datant de 4300 ans avant notre ère, le site est classé aux monuments historiques et protégé par une servitude d'utilité générale sur 500 mètres.

Déplacements

D'après les données de l'INSEE, en 2021, la majorité des habitants de Jablines se déplacent en voiture, camion ou fourgonnette (80,9%). Cependant, d'autres modes de transport sont également utilisés : 13,1 % prennent les transports en commun, 3,9 % ne se déplacent pas, 1,1 % utilisent des deux-roues motorisés, 0,8 % se déplacent à vélo (y compris avec assistance électrique) et 0,2 % se rendent à pied à leur travail. Le pourcentage élevé de la population utilisant les transports en commun peut s'expliquer par le fait que la première gare de transports en commun est peu à accessible à pied.

Le village est desservi par une seule voie de niveau 4 : la RD45, qui traverse Jablines d'est en ouest. C'est l'axe routier principal, car il assure la connexion de Jablines aux communes voisines ainsi qu'aux principaux pôles d'influence.
La RD 45 a un fort niveau de trafic. En effet, le département de Seine-et-Marne a recensé, en 2023, une moyenne de 5 550 véhicules par jour, dont 0,5 % de poids lourds. Le trafic est en augmentation

depuis plusieurs années. Cette départementale permet de relier Roissy-CDG à Disneyland Paris et d'éviter la Francilienne. Elle permet également de desservir l'île de loisirs de Jablines-Annet.

L'aménagement réduit des voiries génère un nombre restreint de places de stationnement. Dans le vieux bourg et ses extensions, les voitures sont généralement stationnées le long des rues. Toutefois, le lotissement se caractérise par l'aménagement de 10 places de stationnement à proximité de la Place du Bois des Maréchaux. Devant l'école élémentaire, 20 places. Enfin, sur la Grande Rue, 11 places ont été aménagées. À noter qu'il y a environ 4 100 places de stationnement, dont 2 000 de délestage sur l'île de loisirs de Jablines-Annet. En ce qui concerne les espaces de stationnement pour vélos dans le village, il n'y en a qu'un seul. Il s'agit d'un arceau en acier situé derrière l'église, peu visible, et pouvant accueillir une dizaine de vélos. Il n'existe pas de piste cyclable sur le territoire, hormis au sein de l'île de loisirs.

La commune de Jablines est traversée par environ 9,3 km de chemins inscrits au PDIPR de Seine-et-Marne. Ces chemins traversent les espaces agricoles et naturels de la commune, tout en reliant l'île de loisirs de Jablines-Annet au centre du village, permettant ainsi aux habitants de les utiliser pour la promenade ou leurs déplacements quotidiens. À noter, deux liaisons répertoriées au Nord-Ouest du village n'existent pas réellement.

Les transports en commun

La commune de Jablines est desservie par deux lignes de bus la ligne 2263 (Jablines Île de Loisirs ⇔ Gare de Marne-la-Vallée Chessy Nord) et la ligne 2264 (Jablines Île de Loisirs ⇔ Gare d'Esbly ⇔ Saint-Germain-sur-Morin Collège Stéphane Hessel). La commune de Jablines n'est plus, depuis septembre 2024, desservie par le service de transport à la demande (Tàd).

La commune de Jablines ne dispose pas de gare sur son territoire. Cependant, elle bénéficie de la proximité de plusieurs gares bien desservies. En effet, la gare de Marne-la-Vallée Chessy Nord, accessible via le RER A, permet aux habitants de rejoindre le centre de Paris en environ une heure. De plus, la gare d'Esbly, desservie par la ligne P, offre une connexion rapide à la gare de Paris-Est en moins d'une heure. Avec une quarantaine de trajets aller-retour chaque semaine, les habitants de Jablines ont un large choix d'horaires pour leurs déplacements.

Les réseaux et la gestion des déchets

La production, le transfert et la distribution de l'eau potable sur le territoire de Jablines est assurée par le Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable (SMEAP) Tremblay-en-France/Claye Souilly, par délégation de la CAMG. Le SMAEP de Tremblay en France est intégré à l'étude stratégie eau « Vallée de la Marne » portée par la CA Val d'Europe Agglomération et actuellement en cours d'élaboration. La production d'eau est assurée par l'usine d'Annet-sur-Marne, à partir d'eau pompée dans la Marne.

En ce qui concerne l'assainissement collectif, les communes de Marne-et-Gondoire ont transféré leur compétence en matière d'assainissement à la CAMG. L'entretien et la gestion des réseaux sont assurés par Véolia Eau, dans le cadre de quatre contrats d'affermage. La CAMG est responsable de la collecte des eaux usées, par délégation du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2025. Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM) prend en charge le transport de l'assainissement collectif, également par délégation du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2025. Le SIAM est également responsable de la dépollution des eaux usées collectées en station d'épuration, par délégation du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2032. L'assainissement non collectif est géré par la CAMG par délégation. La collecte et traitement des déchets à Jablines est exercée par le SIETREM (Syndicat mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des REsidus Ménagers).

C. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD établi sur la commune de Jablines comporte trois grandes orientations. Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

I. Favoriser un développement urbain durable pour l'évolution de l'habitat et des activités

- Objectif démographique et de modération de la consommation d'espaces en vue de réduire l'artificialisation des sols

Le SCoT de Marne et Gondoire impose à la commune un objectif de densification de 10 % du tissu urbain entre 2014 et 2030, soit la construction de 22 logements. Entre 2014 et 2024, 26 nouveaux logements ont déjà été autorisés, atteignant ainsi cet objectif.

Le SDRIF-E, approuvé par le Conseil Régional en septembre 2024 et devant être adopté par le Conseil d'État en mars 2025, prévoit une augmentation d'au moins 13 % du nombre de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2024 et 2040. Le SCoT de Marne-et-Gondoire devra être mis en conformité avec le SDRIF-E dans les trois ans suivant son adoption par le Conseil d'État.

Le niveau démographique communal à l'horizon 2040 est ainsi estimé à 800 habitants environ. Cela représente une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 0,7 % sur la durée du PLU.

L'atteinte de l'objectif de densification passera par la construction de nouveaux logements dans le village et par un projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien corps de ferme en centre bourg, situé Grande Rue, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le SDRIF-E autorise une extension de l'urbanisation de 2 % des espaces urbanisés dans les villes moyennes et petites, représentant 1 ha à Jablines.

La commune souhaite éviter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles pour l'habitat et les équipements. Cependant, pour soutenir l'île de loisirs de Jablines-Annet et garantir sa pérennité financière, un hectare d'espaces agronaturels sera utilisé pour développer de nouvelles activités de loisirs et des hébergements touristiques, conformément aux objectifs du SDRIF-E qui considère ce site comme un espace de loisirs d'intérêt régional.

Le développement de l'urbanisation sur la commune répondra à deux objectifs majeurs :

- Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain
- Développer et maintenir l'offre d'équipements ainsi que les activités économiques et touristiques

II. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

- Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie
- Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements doux

III. Préserver l'environnement

- Préserver et restaurer les trames communales et les continuités écologiques
- Résorber les points de conflits des corridors écologiques
- Prendre en compte les risques dans le cadre du développement urbain

D. RESUME DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de programmation thématiques

- Une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans les projets, ainsi qu'à l'échelle de la construction.

- Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte des trames vertes et bleues. Une cartographie localise les différents éléments constitutifs de ces trames, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

- Une OAP sectorielle, intitulé « ancien corps de ferme en centre bourg », à vocation d'habitat, située en zone urbaine

Cette OAP permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur le secteur de l'ancienne ferme.

Le choix de l'ancien corps de ferme pour le développement du secteur de l'habitat repose sur plusieurs atouts. Il s'agit d'un terrain vacant avec des bâtiments inoccupés, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Sa localisation en cœur de bourg, à proximité de la route départementale RD 45 et de l'arrêt de bus « Mairie », garantit un accès facilité aux services et aux transports, ce qui en fait un secteur stratégique pour répondre aux besoins de logement dans une zone bien desservie.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à :
- Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine
- Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales
- Concevoir une insertion paysagère et écologique

Programmation de l'OAP :

Une densité d'environ 30 logements/ha sera respectée au sein du secteur voué à l'habitat (hors parkings et espace vert), soit une vingtaine de logements environ, avec une mixité en termes de taille de logements (20 à 30 % de T3).

Règlement et documents graphiques

Dans le règlement et ses documents graphiques associés, les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :
- Les zones urbaines, dites zones « U » (UAa, UAf, UAb) ;
- La zone agricole, dite zone «A» ;
- Les zones naturelles, dites zones « N » (N, Nh, NL, Nzh, Nx).

Ces documents définissent les zones et secteurs suivants :

- **ZONE U**

La zone urbaine U englobe le centre ancien du village ainsi que ses extensions. Elle est divisée en trois secteurs, chacun défini par la typologie du bâti, la localisation ou la fonction du tissu urbain :

- Le secteur UAa, correspond aux parties anciennes du village, destinées principalement à l'habitation, aux services, aux activités compatibles avec l'habitat et aux équipements publics. Il présente la densité de constructions la plus élevée du village, avec des bâtiments souvent mitoyens et implantés à l'alignement.
- Le secteur UAf, correspond à un ancien corps de ferme situé en centre bourg
- Le secteur UAb correspond aux extensions principales du centre ancien, situées à l'Est et à l'Ouest du village, avec un lotissement à l'Ouest. Ce secteur est principalement résidentiel, avec la densité la plus faible du village, composé de maisons pavillonnaires, soit alignées, soit en retrait.

- **ZONE A**

La zone agricole A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

- **ZONE N**

La zone naturelle N englobe les terrains, aménagés ou non, à préserver en raison de la richesse et de la qualité de leurs espaces naturels. Ces zones revêtent une importance particulière en raison de leur valeur écologique, paysagère ou encore de leur rôle dans la biodiversité. Certains de ces terrains aménagés, situés au cœur d'espaces naturels, accueillent des activités sportives, de loisirs et de tourisme, comme l'île de loisirs de Jablines-Annet.

Ainsi, la zone N comprend 4 secteurs :

- Le secteur NL, correspond à une partie de l'île de loisirs de Jablines-Annet.
- Le secteur Nh, correspond à l'habitat isolé en zone naturelle au Nord du village.
- Le secteur Nzh, correspond aux zones humides à protéger près des cours d'eau et plans d'eau.
- Le secteur Nx, correspond à l'activité pétrolière au centre du territoire.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi les zones naturelles « N » portent essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

E. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communaux peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf*. ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires… sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.