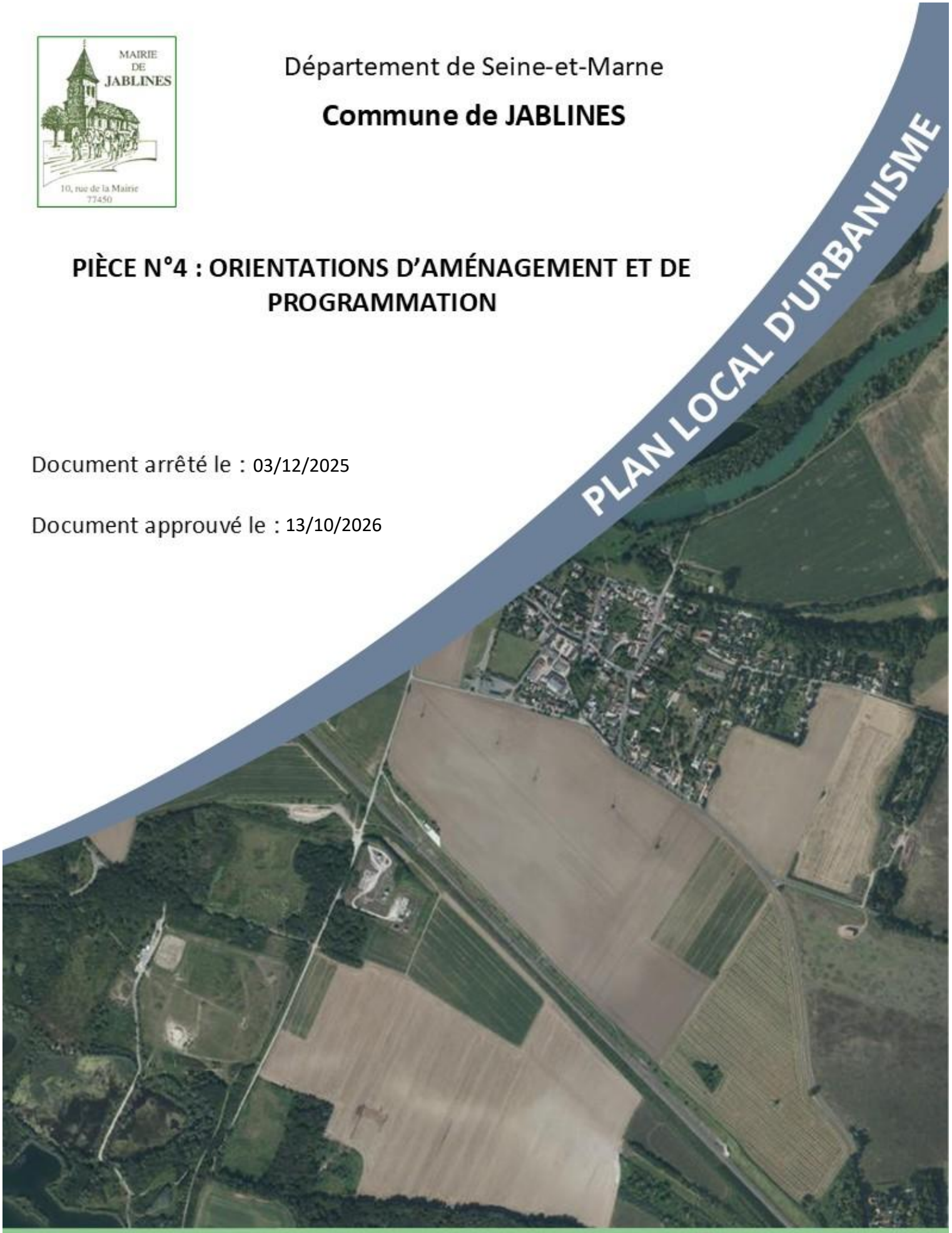
Département de Seine-et-Marne

Commune de JABLINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Document arrêté le : 03/12/2025

Document approuvé le : 13/10/2026

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

Tables des matières

PRÉAMBULE 4

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS 5

A. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE À LA NATURE 5
B. FAVORISER LA BIODIVERSITÉ ET L'ÉCO-GESTION 6
C. FAVORISER LE CONFORT ET LA SANTÉ 7
D. FAVORISER LES PRINCIPES DE L'HABITAT BIOCLIMATIQUE À L'ÉCHELLE DE LA CONSTRUCTION 8
E. FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIES ET L'UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES À L'ÉCHELLE DE LA CONSTRUCTION 10

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE 12

A. PROTÉGER DURABLEMENT LA PRÉSENCE DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) .. 14
1. Protéger les boisements et leurs lisières 14
2. Maintenir les espaces naturels ouverts et les fonds de jardin 14
3. Protéger les espaces naturels et agricoles périurbains 15
4. Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords 15
5. Prendre en compte les mares et milieux humides 15
6. Préserver les milieux aquatiques 16

B. PRÉSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE ET LA TRAME NOIRE 16
C. 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 18

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE 19

SECTEUR DE « L'ANCIEN CORPS DE FERME EN CENTRE BOURG » 19
1. Localisation du secteur 20
2. Orientations d'aménagement 20
3. Programmation 21

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Jablines.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

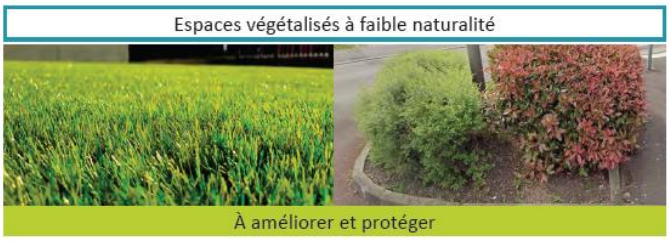
I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LA QUALITE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable et de qualité des aménagement (notamment en entrée de ville) sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Jablines, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. Respecter les espaces naturels et le paysage, accorder une place centrale à la nature

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet à la végétation existante ; Eviter les plantations d'alignements monospécifiques
- Paysager et planter les espaces délaissés,
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements,
- Choisir des essences locales et adaptées au changement climatique pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été,
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).
- Varier les strates végétales.









B. Favoriser la biodiversité et l'éco-gestion

- **Favoriser la biodiversité :**
  - Installer si possible au moins un nichoir à oiseaux par construction, en bordure de toiture ou dans les espaces verts
  - Installer au moins un nichoir à insectes au sein des espaces verts sécuriser les « cavités pièges » à faune, telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages
  - Favoriser l'installation de gîtes à chiroptères (espèces anthropophiles)
  - Installer, dans la mesure du possible, des gîtes artificiels encastrés au sein de l'isolation des nouvelles constructions.



- **Adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
  - Limiter les surfaces imperméabilisées
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons, par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
  - Limiter l'arrosage





- **Prévoir le tri des déchets** (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

- **Favoriser le « mulching »,** qui consiste à tondre sans ramassage, en broyant finement l'herbe, ce qui offre un paillis naturel à la pelouse.

- **Prévoir l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes grâce à la réutilisation des eaux de pluie :** prévoir un volume de stockage des eaux de pluie adapté, une pompe et un robinet indépendant (voir SMAEP). Il convient de noter que l'usage de ces eaux est

soumis aux prescriptions de l'arrêt du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humain pour des usages domestiques pris en application de l'article R. 1322-94 du code de la santé publique et l'article R1322-88 du code de la Santé publique.

- En outre, le stockage des eaux de pluies devra être réalisé au moyen de dispositifs couverts de manière à éviter la prolifération des moustiques tigres.

C. Favoriser le confort et la santé

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Limiter le bruit lié aux véhicules à moteur** (par exemple, optimiser les flux de trafic et avoir recours à des aménagements favorisant la limitation de vitesse et l'atténuation du bruit). Pour ce faire, le guide du bruit établi par la CAMG pourra être consulté.
- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Étudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets.
  - Étudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Proscrire l'implantation de végétation allergisante (voir liste en annexe du règlement)**

D. Affirmer et paysager les entrées de ville

Les entrées de ville jouent un rôle majeur dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver la qualité de ces espaces, et localement de les améliorer en marquant davantage le passage d'un territoire communal à un autre, ou l'entrée dans l'espace urbanisé du village.

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.

Un traitement de base homogène de toutes les entrées pourrait être réalisé, permettant de refléter l'image du territoire et de lui donner une identité commune.

Entrée Ouest – D45



Entrée Nord-Est – Rue de Platry



E. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique à l'échelle de la construction

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions permettra de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

Entrée Sud-Est – D45



Entrée secondaire - Nord – Rue de la Marne



- **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif.

- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent…) :**

  - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vents, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).
  - **Les ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest seront équipées de protections solaires extérieures.**

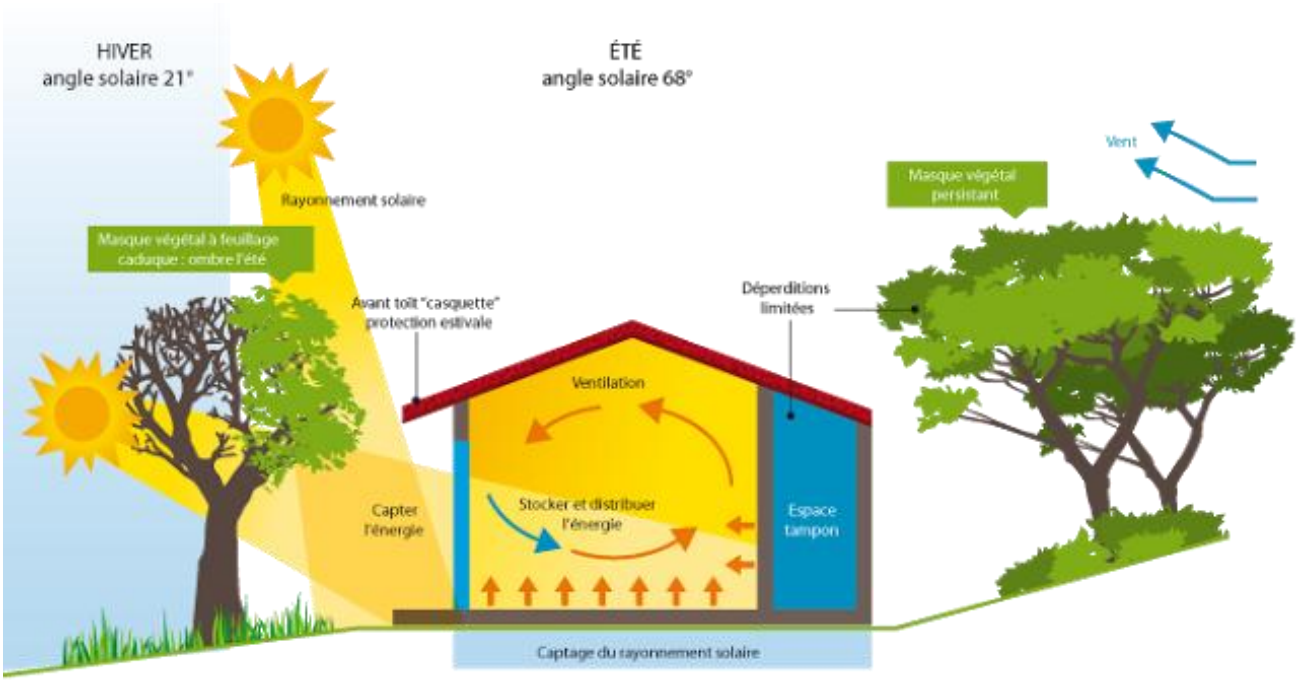
- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

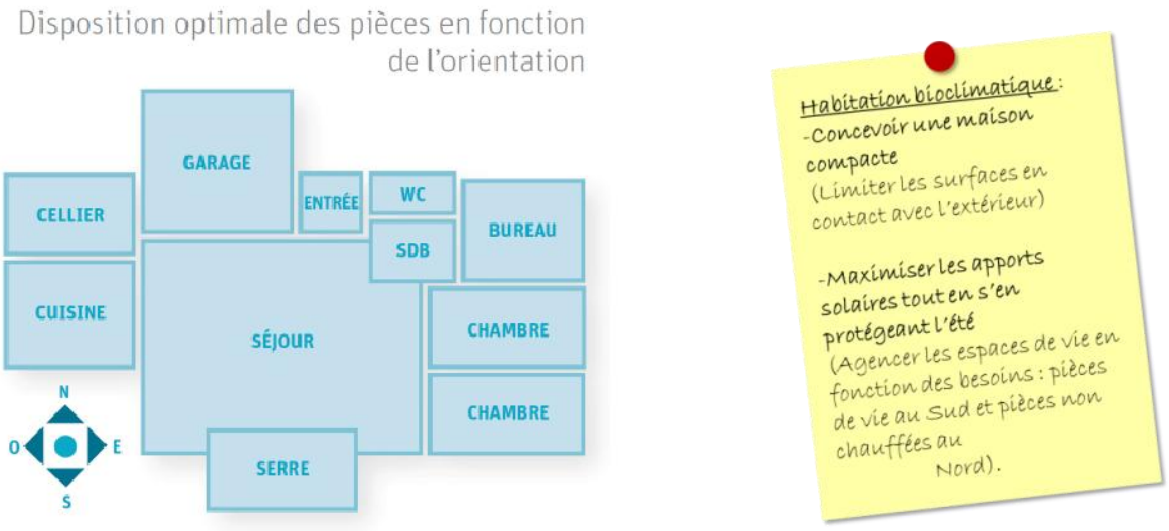
- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant**
  Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME



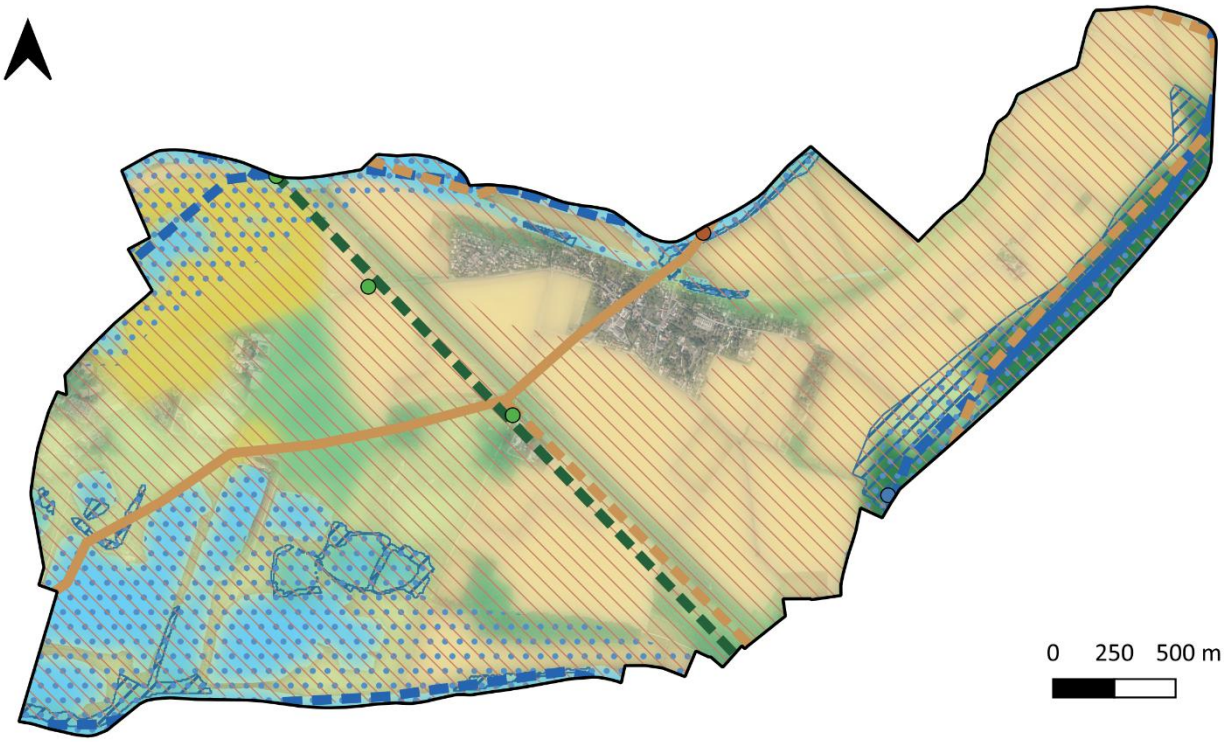


Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

F. Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables à l'échelle de la construction

- Choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain…)
- Choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...) ; cf cadastre solaire de Marne et Gondoire (**outil cartographique de sensibilisation du potentiel solaire** des toitures et des parkings).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)



Eléments constitutifs de la trame verte

- Préserver les espaces agricoles
- Préserver les espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts
- Préserver les réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts
- Préserver les espaces relais de la sous-trame boisée
- Préserver les réservoirs de la sous-trame boisée
- Prendre en compte le PPEANP Marne-et-Gondoire

Eléments constitutifs de la trame bleue

- Préserver les réservoirs de la sous-trame humide (SCoT CAMG)
- Préserver les zones humides avérées (DRIEAT et CD77)
- Préserver les réservoirs de la sous-trame aquatique

Corridors écologiques

- Corridors écologiques de la sous trame-boisée à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame humides à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame humide fonctionnel à préserver
- Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts fonctionnel à préserver

Résorber les points de conflit des corridors écologiques

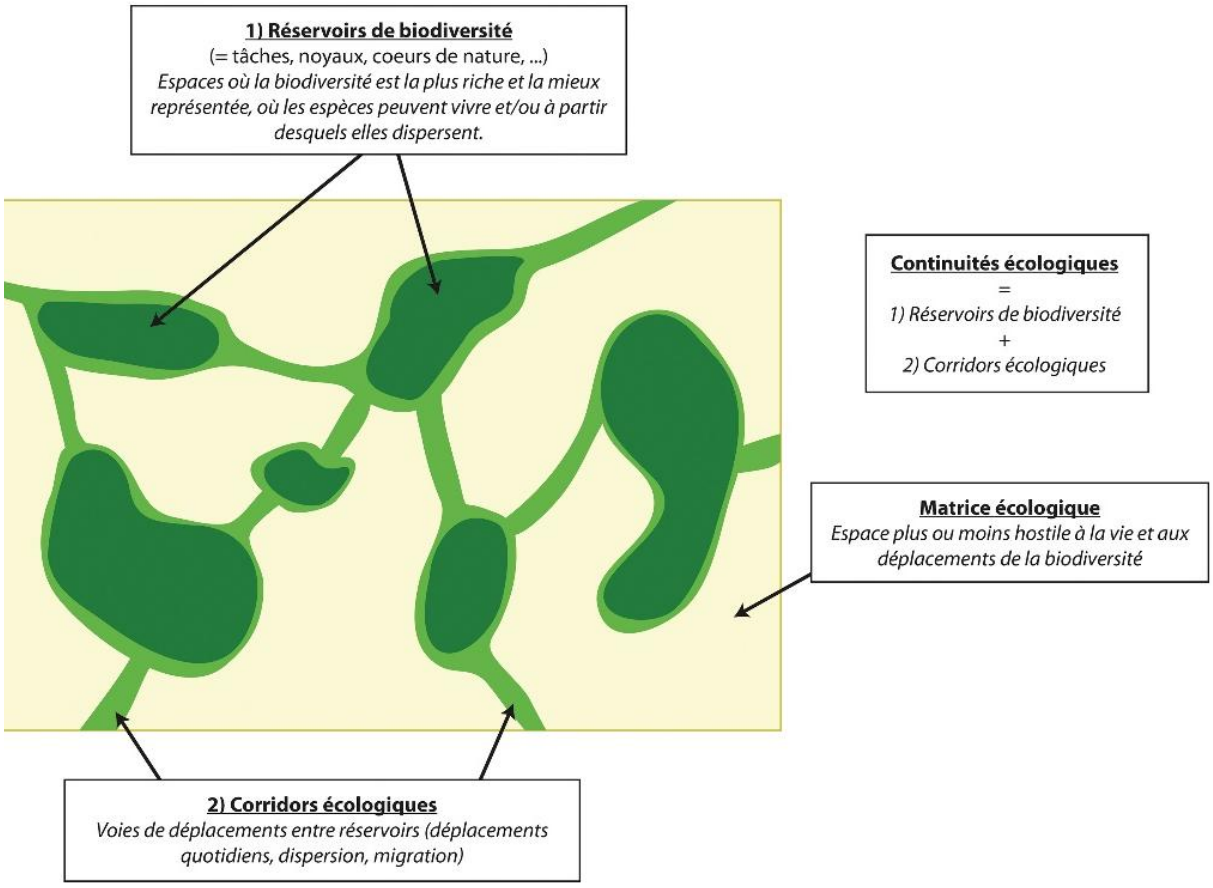
- Points de conflit à la sous-trame humide
- Points de conflit à la sous-trame des milieux ouverts
- Points de conflit à la sous trame boisée

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une politique publique lancée en 2007 et intégrée au code de l'environnement en 2009, dans le but de réduire la fragmentation des habitats naturels et semi-naturels, tout en prenant mieux en compte la biodiversité dans l'aménagement du territoire.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 (loi Climat et Résilience) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets renforce l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme en rendant obligatoires les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le sujet des continuités écologiques.

La TVB vise à préserver et restaurer un réseau de continuités écologiques sur un territoire, constitué de réservoirs de biodiversité et de corridors, permettant ainsi aux espèces animales et végétales de circuler, de se nourrir, de se reproduire et de se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie.



Source : Schéma théorique expliquant les corridors et les réservoirs de biodiversité formant les continuités écologiques (© UMS PatriNat)

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où la biodiversité est la plus riche, ils jouent principalement un rôle d'habitat pour le développement et la reproduction des espèces. Les corridors écologiques ont pour fonction principale d'assurer les déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité, qu'il s'agisse de déplacements routiniers, de dispersion ou de migration. Au sein de la trame verte et bleue, les cours d'eau occupent une place particulière, car ils sont à la fois des réservoirs et des corridors.

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 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 (dont les lacs de l'île de loisirs) et zones humides.

Ainsi, la TVB permet de préserver et restaurer les écosystèmes en créant des corridors écologiques, soutenant ainsi la biodiversité. Elle joue un rôle crucial dans la gestion des eaux, en limitant les risques d'inondation et en améliorant la qualité de l'eau grâce à la filtration naturelle. De plus, elle contribue à la régulation du climat local en réduisant les îlots de chaleur urbains. Ces espaces naturels offrent également des opportunités pour les loisirs et le bien-être des habitants, tout en renforçant la résilience des territoires face aux changements climatiques.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la TVB sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Jablines.

A. Protéger durablement la présence des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SCoT de Marne-et-Gondoire a identifié plusieurs continuités écologiques sur le territoire de Jablines. Le document supracommunal recense en effet des réservoirs de biodiversité (espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée) et des espaces relais (espaces servant de refuge temporaire pour les espèces en déplacement), appartenant à la sous-trame boisée, ainsi qu'aux milieux ouverts, humides et aquatiques. Ces réservoirs de biodiversité et ces espaces relais doivent être protégés durablement (voir cartographie ci-avant). L'étude TVB de Marne et Gondoire, plus précise, peut également être consultée.

1. Protéger les boisements et leurs lisières

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation courts et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.
- Les lisières des boisements de plus de 50 ha doivent être préservées de toute urbanisation (cf règlement).

2. Maintenir les espaces naturels ouverts et les fonds de jardin

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ces milieux sont constitués de pelouses ou de 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.

Pour la préservation de ce type de milieux, les orientations sont les suivantes :

- Conservation des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées.
- Ne pas changer d'affectation les parcelles concernées (pas de boisement ni de retournement pour une mise en culture)
- Avoir recourt à des semences issues de la filière végétale locale.

Les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols,
- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins,
- Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (cabanes à oiseaux, …).

3. Protéger les espaces naturels et agricoles périurbains

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) a mis en place, avec le Conseil Départemental de Seine-et-Marne et l'Agence des Espaces Verts, un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains (PPEANP), incluant la commune de Jablines. Le PPEANP comprend de nombreux objectifs, dont la mise en valeur des sites naturels et forestiers, en complément des dispositifs existants (tel que les sites Natura 2000) et le respect des continuités écologiques. Le PPEANP se traduit par un périmètre de protection et un programme d'actions.

Les objectifs poursuivis par le PPEANP sont :

- De renforcer et pérenniser l'agriculture : assurer la continuité de l'espace, avoir des parcelles de taille suffisante pour une agriculture économiquement viable, faciliter les déplacements agricoles, renforcer les structures économiques et de commercialisation, diversifier les productions...
- De mettre en valeur les sites naturels et forestiers,
- De renforcer la protection des espaces naturels. Le PPEANP viendra ainsi compléter les dispositifs existants (Espaces Naturels Sensibles, Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière, sites Natura 2000…) dont il englobera les périmètres,
- D'assurer la pérennité, voire de recréer des grandes continuités écologiques,
- D'améliorer l'interface urbain/rural.

La vocation des sols ne peut être changée au sein du PPEANP.

4. Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel, la continuité des berges et des ripisylves seront préservés, voire restaurés si nécessaire. En particulier, il conviendra de faire attention à ne pas créer de blocage à l'écoulement des cours d'eau et à ne pas artificialiser les berges.

Une bande inconstructible de 7 m doit être respectée aux abords des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement. Cette bande devra être enherbée sur 5 m minimum en zone agricole.

5. Prendre en compte les mares et milieux humides

Dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées – Classe A (DRIEAT IDF) et zh résultant des études conduites dans le cadre des projets d'aménagement telle que celle du Département sur le marais.
- Valoriser ces milieux par l'utilisation de zones humides ou de mares comme espaces verts de repos ou d'agrément, sous réserve de ne pas remettre en cause leur caractère humide.

- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

6. Préserver les milieux aquatiques

Les milieux aquatiques, tels que les lacs et autres plans d'eau, constituent des habitats d'une grande richesse biologique. Il est donc essentiel de les préserver. Les bords des lacs et des plans d'eau peuvent, en effet, être valorisés d'un point de vue paysager, en tant qu'espaces naturels à la fois esthétiques et fonctionnels.

B. Préserver les corridors écologiques identifiés sur le territoire et la trame noire

Le SCoT de Marne-et-Gondoire a identifié plusieurs corridors écologiques sur le territoire de Jablines. Les corridors écologiques facilitent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant ainsi aux espèces des conditions propices à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ainsi, le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et le développement de la faune et de la flore sur le territoire.
- Favoriser et révéler la présence de la nature en ville aux habitants, tout en participant à l'amélioration de leur cadre de vie.

Les corridors sont de trois types :

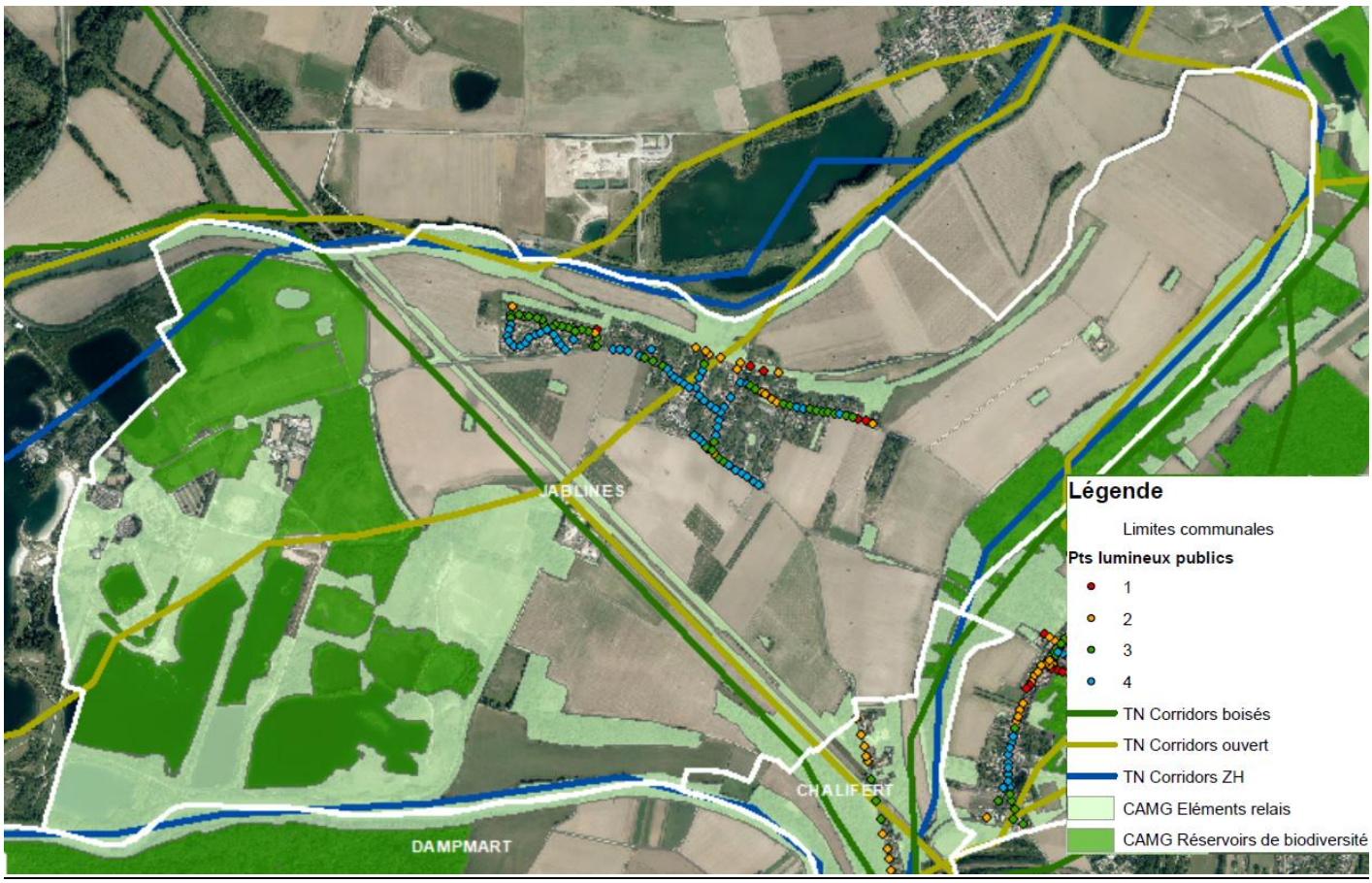
- Les corridors écologiques de la sous-trame humide, comprenant la Marne, le ru du Rapinet.
- Les corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts, comprenant les espaces ouverts situés le long de la voie ferrée, le long de la limite communale entre Jablines et Lesches, au nord, à proximité de la Marne, ainsi que les espaces situés au sein de l'île de loisirs et dans le village
- Les corridors écologiques de la sous-trame des milieux boisés, comprenant les espaces boisés situés tout le long de la voie ferrée.

Sur l'ensemble de la commune, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs (réservoirs de biodiversité et espaces relais) de la TVB.
- Préserver, voire restaurer, les corridors écologiques au sein de la sous-trame boisée, des milieux ouverts, aquatiques et humides.
- Résorber les points de conflits des corridors écologiques liés à la présence d'infrastructures ou d'espaces urbanisés, en lien avec les gestionnaires des infrastructures concernées (RFF, Département,…).

Il conviendra également de privilégier les clôtures favorables à la biodiversité, en optant pour des haies végétales composées d'essences locales (indigènes), accompagnées ou non de grillage discret, afin de ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Lorsque la haie n'est pas envisageable, des clôtures à larges mailles (15 cm²), accompagnées de passages pour la petite faune, doivent être privilégiées. Des trous de 20 cmx20 cm tous les 15 mètres ou une ouverture continue de 20 cm en bas de clôture permettent ainsi le passage des animaux.

La CAMG a également référencé une **trame noire** à préserver sur Jablines . En effet, la CAMG identifie plusieurs points lumineux publics au sein du tissu urbain de Jablines, classés selon quatre niveaux de priorité d'action (rouge : « 1 » ; orange : « 2 » ; vert : « 3 » ; bleu : « 4 ») (voir carte ci-dessous). En 2022, on recense 113 points lumineux, répartis comme suit : 5 rouges, 15 oranges, 39 verts et 54 bleus. Sur la commune l'éclairage est assuré par des lampes LED dont l'intensité diminue à partir de 23h00. Cette mesure vise à permettre la sauvegarde des espèces nocturnes.



Source : Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire

De plus, dans le cadre de la préservation de la trame noire et afin de garantir la conformité avec la réglementation (arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses), il est essentiel de tenir compte des recommandations suivantes :

- Éclairer lorsque cela est utile, notamment au regard des enjeux de sécurité, éviter ou supprimer les lampadaires inutiles ;
- Diffuser le minimum de lumière au-dessus de l'horizon (ULR < 4%, Code flux CIE n°3 supérieur à 95%) ;
- Implanter les mâts le plus bas possible ;
- Éclairer strictement la surface utile au sol, il est interdit d'éclairer les cours d'eau, ne pas éclairer les espaces naturels adjacents à l'objet souhaité ;
- Émettre une lumière la plus faible possible, respecter les intensités surfaciques de l'arrêté par typologie d'éclairage et lieu ;
- Émettre une lumière avec un faible spectre et idéalement située dans l'ambre (<2400 K) sauf s'il existe un enjeu de sécurité des habitants ;
- Idéalement, maintenir des espaces interstitiels sombres entre les lampadaires ;

- Favoriser l'envoi de revêtements de sols avec un faible coefficient de réflexion sous les éclairages ;
- Réaliser des extinctions et abaissements de l'intensité de l'éclairage sauf dans les secteurs où il y a un enjeu de sécurité des habitants ;
- Favoriser l'emploi de détecteurs de présence pour éclairer que lors des passages des riverains.

C. 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

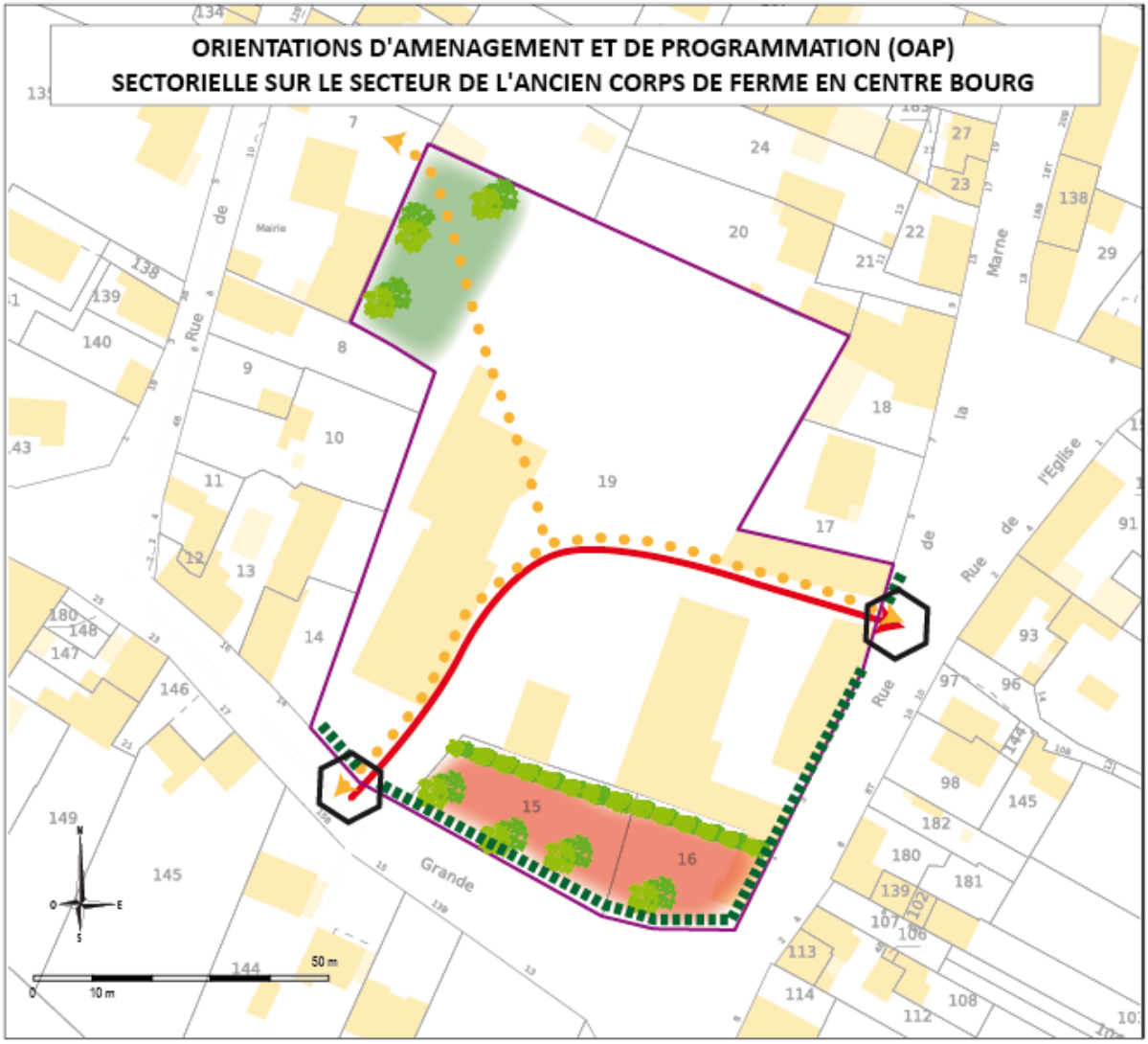
Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il sera nécessaire d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature, en prenant en compte le contexte environnemental. Cela permettra, le cas échéant, d'assurer la connexion avec la trame verte et bleue et d'améliorer la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux identifiés précédemment et prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement…).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste en annexe du règlement du PLU).

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

Secteur de « l'ancien corps de ferme en centre bourg »



Secteur soumis au respect de l'OAP

Principe de place paysagée à aménager, en conservant les arbres existants

Valoriser le front de rue par un traitement architectural et paysager de qualité

Principe de liaison douce à réaliser

Principe de voirie à sens unique à réaliser

Principe de parking paysager à aménager

Accès au secteur à sécuriser

1. Localisation du secteur

Le secteur « L'ancien corps de ferme en centre-bourg » se trouve au cœur du village, sur la Grande Rue.

La surface totale du secteur représente 8 800 m² environ, dont 6800 m² dédiés à la réalisation de logements. Le reste de cette surface sera dévolu à la réalisation d'un espace vert collectif et d'espaces de stationnement.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement.

Les services du Département, et de l'ARD de Meaux-Villenoy devront être associés au projet d'aménagement.

La cohérence du projet requiert en outre le respect d'orientations d'aménagement, dont certaines figurent sur le plan ci-avant.

Par ailleurs, il est important de noter que l'OAP est située dans une zone exposée à un aléa « moyen » de mouvements de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. En conséquence, les constructions doivent respecter les dispositions prévues par la loi ELAN en la matière.

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'opération d'ensemble devra respecter les orientations suivantes :

- Les bâtiments présents sur le secteur pourront être démolis ou restaurés.

- Afin de préserver le cadre de vie, l'aménagement de ce secteur devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. En limite de voie, une attention particulière devra être portée à la qualité du front architectural, afin qu'il apporte une réelle valeur ajoutée au centre du village.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

L'aménagement devra également assurer une bonne accessibilité au site. Pour cela, les mesures suivantes doivent être prises :

- Il sera nécessaire de créer une voie d'accès au secteur, afin de desservir les nouvelles constructions. L'entrée dans le secteur se fera par la Grande Rue, à sens unique, et devra être aménagée de manière sécurisée et paysagée. La sortie du secteur s'effectuera par la rue de la Marne.

- Cette voie sera doublée d'une liaison douce permettant de rejoindre les différents bâtiments et espaces du secteur en toute sécurité. En outre, une liaison douce sera réalisée afin de relier le futur quartier au pôle d'équipements de la Mairie.

- Le site devra prévoir un espace dédié au stationnement afin de répondre aux besoins liés aux logements créés. En conséquence, les règles concernant les emplacements de stationnement, telles qu'elles sont définies dans le règlement du PLU, devront être respectées pour les voitures et les vélos. L'espace privilégié pour l'implantation de ce parking est situé au sud du secteur. Ce

parking devra être aménagé de manière paysagée, et l'accès doit y être simple depuis les voies adjacentes.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Le front de rue, au niveau de la Grande Rue et de la Rue de la Marne, devra être mis en valeur par un traitement paysager de qualité.

- Un espace vert collectif de convivialité et d'échanges devra être aménagé derrière la Mairie. Les arbres existants devront être conservés.

- Les principes du développement durable devront également être pris en compte par le respect des orientations définies au Chapitre I. du présent document.

3. Programmation

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. En outre, 20 à 30 % des logements seront de taille T3.