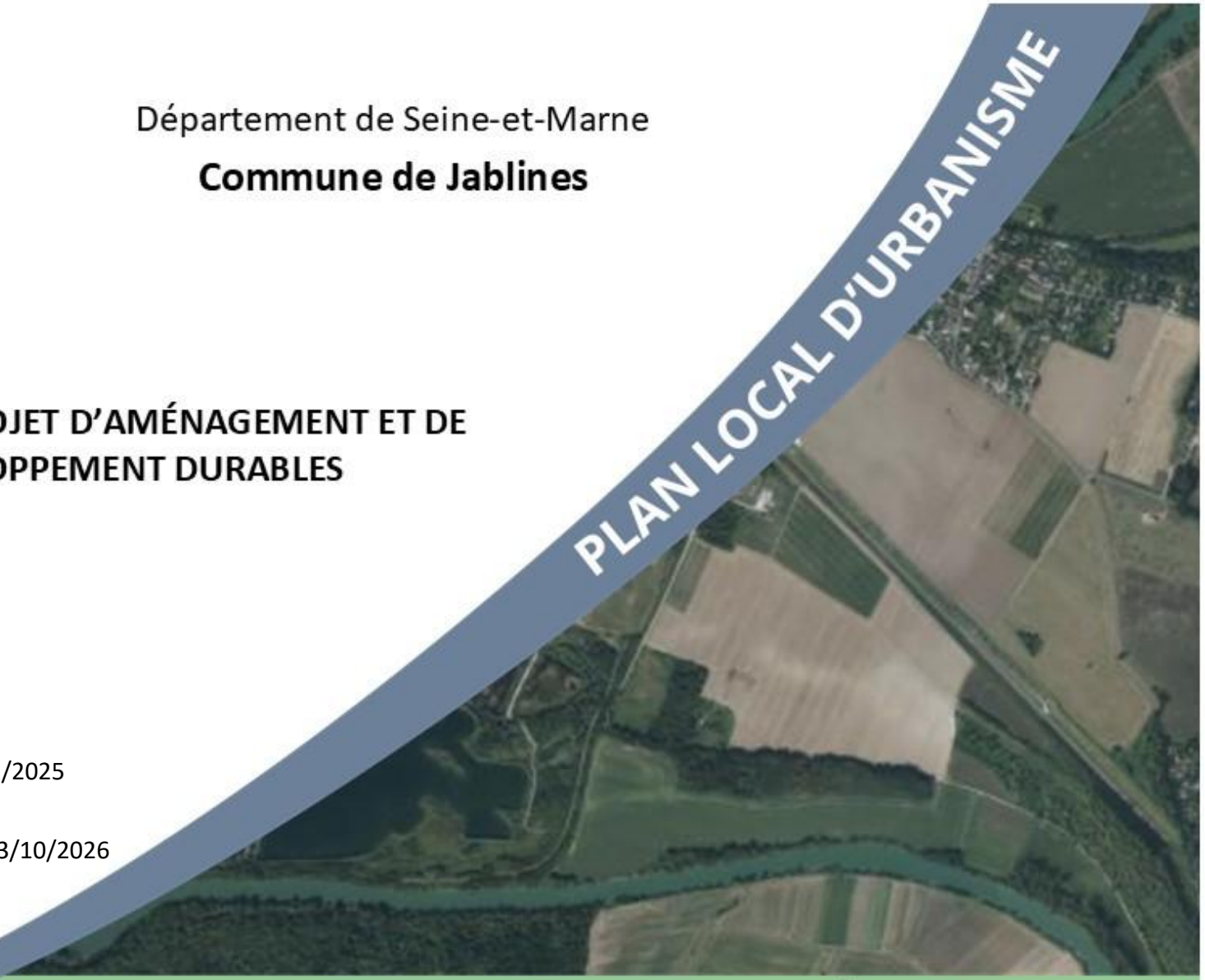
Département de Seine-et-Marne

Commune de Jablines

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Document arrêté le : 03/12/2025

Document approuvé le : 13/10/2026

23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
01.64.61.86.24 contact@ingespaces.com

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme Environnement Déplacements

Table des matières

Préambule 4

Axe I. Favoriser un développement urbain durable pour l'évolution de l'habitat et des activités 5

Objectif démographique et de modération de la consommation d'espaces en vue de réduire l'artificialisation des sols 5

A. Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain 6

B. Développer et maintenir l'offre d'équipements ainsi que les activités économiques et touristiques 6

1) Maintenir les services et équipements existants et les développer si nécessaire 6

2) Développer et maintenir les activités économiques et touristiques 7

3) Développer les énergies renouvelables 7

Axe II. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain 8

A. Préserver l'identité du village, ainsi que la qualité du cadre de vie 8

1) Préserver l'identité urbaine et architecturale 8

2) Conforter le cœur de village 8

3) Préserver l'identité rurale et paysagère 9

B. Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements doux 9

1) Favoriser les déplacements doux 9

2) Améliorer le fonctionnement urbain 11

Axe III. Préserver l'environnement 12

A. Préserver et restaurer les trames communales et les continuités écologiques 12

B. Résorber les points de conflits des corridors écologiques 13

C. Prendre en compte les risques dans le cadre du développement urbain 13

Cartographie du PADD 14

Préambule

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supracommunaux.

La réflexion a été menée en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique et touristique
- Les moyens de transport et la mobilité
- L'environnement, la biodiversité et le paysage

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- 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

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, en prenant en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, la dimension sociale et le développement économique

Axe 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 du tissu urbain de 10 % entre 2014 et 2030 (soit 26 logements à réaliser). Entre le 1er janvier 2014 et le 15 novembre 2024, 26 nouveaux logements individuels ont été autorisés sur le territoire en densification, l'objectif du SCOT est donc déjà atteint.

À noter que le SCoT Marne-et-Gondoire devra être mis en compatibilité avec le SDRIF-E adopté le 10 juin 2025.

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 cet objectif passera par la construction de nouveaux logements en diffus dans le village, ainsi que dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancien corps de ferme en centre bourg, situé Grande Rue, encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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.

Le développement de l'urbanisation sur la commune répondra donc 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

A. Développer et diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain

Les récentes évolutions réglementaires en matière d'urbanisme visant à lutter contre le changement climatique et conduisent à l'adoption d'un modèle de développement urbain durable basé sur le renouvellement urbain.

Dans ce contexte, comme indiqué ci-avant, la commune de Jablines a choisi de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la production de nouveaux logements.

La Municipalité souhaite ainsi développer l'offre d'habitat sur l'ensemble du village, favorisant une densification raisonnée du tissu urbain existant. De manière générale, la construction de nouveaux logements sur le territoire permettra de diversifier le parc immobilier en termes de typologie et de taille.

La commune envisage tout particulièrement de développer et diversifier l'offre d'habitat sur le secteur de l'ancien corps de ferme en centre-bourg, situé Grande Rue (voir OAP sectorielle).

Cette opération permettra de proposer un parcours résidentiel complet au sein de la commune, en offrant un large éventail de logements adaptés aux besoins variés de la population. Ce projet visera notamment à faciliter l'accès à des logements pour les jeunes décohabitants et les jeunes couples en début de vie active, tout en répondant également aux attentes des personnes âgées souhaitant quitter leur pavillon tout en restant sur la commune, dans un cadre de vie plus adapté à leurs besoins.

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.

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

1) Maintenir les services et équipements existants et les développer si nécessaire

Pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, la Municipalité souhaite pérenniser et développer l'offre d'équipements existants.

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

2) Développer et maintenir les activités économiques et touristiques

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. L'objectif est de stimuler le développement de l'emploi local et de renforcer le tissu économique de la commune.

Dans cette dynamique, la Municipalité souhaite pérenniser l'activité 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 prévoit également de renforcer l'offre d'hébergement touristique afin de répondre à une demande croissante et d'amplifier l'attrait du territoire.

Enfin, la préservation des espaces agricoles est essentielle pour garantir la pérennité des exploitations locales. En 2020, 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. De même, la Municipalité entend prendre en compte l'activité pétrolière existante sur le territoire communal.

3) 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.

Dans cette optique, l'installation de dispositifs tels que les capteurs solaires et les pompes à chaleur est encouragée, à condition qu'une attention particulière soit portée à leur intégration harmonieuse au niveau architectural, afin de préserver l'esthétique et le caractère du cadre bâti.

Concernant l'éolien, le Schéma Régional Éolien (SRE) septembre 2012 d'Île-de-France identifie la commune de Jablines comme «Zone défavorable en raison de contraintes majeures», le développement de l'éolien n'est donc pas souhaité.

De plus, selon la cartographie régionale des zones potentiellement favorables à l'éolien, disponible en ligne, le potentiel de développement de l'énergie éolienne est nul à Jablines.

Concernant les réseaux de chaleur, la commune de Jablines est rurale et ne possède que très peu d'habitats collectifs. Elle ne réunit donc pas les conditions de faisabilité et le besoin de la mise en place d'un réseau de chaleur par géothermie notamment.

Île de loisirs Jablines-Annet



Source : BD Ortho IGN 2021

Axe II. 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

1) Préserver l'identité urbaine et architecturale

La commune de Jablines présente à l'origine un plan de village-rue. Les constructions s'étirent et s'organisent le long de l'axe central Est-Ouest, la RD 45. Le tissu urbain y est globalement de faible densité. Afin de préserver l'identité urbaine et architecturale de Jablines ainsi que la qualité de son cadre de vie, les parties historiques du village, à savoir le centre ancien, doivent être protégées par un règlement adapté, incluant notamment des normes pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien, en harmonie avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles.

La commune recense plusieurs éléments remarquables à protéger et à mettre en valeur. Cela inclut :

- L'église (Photo 1)
- La mairie (Photo 2)
- La ferme de Platry
- Le restaurant (Photo 3)
- L'ancien monument aux morts
- Deux demeures bourgeoises (Photo 4 – photo d'une demeure bourgeoise)

Les abords de ces éléments, lorsqu'ils sont de qualité, doivent également être préservés, afin de garantir leur intégration et leur mise en valeur dans le cadre du développement urbain du village.

2) Conforter le cœur de village

Le corps de ferme appartenant à l'assistance publique occupe une place centrale dans le village. Sa reconversion est l'occasion de doter Jablines d'un cœur de village, grâce à l'aménagement d'un espace vert de convivialité et d'échanges à l'arrière de la mairie et d'une liaison douce reliant ce pôle d'équipements à la rue de la Marne et à la Grande Rue.

Plus globalement, le réaménagement de cet ancien corps de ferme pourra permettre de :

- Conforter et valoriser le pôle d'équipements de la mairie qui pourra disposer d'un espace vert à ses abords
- Améliorer le maillage doux et la desserte des équipements par les modes alternatifs à la voiture
- Pallier le déficit en places de stationnement et limiter les stationnements gênants

1



2



3



4



Source : IngESPACES, 2024

3) Préserver l'identité rurale et paysagère

Jablines est une commune rurale, caractérisée par la vallée de la Marne qui façonne son paysage. Sa topographie offre en effet des perspectives visuelles remarquables, non seulement sur la vallée, mais aussi sur d'autres paysages du territoire.

Huit perspectives visuelles remarquables, à protéger, ont ainsi été identifiées sur le territoire. Par ailleurs, le SCoT Marne-et-Gondoire a identifié trois autres perspectives visuelles. La première se situe à la sortie Sud-Est du village, sur la RD 45. Les deuxième et troisième perspectives, situées côte à côte, se trouvent à proximité de la voie ferrée du TGV, au centre du territoire.

Ces vues constituent des éléments essentiels à préserver afin de maintenir l'intégrité paysagère et la qualité visuelle de la commune.

Enfin, la Municipalité envisage l'enfouissement des réseaux électriques en bords de Marne et le réaménagement de la Place du Pâtis et de ses abords afin d'y réaliser des espaces publics de qualité, qui intégreront des espaces de stationnement paysagers.

Place du Patis



Source : IngESPACES, 2024

B. Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements doux

1) Favoriser les déplacements doux

La qualité du fonctionnement urbain, en particulier les modalités de déplacement, représente un enjeu majeur pour plusieurs raisons :

- L'accessibilité au village et à ses équipements, garantissant que tous les habitants puissent se rendre facilement à leurs lieux de vie, de travail ou de loisirs.
- L'égalité d'accès à la mobilité, afin d'assurer que chacun, indépendamment de son âge, de son statut socio-économique ou de ses capacités physiques, puisse bénéficier de solutions de transport adéquates.
- Le respect de l'environnement, en réduisant l'empreinte écologique des déplacements urbains, notamment en limitant la pollution atmosphérique et sonore.

Dans une démarche de développement durable, il est crucial de privilégier les déplacements en transports en commun ainsi que les modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo. Cette approche permet de réduire les nuisances liées à l'automobile et de limiter la consommation d'énergie.

Ainsi, il est nécessaire de mettre l'accent sur les déplacements doux en préservant et en valorisant les liaisons douces existantes et en créant de nouvelles, au sein de l'ancien corps de ferme de la rue de la Marne. La voie piétonne permettant de rejoindre le cimetière depuis la rue de la Marne, sera par ailleurs requalifiée.

Ces liaisons doivent être aménagées de manière à sécuriser les déplacements, et il est également primordial d'aménager des équipements adaptés, tels que des places de stationnement pour vélos, afin de favoriser ce mode de transport.

L'accessibilité de la commune en transport en commun doit également être maintenue et améliorée (en lien avec le gestionnaire), afin de proposer une alternative viable à la voiture. La desserte et la fréquence de passage des transports en commun sur la commune sont en effet actuellement insuffisantes pour concurrencer l'usage de la voiture personnelle.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de Seine-et-Marne recense plusieurs chemins ruraux sur le territoire (voir photos ci-après). Ces itinéraires, utilisés pour la promenade et la randonnée, doivent être protégés et valorisés.

Le Plan Vélo 2015-2024 de Marne-et-Gondoire désigne également des chemins ruraux comme futurs itinéraires dédiés aux loisirs, reliant l'île de loisirs.

Chemin d'Olet (CR 16896 du PDIPR)



Rue de Platry (CR 10767 du PDIPR)



À proximité de la Rue du Haut Château (PC 13456 du PDIPR)



Source : IngESPACES, 2024

2) Améliorer le fonctionnement urbain

La RD 45, qui fait partie du réseau secondaire, 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 commune souhaite que des aménagements visant à réduire ces nuisances et à renforcer la sécurité soient réalisés en lien avec le Département. Le PLM Marne-la-Vallée 2023-2027 identifie, dans le village, une portion de la RD 45, ainsi que d'autres rues du réseau de desserte, comme des zones pertinentes à apaiser.

De plus, la création d'une déviation de la RD 45 au sud du territoire est envisagée depuis de nombreuses années. Cette déviation permettrait de réduire le trafic traversant le village, contribuant ainsi à une circulation plus fluide et à la préservation de la tranquillité du centre.

Enfin, 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. Il est donc crucial de créer de nouvelles places de stationnement, en fonction des besoins des habitants et des caractéristiques du village.

De manière générale, dans le cadre des futures opérations immobilières du village, la municipalité souhaite que chaque projet prévoie la création d'espaces de stationnement, afin de répondre aux difficultés actuelles rencontrées par les habitants. Ces espaces devront également être aménagés de manière paysagère, contribuant ainsi à l'embellissement du village.

RD 45 – Grande Rue



Rue de la Marne



Source : IngESPACES, 2024

Axe III. Préserver l'environnement

A. Préserver et restaurer les trames communales et les continuités écologiques

La commune est pourvue de nombreux espaces naturels qu'il convient de protéger. Ces espaces peuvent représenter des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques entre différents espaces naturels, formant ainsi des continuités écologiques. Cela conduit à l'identification de « trames » sur le territoire, notamment la Trame Verte et Bleue (TVB), qui découlent des cartes du DOO du SCOT de Marne et Gondoire.

Ces continuités concernent les espaces boisés et herbacés (trame verte), les espaces humides et en eau (trame bleue), les espaces agricoles (trame jaune). Ces trames 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. Elles permettent également de préserver les espaces relais de la sous-trame boisée et des milieux ouverts.

Elles peuvent se définir aux échelles supra-communale ou communale. Sur le territoire de Jablines, la trame verte comprend les nombreux boisements du territoire et leurs lisières, les prairies, les jachères et autres espaces enherbés. Ainsi, le SCoT Marne-et-Gondoire identifie sur la commune plusieurs corridors des espaces boisés et des espaces ouverts qu'il convient de préserver.

La trame bleue concerne la Marne, le ru du Rapinet, ainsi que les mares, marais, plans d'eau et zones humides du territoire. Le SCoT identifie plusieurs corridors alluviaux qu'il convient de préserver. La DRIEAT IDF identifie également des zones humides avérées de classe A, qui doivent être préservées.

La trame jaune concerne les espaces agricoles. En plus de leur rôle économique, ces espaces sont à préserver pour leur rôle écologique et paysager. Les espaces agricoles représentent sur le plan écologique des espaces de pleine terre qu'il convient de préserver dans une logique de diminution de l'artificialisation des sols. Ils constituent également des milieux de vie et de déplacement de certaines espèces.

Sur le plan paysager, ces espaces participent à l'identité rurale et offrent généralement de larges perspectives visuelles. La CAMG a par ailleurs mis en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP), englobant les espaces naturels ouverts, les boisements et les espaces agricoles de la commune.



Vue sur la partie Nord-Est du territoire



Vue depuis la Route de Jablines – RD 45

Source : IngESPACES, 2024

B. Résorber les points de conflits des corridors écologiques

Les infrastructures routières et ferroviaires constituent des obstacles (ou points de conflit) lors des déplacements des espèces à travers les corridors écologiques. Le SCoT Marne-et-Gondoire a identifié quatre points de conflit sur la commune de Jablines, pour lesquels des possibilités de résorption doivent être étudiées en lien avec les différents gestionnaires des infrastructures concernées.

Infrastructure ferroviaire et ouvrage de franchissement à Jablines



Source : earth.google.com – Image 3D – 09/07/2019

C. Prendre en compte les risques dans le cadre du développement urbain

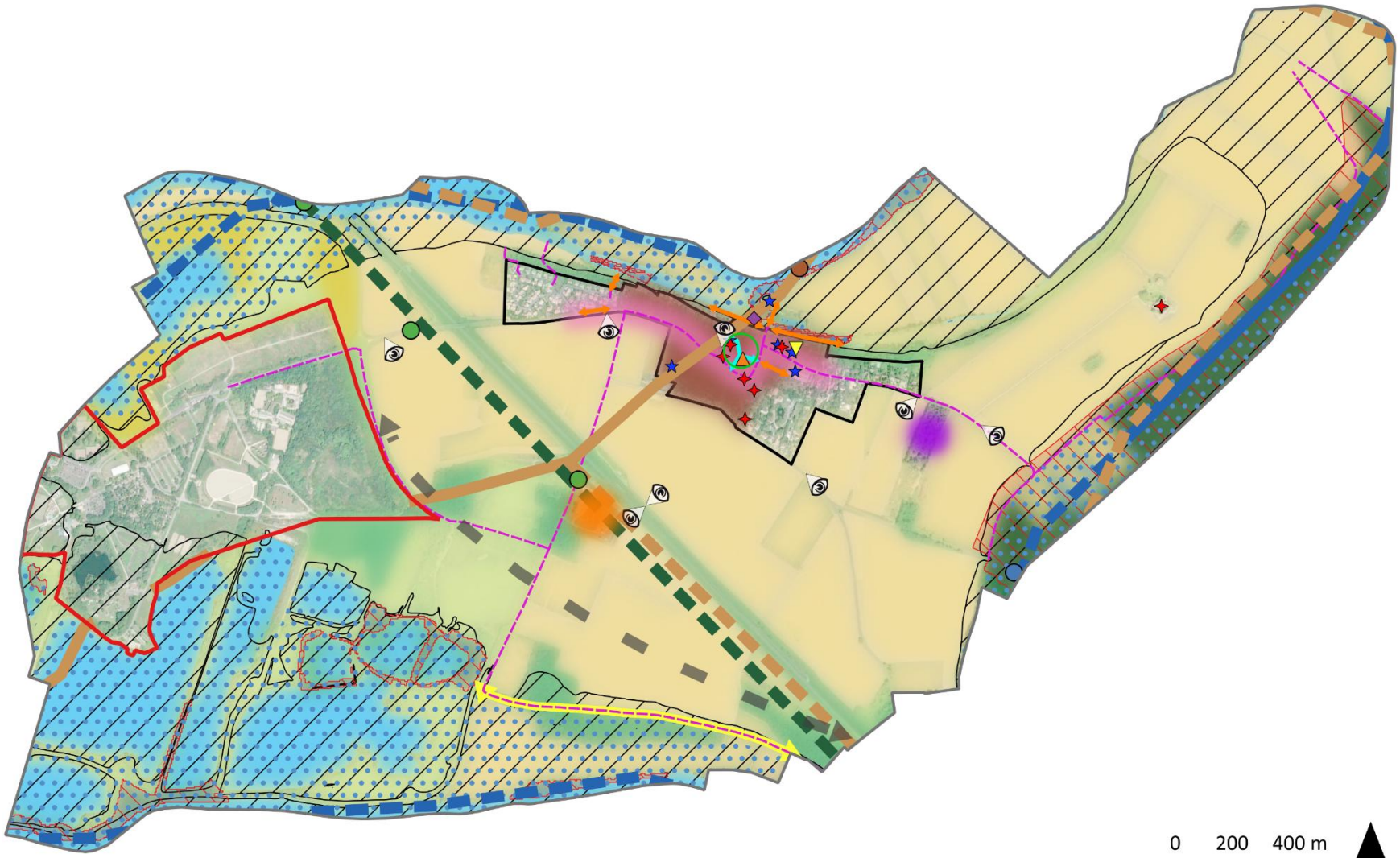
Plusieurs secteurs de la commune sont exposés à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau, notamment en raison de la présence de la Marne et du ru du Rapinet, comme l'indique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Marne.

Toutefois, le village lui-même, bien que situé à proximité immédiate de la Marne, ne se trouve pas dans le périmètre du PPRI. En effet, l'essentiel des espaces urbanisés de la commune est épargné par le risque d'inondation causé par le débordement de ces cours d'eau. À souligner que, selon les informations fournies par la Municipalité, les dernières inondations dues au débordement de la Marne et du ru du Rapinet n'ont pas dépassé le périmètre défini par le PPRI.

En outre, la commune est exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles, un risque qui concerne l'ensemble du territoire. L'aléa est jugé comme moyen sur presque toute la zone, à l'exception d'un petit secteur au sud de la commune, où il est qualifié de fort. Selon les informations disponibles auprès de la Municipalité, aucun dommage important n'a été constaté sur les bâtiments en lien avec ce phénomène.

Il est important de noter que la commune prend en compte ces risques dans sa politique de développement urbain, afin de limiter les impacts et d'assurer la sécurité des habitants face à ces aléas naturels.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
de Jablines



Légende de la cartographie du PADD de Jablines

Axe 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

- Développer l'offre d'habitat sur l'ensemble du village en favorisant une densification raisonnée du tissu urbain
- Développer et diversifier l'offre d'habitat sur le secteur de l'ancien corps de ferme en centre-bourg
- Proscrire l'étalement urbain

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

- Maintenir les services et équipements existants et les développer si nécessaire
- Envisager un regroupement des équipements scolaires et périscolaires
- Prendre en compte l'activité pétrolière
- Maintenir les activités économiques existantes et accueillir de nouveaux établissements dans le village

Axe 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

- Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties historiques de la commune
- Réaménager la Place du Patis en intégrant du stationnement paysager
- Protéger et mettre en valeur les élements du patrimoine bâti remarquable et leurs abords
- Maintenir les perspectives visuelles remarquables
- Conforter le coeur de village

B. Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser les déplacements doux

- Envisager la création d'une déviation de la RD 45 (tracé de principe)
- "Zones a priori pertinentes à apaiser" (PLM Marne-la-Vallée 2023-2027)
- Préserver et valoriser les itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR Seine-et-Marne)
- Préserver et valoriser les principales liaisons douces au sein du village
- "Itinéraires projet-vocation de loisirs" (Plan Vélo 2015-2024 Marne-et-Gondoire)
- Créer de nouvelles liaisons douces

Axe 3 : Préserver l'environnement

A. Préserver et restaurer les trames communales et les continuités écologiques :

- Espaces agricoles
- Espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts
- Réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts
- Espaces relais de la sous-trame boisée
- Réservoirs de la sous-trame boisée
- Réservoirs de la sous trame aquatique
- Réservoirs de la sous-trame humide
- Zones humides avérées (DRIEAT et CD77)
- Corridors écologiques de la sous-trame boisée à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame humide à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame humide fonctionnels à préserver
- Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts à restaurer
- Corridors écologiques de la sous-trame des milieux ouverts fonctionnels à préserver
- Préserver les trames vertes et bleues et les continuités écologiques dans le cadre de l'aménagement de l'île de loisirs Jablines-Annet.

B. 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

C. Prendre en compte les risques dans le cadre du développement urbain

- Secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau lié à la présence de la Marne et du ru du Rapinet (PPRI Vallée de la Marne)