Département de Seine-et-Marne

**Commune de JABLINES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

# PIÈCE N°1 : PIÈCES ADMINISTRATIVES



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

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 077-217702349-20261013-D_2026_42-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
**COMMUNE DE JABLINES**
77450

MAIRIE DE JABLINES
10, rue de la Mairie 77450

# DELIBERATION N° D_2026_42
## DU CONSEIL MUNICIPAL
## DU 13 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le 13 octobre à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de Jablines légalement convoqué le 9 octobre 2026 s'est assemblé à la mairie sous la présidence de Madame Virginie BAIRE, le Maire.

Date de convocation et affichage : **9 octobre 2026**

Nombre de conseillers
En exercice : **15**
Présents : **13**
Votants : **15**

Présents :
Monsieur Nicolas BERTHIER, Monsieur Anthony BEUREL, Madame Agnès BRANCHERIE, Monsieur Jocelyn CHABOT, Madame Jessica DAS NEVES, Monsieur Rémy FONTAINE, Monsieur Jean-Denis GALDOS, Madame Audrey GARDELLE, Monsieur Aurélien GUERINI, Madame Laëtitia HERSE, Madame Aurélie LAVERGNE, Madame Anaëlle MORTERA.
Représentés :
Madame Annie DUBRULLE à donner pouvoir à Madame Aurélie LAVERGNE, Monsieur William PERICAUD à donner pouvoir à Madame Laëtitia HERSE.
Secrétaire de Séance : Madame Aurélie LAVERGNE.

## Approbation du Plan Local d'Urbanisme

**VU** le code de l'urbanisme ;
**VU** les délibérations du conseil municipal, en date du : 02/10/2024 et du 03/12/2025 ;
**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 24/09/2025 ;
**VU** le bilan de la concertation arrêté par délibération du Conseil Municipal du 04/06/2025 ;
**VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 24/09/2025 et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;
**VU** l'arrêté municipal n° A-2026-03 en date du 13/03/2026 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;

**Entendu** le bilan des avis des personnes publiques associées, les observations du public et le rapport du commissaire-enquêteur (notamment son avis et ses conclusions motivées)

**Considérant** que les avis des PPA et les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du plan local d'urbanisme présentées et justifiées dans le mémoire annexé à la présente délibération ;

**Considérant** que les modifications mineures apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

**Considérant** que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 077-217702349-20261013-D_2026_42-DE

**APRES en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153 -20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal localement diffusé ;
- **DIT** que, conformément à l'article L 153-22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Jablines.

MAIRIE DE JABLINES (S.-&-M.)

**Le Maire,**
**Virginie BAIRE**

**Mairie de JABLINES**
10 rue de la Mairie – 77450 Jablines
Tél : 01 60 43 81 16 – Mail : mairie@jablines.fr

# Plan Local d'Urbanisme

*Commune de Jablines*

# MEMOIRE EN RÉPONSE

## AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, A LA MRAE ET AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**I. REPONSES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 3**

**1. AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) 3**
**2. AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT) DE SEINE-ET-MARNE 6**
**3. AVIS ANNEXES A L'AVIS DE L'ETAT 17**
**A) RESEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITE (RTE) 17**
**B) AVIS DU CENTRE PERMANENT D'INITIATIVES POUR L'ENVIRONNEMENT (CPIE) BOUCLES DE LA MARNE 19**
**C) AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS) ÎLE-DE-FRANCE 23**
**D) AVIS DE LA SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS (SNCF) 26**
**E) AVIS DES VOIES NAVIGABLES DE FRANCE (VNF) UNITE TERRITORIALE D'ITINERAIRE (UTI) MARNE 26**
**F) AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF) 27**
**4. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) DE SEINE-ET-MARNE 29**
**5. AVIS DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE 29**
**6. AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE-ET-GONDOIRE (CAMG) 29**
**7. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (CARIF) 32**
**8. AVIS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (AVIS DU 12 MAI 2026), REÇU EN DEHORS DU DELAI DE 3 MOIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, ET 1 JOUR APRES LA FIN DE L'ENQUETE PUBLIQUE 33**

**II. REPONSES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 34**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 34**

# I. Réponses suite aux avis des Personnes Publiques Associées

## 1. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

**Avis n°010269/A PP du 10/03/2026 sur la révision du PLU de Jablines (77)**

« La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 10 décembre 2025 pour avis sur la révision du PLU de la commune de Jablines (77).

Il s'agit du deuxième arrêt pour cette procédure de révision. La première procédure ayant déjà fait l'objet de l'avis n°MRAe APPIF-2025-114 du 22 octobre 2025, la commune de Jablines est invitée à consulter les recommandations émises dans cet avis et, si nécessaire, à compléter ou amender le rapport environnemental et/ou les différentes pièces de son PLU afin de prendre en compte autant que possible l'environnement et la santé humaine.

Cette information est à porter à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'urbanisme. Elle fait l'objet par ailleurs d'une parution sur le portail de l'évaluation environnementale ».

**Ci-dessous les observations du 1er avis de la MRAe (22 octobre 2025) :**

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme** :<br>L'Autorité environnementale constate que les modalités et les résultats de la concertation du public ne sont pas précisés, et qu'il est donc impossible d'appréhender leur intégration dans la conception du projet.<br>L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public à l'élaboration du projet de PLU et de joindre au dossier les résultats de la concertation menée. | Les modalités de concertation du public ont été précisées dans la délibération de prescription du 02/10/2024, et le bilan de la concertation a été annexé à la délibération d'arrêt de projet. |

| | |
|---|---|
| **L'évaluation environnementale :**<br>L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs. | L'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivi en lien avec les thématiques ayant un enjeu après mesures. Ces indicateurs comportent un « état zéro » quantifié correspondant à l'État Initial de l'Environnement. Ces indicateurs sont rattachés à des objectifs issus de documents d'échelle supérieure et sont en lien avec les enjeux du territoire. En cas de non-atteinte des objectifs, le PLU fera l'objet d'une révision, apportant les mesures correctives nécessaires.<br>Ainsi, l'évaluation environnementale ne sera pas modifiée. |
| **Articulation avec les documents de planification existants :**<br>L'Autorité environnementale recommande d'expliquer la prise en compte des dispositions du SRCE d'Île de-France et de cibler les prescriptions du PLU qui participent à préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité présents sur la commune. | Le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2013. Or, le SCoT est un document intégrateur du SRCE. Sachant que le SCoT de Marne et Gondoire a été rendu exécutoire le 9 février 2021, la révision générale du PLU de Jablines n'a pas à démontrer sa compatibilité avec le SRCE mais avec le SCoT. L'évaluation environnementale démontre d'ores et déjà la compatibilité avec celui-ci. Quant aux prescriptions participant à la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, l'évaluation des incidences sur les pièces du PLU précise les dispositions réglementaires et les principes d'aménagement des OAP contribuant à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité. Ainsi, l'évaluation environnementale ne sera pas modifiée. |
| **Justification des choix retenus et solutions alternatives** :<br>L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la déviation de la RD45, d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu. | L'emplacement réservé dédié à la déviation de la RD45 a été supprimé entre les deux arrêts de la procédure de révision générale du PLU. Ainsi, le chapitre sur les solutions de substitution raisonnables de l'évaluation environnementale ne sera pas complété. |
| **Analyse de la prise en compte de l'environnement / La préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques** :<br>L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial sur les volets faune flore-habitats naturels et de compléter l'évaluation environnementale par une caractérisation des enjeux, des pressions et des mesures de préservation en particulier dans le secteur de la déviation de la RD45 à savoir :<br>- la préservation de la trame verte et bleue, du réservoir de biodiversité et du site Natura 2000 « les boucles de la Marne »;<br>- la délimitation des zones humides à préserver. | L'emplacement réservé dédié à la déviation de la RD 45 a été retiré du projet de révision générale du PLU. L'OAP dédiée à l'ile de loisirs a été supprimée. Le règlement écrit du secteur NL dédié à la base de loisirs a été modifié à hauteur de l'article dédié à la volumétrie de manière à autoriser aucune emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU. Les zones humides avérées sont inscrites en secteur Nzh au règlement graphique du PLU. Le règlement graphique informe également sur les zones humides probables dont le caractère reste à vérifier. |

| | |
|---|---|
| **Analyse de la prise en compte de l'environnement / Les nuisances sonores** :<br>L'Autorité environnementale recommande de :<br>- réaliser l'analyse de l'état initial de la pollution sonore pour l'ensemble des secteurs concernés par l'urbanisation en renseignant les expositions maximales et minimales de jour comme de nuit ;<br>- détailler les mesures permettant de minimiser l'exposition de nouvelles populations à la pollution sonore et mettre en œuvre un suivi efficace de celles-ci, afin d'adapter et d'améliorer, le cas échéant, les dispositions prévues. | L'Etat Initial de l'Environnement au sein de l'évaluation environnementale effectue une analyse de l'exposition au bruit à l'échelle communale ainsi qu'à l'échelle des secteurs de projet sur la base des cartes de bruit « A Lden » et « C Lden ». Or, la carte « A Lden » permet d'identifier les zones exposées au bruit issu des infrastructures routières et ferroviaires à partir de 55 dB(A), avec les courbes isophones par pas de 5 db(A), pour l'indicateur Lden représentant la gêne sonore sur 24h. Quant à la carte « C Lden », elle identifie les zones exposées au bruit issu des infrastructures routières et ferroviaires où les valeurs limites sont dépassées pour l'indicateur Lden, à savoir 68 dB(A) pour les voies routières et les lignes à grande vitesse, et 73 dB(A) pour les voies ferroviaires conventionnelles. Les cartes des bruits des transports de la plateforme Bruitparif n'ont pas été établies sur le périmètre du département de la Seine-et-Marne. Ainsi, aucune donnée publique n'est disponible pour étayer l'état initial de la pollution sonore sur la commune.<br><br>L'emplacement réservé dédié à la déviation de la RD 45 a été retiré du projet de révision générale du PLU. Ainsi, les mesures permettant de minimiser l'exposition des nouvelles populations à la pollution sonore vis-à-vis de cette future infrastructure devront être étudiées dans le cadre d'une étude spécifique sur les différents scénarios d'aménagement possibles de cet ouvrage. |

## 2. Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Seine-et-Marne

Le projet tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un **avis favorable assorti de réserves**, qui devront être levées avant l'approbation du PLU.

**• sur la maîtrise de l'urbanisation, le projet doit être précisé pour être compatible au SCoT, notamment sur la consommation d'espaces sur les 10 dernières années et sur la possibilité d'atteindre les objectifs de densité à l'horizon 2030 ;**
**• sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet de PLU doit être complété pour être compatible au SCoT, notamment en limitant davantage la constructibilité en zones A et N, mais aussi en intégrant davantage les enjeux écologiques et éléments naturels ;**
**• sur le volet habitat, pour lequel le dossier doit préciser sa compatibilité au SCoT, sur la typologie des logements ;**
**• Divers points nécessitent des compléments ou corrections pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.**

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **RP2B** :<br>Le RP2, en p.6 à 9, présente un bilan de la consommation d'espaces à partir du mode d'occupation du sol - MOS. Celui-ci ne permet pas d'identifier concrètement chaque terrain consommé en extension. Il est complété, en p.10, d'un bilan relatif à la création de logements accordés sur la période janvier 2014 - novembre 2024, qui permet de localiser les permis accordés, tous en densification. Pourtant, sur la base du MOS, le rapport évoque une extension de 0,26 ha pour l'habitat individuel et 3,03 ha pour les équipements entre 2012 et 2021. Pour l'habitat individuel, cette consommation semble correspondre à une reclassification de certains espaces au MOS en surfaces artificialisées, sans pour autant entraîner une extension urbaine puisque situés dans l'espace urbanisé de référence.<br>Il serait donc plus judicieux de ne pas se référer uniquement au MOS (2012-2021) pour faire le bilan des surfaces d'espaces agricoles, naturels et forestiers réellement consommées. En effet, le chiffrage exact de l'urbanisation en extension sur les 10 dernières années est indispensable pour répondre aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. | Avis favorable, le bilan ne sera effectué qu'à partir des données de permis de construire qui ont été spatialisées, et qui apparaissent plus justes. |

| | |
|---|---|
| **RP2B** :<br>Le DOO du SCoT, en p.9, indique que le PLU de Jablines doit permettre, par rapport à 2014, une augmentation minimale de 10 % des densités d'habitat et humaine à horizon 2030, dans les espaces urbanisés de 2013. Le RP2 rappelle cet objectif en p.5.<br>En p.59 du RP2, le dossier indique ne pas pouvoir établir l'objectif démographique de la commune à horizon 2030, car il serait « trop court » par rapport à la durée de vie du PLU et entraînerait un besoin de révision totale du document à court terme. L'objectif n'est pas d'établir le projet de PLU à l'horizon 2030, mais bien de démontrer qu'à cette échéance, le projet permet d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT. Ce point doit être précisé. | Avis favorable. Ce point a été précisé, le dossier présentait déjà la justification de la programmation de logements du PLU au regard des orientations du SCOT à l'horizon 2030. D'ailleurs, ces objectifs sont déjà atteints en 2026. |
| **RP2B** :<br>Une étude de densification est présentée en p.11-12 du RP2 du projet de PLU. Celle-ci identifie 9 dents creuses présentant un potentiel total de 32 logements, ainsi que 20 logements réalisables en renouvellement urbain sur l'OAP de l'ancien corps de ferme en centre bourg. Au total, le projet de PLU (établi à l'horizon 2040) annonce la possibilité de réaliser 52 logements sur 1,713 ha dans l'enveloppe urbaine, soit une densité environ 30 logements/ha. Cependant, en p.60 du RP2, le projet indique qu'à l'horizon 2030, seuls 43 logements sont réalisables, sans que la surface correspondante soit indiquée, ce qui ne permet pas de déterminer la densité moyenne communale en 2030.<br>Le projet doit démontrer qu'il permet d'atteindre, à l'horizon 2030, la densité moyenne communale de 30 logements/ha pour la production de logements neufs, demandée par le SCoT de Marne-et-Gondoire (p.8 du DOO). | Avis favorable. La différence entre ces deux chiffres s'explique par l'application d'un prorata temporis, il est pris pour hypothèse que sur les 52 logements réalisables à l'horizon 2040, 43 le seront entre 2013 et 2030 (horizon du SCOT).<br><br>Les chiffres justifiant de la densité moyenne de 30 lgts/ha sur la période du SCOT (2014-2030) ont été revus, en intégrant les logements réalisés entre 2014 et 2024 et la surface utilisée. |
| **OAP** :<br>Il serait pertinent que l'OAP sectorielle précise les besoins attendus concernant la typologie de logements. | La commune a décidé, également en lien avec la réserve du commissaire enquêteur d'**intégrer l'obligation de réaliser 20 à 30 % des logements de l'ensemble de l'opération en logements de type T3 dans cette opération.** |

| | |
|---|---|
| **RP2B** :<br>La commune est concernée par le Périmètre de protection des espaces naturels, agricoles et périurbains -PPEANP- sur la quasi-totalité de son territoire, à l'exception du bourg et des terrains agricoles adjacents situés au sud-ouest de celui-ci. Ce document est présenté et évoqué à plusieurs reprises dans le rapport. Dans le tableau en p.56 du RP2, il est cependant indiqué que le PPEANP « inclut des espaces classés en zones N ou A ». Dans un souci de clarté, il serait plus approprié de préciser que les parcelles en PPEANP ne peuvent être zonées qu'en A ou N. | Avis favorable |
| **Règlement écrit et le RP2B :**<br>Zone agricole A :<br>Une limite de volumétrie est fixée à 250 m² de surface de plancher concernant les constructions à destination d'habitation, et à 25 m² d'emprise au sol pour les annexes. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Le règlement doit être complété pour limiter l'emprise au sol, le nombre et l'implantation des constructions, des extensions et des annexes en zone A afin de préserver les espaces naturels identifiés au SCoT. | **Le nombre d'habitations est déjà limité à 1 par exploitation et leur implantation est déjà fixée (à moins de 100 m du corps de ferme principal ; cf article A2).**<br><br>**Avis favorable : la surface de plancher de l'article 2 est remplacée par une emprise au sol maximale de 100 m² et désormais** une distance minimale de 8 m sera imposée entre deux constructions principales ; cette distance étant portée à 3 m pour les annexes. |

| | |
|---|---|
| **Règlement écrit :**<br>Zone naturelle N :<br>Le règlement de la zone N limite l'emprise à 20 % de l'unité foncière, sauf pour les locaux techniques des administrations publiques et assimilés. Le secteur Nh autorise l'aménagement et l'extension des habitations, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant à date d'approbation du PLU. Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement doit limiter l'emprise au sol, le nombre et l'implantation des constructions, des extensions et des annexes pour tous les secteurs de la zone N afin de préserver les espaces naturels identifiés au SCoT. | **L'article L.151-12 du Code de l'urbanisme impose de règlementer les extensions et annexes des habitations en zones A et N. Or les habitations sont interdites par le règlement en zone N. Cet article du code est donc de fait respecté concernant la zone N.**<br>**Le secteur Nh se limite à deux petites parcelles déjà bâties sur une large partie de leur surface. Le règlement n'y autorise que l'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire. Le nombre de nouvelles constructions possibles est donc égal à 0.**<br>**Pour répondre à la demande de la DDT, le % d'extension pourra désormais être exprimé en termes d'emprise au sol (30 %). Et le nombre et la taille des annexes sera limité : 1 annexe par unité foncière de 25 m² maximum.** |
| **RP2A** :<br>En p.62 du RP1, dans la carte de synthèse des enjeux communaux concernant les milieux naturels, les corridors, réservoirs, espaces relais et points de conflits identifiés dans la carte 4 du DOO du SCoT sont repris. En revanche, le figuré choisi pour représenter les réservoirs de la sous-trame humide a été modifié par rapport à celle-ci (espacement des points), ce qui rend leur délimitation moins lisible. Il aurait été préférable de conserver le figuré présent sur la carte du SCoT. | **Avis favorable** |

| | |
|---|---|
| **PADD :**<br>Bien que l'objectif de restauration des trames écologiques communales et la résorption des points de conflit soient inscrits dans le PADD (Axe III A et B; p.12-13), le projet de PLU ne propose pas de mesures concrètes pour y apporter des solutions. Ce sujet doit être traité à l'échelle communale, en exposant les actions mises en place, pour répondre aux enjeux identifiés par le SCoT et inscrites dans le PADD. | Les points de conflits se situent au niveau de la voie ferrée pour 3 d'entre eux, au niveau de la Marne et au niveau du marais de Lesches. La commune n'est malheureusement pas compétente pour réaliser des aménagements sur la voie ferrée et la Marne, ni au sein du marais qui est géré par le Département. Néanmoins, nous prenons bonne note de cette demande et nous la porterons à la connaissance des gestionnaires concernés afin de réfléchir à d'éventuels projets envisageables. |
| **Règlement graphique :**<br>Plusieurs parcelles boisées et bosquets sont en zonage agricole (OA 0011, 0006... ). Il conviendrait d'appliquer une protection à l'ensemble des parcelles boisées afin d'assurer la préservation des corridors et continuités écologiques, conformément à l'objectif III.A du PADD. | **Avis favorable (Ce sont des bosquets situés dans la pointe Nord-Est du territoire)** |
| **Règlement écrit :**<br>Le SCoT prescrit (p.26 du DOO), de faire figurer au zonage la lisière de protection de 50 m des massifs de plus de 100 ha. La commune comporte des boisements concernés, et a inscrit une bande tampon au règlement graphique. Toutefois, les mesures de protection correspondantes doivent être transcrites dans le règlement écrit pour permettre la préservation des lisières inconstructibles. En effet, alors que le RP2 (p.57) comporte un tableau de rappel des prescriptions du règlement, celles concernant les lisières de protection des espaces boisés de plus de 100ha sont absentes du tableau en p.7 du règlement écrit. Ces documents doivent être mis en cohérence et le règlement écrit complété afin que toutes les protections soient effectives. | **Avis favorable** |
| **Règlement graphique :**<br>Par ailleurs, il manque une bande de protection sur la lisière forestière en limite avec la commune de Chalifert (au sud-est du territoire), l'ensemble du massif faisant plus de 100 ha. Il convient d'ajouter cette bande de protection sur le règlement graphique. | **Avis favorable** |

| | |
|---|---|
| **Règlement écrit :**<br>Le SCoT prescrit également, pour protéger les réservoirs de biodiversité boisés, la mise en place de bandes tampons inconstructibles autour des réservoirs boisés inférieurs à 100 ha, dont l'épaisseur sera définie localement. Le projet prévoit une bande de protection de 30 m autour du boisement au sud de la commune, défini comme étant le plus significatif en matière de taille et d'enjeu (p.35 du RP2). Celle-ci est inscrite au règlement graphique, mais le règlement écrit ne la protège que de l'urbanisation, et pas des constructions de bâtiments agricoles ou forestiers, alors que ce sont les seules constructions possibles dans ce périmètre. Aussi, cette lisière semble sans effet. Ce point doit donc être corrigé. | **Avis favorable, les nouvelles constructions seront interdites dans cette lisière.** |
| **Règlement graphique :**<br>Les arbres d'alignement bordant les voies ouvertes au public ne sont pas représentés sur le règlement graphique. Il convient de les faire apparaître au titre de leur protection par l'article L.350-3 du code de l'environnement, par exemple en appliquant une identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. | La commune ne souhaite pas aller au-delà et rester sur la protection du code de l'environnement, sans ajouter de protection au titre du CU. Le code indique une possibilité de faire et non une obligation, en ce qui concerne les protections au titre de l'article L.151-23. Par ailleurs, de nombreuses protections du paysage et en particulier des espaces paysagers et espaces boisés sont déjà prévues. |
| **RP2A et RP2B :**<br>Le SCoT étant intégrateur du SDAGE, le projet de PLU doit être compatible à ce premier, qui est lui-même compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux », soit le SDAGE Seine-Normandie. Ces éléments doivent être mentionnés dans le rapport de présentation (RP1 et RP2).<br>Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel le 06 avril 2022. | **Avis favorable** |

| | |
|---|---|
| **RP2A et RP2B :**<br>La commune de Jablines est concernée par le SAGE Marne et Beuvronne, en phase d'émergence. Celui-ci n'étant pas encore approuvé, ce sont les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands qui s'appliquent. Le dossier évoque ce document dans l'évaluation environnementale mais pourrait traiter et identifier les enjeux liés au SAGE en élaboration, dans l'optique d'y être compatible une fois ce dernier approuvé. Il serait par ailleurs judicieux de le présenter également dans le rapport de présentation. | Avis favorable pour évoquer ce SAGE en phase d'émergence dans le diagnostic. L'évaluation environnementale mentionne déjà l'inscription de la commune au sein du SAGE Marne et Beuvronne. A l'heure actuelle, aucun document même de travail n'est disponible sur leur plateforme. Le SAGE Marne et Beuvronne est en phase d'état des lieux. Ainsi, l'évaluation environnementale ne pourra cependant pas être amendée au sujet de la justification de la compatibilité du PLU avec ce SAGE. |
| **RP2A et règlement graphique :**<br>Le RP1, en p.46, présente le réseau hydrographique de la commune, composé de la Marne et du ru du Rapinet, qui longent les limites communales. Cependant, il manque certains cours d'eau, qui doivent être reportés sur le plan de zonage pour assurer leur protection. | Les données géographiques SIG de l'IGN, ainsi que celles de l'Agence de l'eau Seine-Normandie, ont été utilisées pour identifier les cours d'eau sur le territoire et les représenter sur le plan de zonage. Toutefois, il convient de noter que l'IGN a identifié comme cours d'eau des fossés d'eaux pluviales situés aux abords de la ligne de chemin de fer. Ceux-ci n'ont pas été représentés sur le règlement graphique. |
| **Règlement écrit et graphique, ainsi que le RP2B :**<br>Par ailleurs, le SCoT de Marne-et-Gondoire demande une bande inconstructible d'au moins 7 m de part et d'autre des rives des cours d'eau. Le règlement écrit (p.7) interdit 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. Cependant, sur le règlement graphique, les cours d'eau, plans d'eau et mares sont représentés par un figuré hachuré, dont il n'est pas précisé s'il inclut la bande tampon. Ce point doit être clarifié. Dans tous les cas, il convient de représenter les cours d'eau en tant que tels, la seule présence d'une bande de protection des berges n'étant pas suffisante pour les identifier. | Le figuré hachuré n'intègre pas la bande tampon. Il représente uniquement le cours d'eau ou le plan d'eau. **Ce point sera indiqué dans le RP2B.** Il n'est pas possible de prévoir un a-plat de couleur, car cela masquerait le zonage défini sur ces espaces. Or l'ensemble du territoire communal doit faire l'objet d'un zonage U, AU, A ou N. |

| | |
|---|---|
| **RP2A et règlement graphique :**<br>Une seule mare est recensée p.59 du RP1. La valorisation et la restauration des mares et milieux humides figure également dans l'OAP TVB. Sur le règlement graphique, un figuré identifie les plans d'eau, lacs et mares à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur protection est également transcrite dans le règlement écrit (p.7).<br>Toutefois, afin d'assurer la protection de l'ensemble des mares du territoire, il convient de reporter sur le plan de zonage toutes celles qui ont été recensées par la carte IGN, les prospections de terrain et les inventaires (par exemple celui réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature). Le plan de zonage doit être complété pour représenter l'ensemble des mares du territoire. | Les mares existant sur le territoire sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Cu et sont représentées à ce titre sur le plan de zonage. Il s'agit de la mare située au sein du marais de Lesches et des plans d'eau de la base de loisirs.<br><br>Le seul plan d'eau identifié sur la carte IGN qui n'est pas identifié est celui situé sur la parcelle AE 210 route de Lesches. C'est un choix de la Municipalité, sachant que ce n'est pas une mare naturelle, mais un plan d'eau en béton qui présente une profondeur de 20 cm. |
| **OAP** :<br>Les cônes de vue de la carte n°3 du DOO du SCoT sont repris par le projet de PLU, notamment sur le règlement graphique. Toutefois, plusieurs principes, tels qu'un travail sur la qualité des entrées de ville, sont énoncés, sans pour autant être traduits dans des mesures concrètes. Ceci doit être précisé. | **Avis favorable, ce point est retranscrit dans le document des OAP** |
| **OAP** :<br>L'OAP sectorielle « ancien corps de ferme en centre bourg » étant concernée par un risque moyen (retrait gonflement des argiles), il conviendrait de rappeler dans ce document que les constructions doivent respecter les dispositions prévues par la loi ELAN. | **Avis favorable** |
| **Règlement écrit :**<br>Dans le règlement, il convient, dans la -partie relative aux eaux pluviales de compléter les points suivants :<br>- Afin de correspondre aux exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il convient de préciser que le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10mm.<br>- Le règlement en matière de gestion des eaux pluviales devra être complété, afin de viser le niveau de protection minimale que devront respecter les projets. Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il sera ainsi attendu du règlement du PLU, qu'il impose d'un niveau de protection au moins trentennal pour tout projet. | **Avis favorable,** ajout du § suivant : afin de correspondre aux exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans. |

| | |
|---|---|
| Le PLM identifie une problématique relative à l'accès de la base de loisirs, aujourd'hui essentiellement en voiture. L'amélioration de la desserte de ce pôle touristique par des moyens alternatifs est visée. Aussi, afin d'atteindre ces objectifs, le PLU devrait être plus précis sur les objectifs communaux en matière d'aménagements cyclables, ainsi que sur la mise en accessibilité des espaces publics. | Un projet de liaison douce entre le village et la base de loisirs vient d'être lancé au sein de la CAMG. Ce projet sera rappelé dans le diagnostic. |
| **Règlement écrit** :<br>Le règlement écrit (p.12-13), fixe dans les dispositions générales un nombre minimal de places par logement. Cette règle devra être précisée pour autoriser au maximum 2,8 places par logement afin d'être compatible avec le PDMIF. | **Le PDMIF fixe désormais des recommandations en la matière et non une prescription.** |
| **RP2A et RP2B :**<br>L'inventaire du stationnement des véhicules motorisés est présenté en p.109 du RP1. Celui-ci répond aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, et dénombre 31 places de stationnement dans le bourg, et 4100 sur l'île de loisirs, qui comporte également deux bornes de recharge des véhicules électriques. Toutefois, pour être compatible avec le PLM, le dossier devra être complété avec une estimation des besoins en stationnement sur la commune ; les places sur la base de loisirs ne pouvant être considérées comme répondant aux besoins des habitants. Ajouter une cartographie localisant les stationnements serait également pertinent.<br>En p.18 du RP2, dans la justification des choix du PADD, il est indiqué que la municipalité souhaite créer des places de stationnement, mais les autres documents du projet de PLU ne précisent pas les besoins et ne traduisent pas de mesures concrètes à ce sujet. Ce point devra être complété. | **Avis favorable** |
| **RP2B** :<br>Le PDMIF (p.214) définit des normes minimales de stationnement vélo à respecter dans les constructions neuves et dans les projets de modification du bâti existant. Pour Jablines, il convient de réaliser a minima 1 place pour 100 m2 de surface de plancher (SDP) de bureaux, les caractéristiques des stationnements à réaliser étant précisées dans les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, le projet de PLU reprend les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022, pris en application de ces articles du CCH, dans le règlement écrit. Il convient toutefois d'y ajouter la norme minimale d'1 place pour 100 m2 de SDP de bureaux pour être compatible au PDMIF. | **Avis favorable** |
| **OAP :**<br>Il aurait été pertinent de définir une OAP spécifique sur le renforcement du réseau de liaisons douces, à l'échelle communale et le développement de mobilités alternatives à la voiture, comme le prévoit le PADD. | **La commune n'a pas souhaité réaliser d'OAP sur cette thématique qui relève davantage des échelons supra communaux.** |

| | |
|---|---|
| **OAP :**<br>Plusieurs OAP impliquent des reconfigurations ou création de voiries. Pour rappel, l'article L.228-2 du Code de l'environnement prévoit la mise en place d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines, ce qui devrait être précisé dans les OAP concernées. | Les OAP imposent déjà la réalisation de liaisons douces doublant les voies ou en site propre. |
| **RP2A :**<br>Le SRCAE est abordé p.26 du RP1. Cependant, le projet devrait préciser que sa révision a été lancée par la région fin 2022 pour fixer des objectifs à l'horizon 2050 et sera mis en consultation publique en 2026. | **Avis favorable** |
| **RP2B :**<br>Le dossier comporte des références à une extension des constructions sur la base de loisirs (p.16 et puis 88 du RP2), alors que les éléments opposables du projet de PLU ne l'autorisent pas. Il convient de corriger ces coquilles pour assurer la cohérence du dossier. | **Avis favorable** |
| **RP2A :**<br>Le RP1 présente les différents documents supra-communaux des p.11 à 37. Toutefois, il aurait été utile, pour chacun, de préciser l'implication sur le PLU par rapport à la hiérarchie des normes (prise en compte, compatibilité, conformité). | **Avis favorable** |
| **RP2A et RP2B :**<br>- p. 24 du RP1, p.35, 69, 70 et 78 du RP2, p.153 du RP3 : Il est fait référence au PDUIF. Or, ce document a été remplacé par le PDMIF.Il convient de mettre les références à jour.<br>- p.26 du RP1 : Concernant le SRCAE, le dossier pourrait préciser que la révision de ce document a été lancée par la région fin 2022 pour fixer des objectifs à l'horizon 2050. La consultation publique est prévue courant 2026. Ce point est à mettre à jour.<br>- p.41 du RP1 : Le tableau mentionne que le projet doit répondre aux objectifs de densification définis par le SCoT et le SDRF-E. Il est important de préciser que ce ne sont pas les mêmes, le SCoT ayant traduit les objectifs réglementaires du précédent SDRIF en fonction des caractéristiques propres au territoire.<br>- p.107 du RP1 : Les chiffres de la sécurité routière pourraient être mis à jour, des données étant disponible pour la période 2019-2024.<br>- p.110 du RP1 : il aurait été utile de situer la commune sur la carte présentée, afin d'identifier les itinéraires la concernant**.** | **Avis favorable** |

| | |
|---|---|
| **RP2A :**<br>Concernant les justifications réglementaires le RP2 reprend les dispositions graphiques écrites de l'ancien PLU de 2011 pour comparaison avec le présent projet de PLU. Bien que l'intention didactique soit appréciable, cela brouille la compréhension du dossier. Il serait préférable de ne présenter que les règles liées au présent projet de PLU. | La commune a préféré, pour la bonne information des usagers du PLU qui sont essentiellement les habitants, présenter une comparaison des règles avant et après la révision du PLU. |
| **RP2B et RP2C :**<br>- p.49 du RP2 : Il fait référence à l'ER n°2 dans le tableau,' alors que le projet ne comporte qu'un seul emplacement réservé. Il convient de corriger ce point.<br>- p.55 du RP2 : De la même façon, il n'y a qu'une OAP sectorielle ; le tableau est à corriger.<br>- p.60, 63 et p.70 du RP2 puis p.145 du RP3 : Le dossier indique, à plusieurs reprises, la production de 50 logements à horizon 2040, alors que le reste du dossier mentionne 52 logements au même horizon. Ces éléments sont à corriger pour assurer la cohérence du dossier. | Avis favorable |
| **RP2C :**<br>- p.43-44 et 49 : Le tableau mentionne une consommation d'espaces agricoles ou naturels liés à l'artificialisation entraînée par l'aménagement de nouveaux équipements, alors qu'en p.40 du même document, il est annoncé « une consommation foncière prévue au PLU de 0 ha ». Ces éléments doivent être mis en cohérence, sachant que le SCoT ne permet aucune extension pour la commune.<br>- p.44 : La phrase de la dernière case du tableau est incomplète et devrait être corrigée. | Avis favorable |
| **OAP :**<br>Concernant l'OAP 3, l'aménagement prévoit un parking en bordure de voirie, ce qui d'un point de vue paysager risque de dégrader la qualité urbaine et le cadre de vie, d'autant plus qu'un boisement est présent sur les parcelles concernées et ainsi disparaîtrait. Bien que le plan prévoie une valorisation du front de rue, il serait plus adapté de réaliser un stationnement intégré à l'intérieur du secteur, et non en bord d'îlot, en conservant les arbres au maximum, à la fois dans un souci paysager, écologique et d'ombrage, en cohérence avec l'axe III du PADD. | La commune est en réflexion sur la mise en place de commerces, nécessitant un parking facilement accessible en front de rue. De plus, un paysagement est imposé dans l'OAP, pour favoriser la qualité paysagère des abords du site. Le terme « dès que possible » s'appliquant à la conservation des plantations existantes sera supprimé. |
| **RP2B :**<br>Le tableau présentant les prescriptions du règlement en p.57 du RP2 n'est pas le même que celui en p.7 du règlement écrit. Il convient de compléter ce dernier afin d'y faire figurer toutes les mesures réglementaires nécessaires.<br>La largeur de la bande tampon interdisant la construction en bord des cours d'eau doit être mentionnée en légende. | Avis favorable |

| | |
|---|---|
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>La liste des SUP mentionne à la fois le PPRI et le PSS de la Vallée de la Marne. Or, à l'adoption du PPRI, le PSS a été abrogé. Il convient de ne faire figurer que le PPRI dans les SUP. | **Avis favorable** |

## 3. Avis annexés à l'avis de l'Etat

### a) Réseau de Transport d'Électricité (RTE)

RTE a formulé plusieurs remarques :

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Règlement écrit** :<br>Il conviendra d'apporter les précisions suivantes au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée. Pour les lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance, il conviendra de préciser que :<br>- Le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;<br>- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension> 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;<br>- La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;<br>- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. | **Les** équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans les zones U. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés en zones A et N. De plus ces locaux sont exemptés des règles de prospect, de hauteur et d'implantation.<br>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone. |

| | |
|---|---|
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité suivants :<br>- LIAISON 225kV N°1 COUPVRAY – VILLEVAUDE<br>- LIAISON 63kV N°1 CHAUCONIN – VILLENOY-VILLEVAUDE<br>- LIAISON 63kV N° 2 CHAUCONIN – VILLEVAUDE – VILLENOY<br>RTE demande de joindre en annexe du PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, la liste des ouvrages et les cartes annexées à la présente.<br><br>Il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. | **Avis favorable** |
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>Compte tenu de la nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé des opérations de maintenance sur votre territoire :<br>RTE - Groupe Maintenance Réseaux Est<br>66 Avenue Anatole France - 94400 VITRY-SUR-SEINE<br>Tel. 01 45 73 36 00 | **Avis favorable** |

### b) Avis du Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) Boucles de la Marne

Sous réserve que les diagnostics zones humides soient réalisés dans les secteurs identifiés comme potentiellement humides par la DRIEAT et pour lesquels des projets d'urbanisation sont mentionnés, nous émettons un **avis favorable** à ce projet de PLU.

Le CPIE Boucles de la Marne a formulé plusieurs remarques :

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **RP2A – Diagnostic** :<br>Cf. zones humides dans le diagnostic (p. 60). En complément, il serait nécessaire de rajouter leur définition. Pour rappel, voici la définition selon le code de l'environnement (Art. L.211-1) : les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». | **Avis favorable** |
| **RP2A – Diagnostic** :<br>Il est important d'identifier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme (cf. dispositions 1.1.2. du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027) et de préserver la fonctionnalité des milieux humides et limiter l'impact des travaux et aménagements, notamment sur les réseaux de mares et mouillères. Le PLU aurait pu davantage insister sur l'intérêt écologique de ces milieux et leur richesse en s'appuyant notamment sur les données naturalistes collectées sur ces sites. Les diverses fonctions que jouent les zones humides sont les suivantes : zones de refuge pour la faune, zone de reproduction pour certaines espèces, effet tampon non négligeable lors des épisodes d'inondation, épuration de l'eau, etc. | **Cet élément sera ajouté au diagnostic : «** Les diverses fonctions que jouent les zones humides sont les suivantes : zones de refuge pour la faune, zone de reproduction pour certaines espèces, effet tampon non négligeable lors des épisodes d'inondation, épuration de l'eau, etc. » |
| **RP2A – Diagnostic** :<br>Concernant les zones humides, nous rappelons que les enveloppes d'alerte de la DRIEAT ou la modélisation présentée en p. 60 du rapport ne suffisent pas en elles-mêmes à définir la présence effective d'une zone humide et sa délimitation. Tout projet d'aménagement sur des terrains naturels doit faire l'objet d'un diagnostic spécifique pour s'assurer de l'absence d'impact direct et/ou indirect sur les zones humides. De plus, nous rappelons qu'une parcelle en dehors des zones modélisées peut tout à fait être caractéristique de zone humide. | Les zh potentielles sont soumises à étude de par le règlement. |

| | |
|---|---|
| **RP2A – Diagnostic** :<br>Dans le précédent diagnostic, les mares inventoriées par la SNPN étaient citées et localisées dans le diagnostic, or la carte de localisation a disparu dans la nouvelle version du diagnostic. Le nouveau diagnostic fait par ailleurs état d'une seule mare, « à l'est dans le marais du Refuge » alors que le précédent mentionnait 4 mares potentielles selon le SNPN. Il serait pertinent de préciser si le changement du nombre de mares est dû à une prospection plus des mares du territoire ou basé sur des résultats d'études. Le diagnostic gagnerait à faire figurer sur la cartographie les mares présentes à proximité immédiate du périmètre communal car elles sont nombreuses (forêt des Vallières, marais du refuge, plans d'eau de Précy et Trilbardou, cf. Figure 1). En effet, les mares s'organisent en réseaux et contribuent ainsi à la trame bleue du territoire. Il serait par ailleurs pertinent d'ajouter la localisation de ces mares sur la carte des trames écologiques (carte 4 du DOO en p. 20). Cette dernière carte gagnerait à être confrontée à la carte du SRCE (Schéma régional de cohérence écologique). | Voir ci-avant la réponse à la DDT |
| Le territoire communal est dominé par les terres agricoles qui couvrent une partie importante de la superficie. C'est pourquoi il serait bienvenu d'encourager des projets de plantations de haies avec des espèces locales qui amélioreront la richesse écologique et de réduiront l'impact paysager de ces surfaces homogènes et difficilement exploitables pour la biodiversité. Un réseau de haies viendrait consolider les corridors écologiques, renforcer la trame verte communale et lutter contre les phénomènes de ruissellement. | La commune prend bonne note de cette recommandation. |
| **RP2A – Diagnostic** :<br>Nous apprécions par ailleurs la mention de la Trame noire dans le rapport de présentation, illustrée par une cartographie. La source pour cette carte (« CAMG ») gagnerait à être explicitée en précisant le nom complet du document et sa date. Le diagnostic localise les points lumineux de la commune et nous vous en félicitons. Nous rappelons l'existence de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. La prise en compte de cet enjeu par la mise en place d'une extinction nocturne, particulièrement à proximité des zones naturelles, est indispensable à la bonne fonctionnalité des continuités écologiques identifiées et mises en évidence par la commune. La prise en compte de cette trame doit également être traduite au sein des futurs projets d'aménagement (extinction en cœur de nuit, mise en place de détecteurs de mouvement, réduction de l'intensité lumineuse, etc.). | La commune prend bonne note de cette recommandation. |

| | |
|---|---|
| **Plan de zonage** :<br>Nous apprécions la mise en place d'un zonage spécifique Nzh pour les zones naturelles considérées comme zones humides probables. Plusieurs parcelles à vocation agricole sont situées en zone humide et il serait pertinent de les classer Azh afin de garantir la prise en compte de ces zones humides.<br>Il en va de même pour les zones urbaines avec la mise en place d'un classement UAbzh. Pour tout projet d'urbanisation en zone humide, le porteur de projet aura obligation de justifier l'absence d'impact sur les espèces protégées ainsi que sur d'éventuelles zones humides. Une étude de la faune et de la flore sera nécessaire. | La commune prend bonne note de ces observations. |
| **Plan de zonage** :<br>Il faudrait faire apparaître sur le plan de zonage les mares et réseaux de haies existants qui concourent au bon fonctionnement des trames écologiques, et à les faire apparaître comme « éléments à préserver au titre de l'article L 151.23 ». | Voir ci-avant réponses à la DDT |
| **Plan de zonage** :<br>Pour protéger les boisements (qui est l'un des objectifs de l'OAP thématique trame verte et bleue), nous suggérons de classer en EBC (espace boisé classé) l'ensemble des parcelles privées classées N afin de garder une veille sur d'éventuels projets de déboisements/défrichement, notamment pour les parcelles ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion forestier. | Voir ci-avant réponses à la DDT |
| **OAP** :<br>Nous apprécions la présence d'une OAP thématique développement durable. Pour favoriser la biodiversité et la préservation des corridors écologiques, en particulier en contexte agricole comme c'est le cas à Jablines, nous recommandons la plantation d'un réseau de haies (en prenant soin d'utiliser des essences locales). En plus d'être une source de nourriture et un refuge pour de nombreuses espèces faunistiques, les haies sont favorables au déplacement des espèces et permettent ainsi de répondre à l'axe III du PADD : « Préserver et restaurer les trames communales et les continuités écologiques ». | La commune prend bonne note de cette recommandation. |
| **OAP** :<br>Afin de favoriser la faune du bâti telle que la Pipistrelle commune *(Pipistrel/uspipistrel/us),* les hirondelles, les moineaux domestiques, etc. l'intégration de gîtes artificiels encastrés dans l'isolation des nouvelles constructions pourrait être une mesure d'accompagnement intéressante, qui permettrait d'intégrer une approche de conservation et pédagogique au projet de la commune. | **Avis favorable pour recommander dans l'OAP Développement durable** l'intégration de gîtes artificiels encastrés dans l'isolation des nouvelles constructions. |

| | |
|---|---|
| **OAP :**<br>Pour l'OAP sectorielle « secteur de l'ancien corps de ferme en centre bourg », pour le parking paysager à aménager, nous recommandons d'utiliser des revêtements perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de limiter le ruissellement en surface et permettre le rechargement des nappes phréatiques.<br><br>Par ailleurs, nous vous alertons sur le fait que l'emprise de l'OAP se situe à proximité immédiate d'une zone humide probable selon les enveloppes d'alerte de la DRIEAT. On peut supposer que, par continuité, la parcelle de l'OAP soit concernée. Même si ces enveloppes d'alerte ne suffisent pas en elles-mêmes à définir la présence effective d'une zone humide, tout projet d'aménagement dans le cadre de l'OAP devra faire l'objet d'un diagnostic spécifique pour s'assurer de l'absence d'impact direct et/ou indirect sur les zones humides. | Règlementairement on ne peut imposer d'étude zone humide que sur les zones potentielles identifiées par la DRIEAT. |

### c) Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Île-de-France

L'ARS émet un **avis favorable** sur le plan sanitaire **sous réserve** de la prise en compte des observations suivantes :

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>Comme indiqué dans la liste des servitudes d'utilité publique (SUP), la commune est impactée par des périmètres de protection relatifs aux captages « Annet-sur-Marne 1 » (BSS 01843X0072) et « Annet-sur-Marne 2 » (BSS 01843X0319). Ces périmètres de protection ont été instaurés par l'arrêté préfectoral n°09/DAIDD/E/001 en date du 09 septembre 2009 modifié par l'arrêté n°09/DAIDD/E/056 en date du 18 septembre 2009. Les périmètres de protections illustrés dans le plan des SUP ne sont pas corrects. Vous trouverez en pièce jointe les périmètres à prendre en compte. | **Avis favorable** |
| **RP2A et RP2B :**<br>Les informations relatives aux captages EDCH actifs et leur périmètre de protection ne sont pas mentionnées dans le rapport de présentation, ni dans l'évaluation environnementale. Seuls sont indiqués les captages abandonnés présents sur le territoire communal :<br>- « JABLINES 1 » (BSSOOOPLMP, anciennement 01843X0065) ;<br>- « JABLINES 2 » (BSSOOPLKM, anciennement 01843X0015).<br>L'ARS n'a pas connaissance du comblement de ces puits. | **Avis favorable**<br>L'évaluation environnementale sera complétée afin d'ajouter l'information au sein du chapitre de l'EIE notamment. |
| **OAP :**<br>L'OAP thématique pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions » devra à minima rappeler les références réglementaires relatives à la réutilisation des EICH domestiques afin d'éviter les mésusages (arrêté du 12 juillet 2024).<br><br>L'ARS rappelle que l'usage domestique d'EICH est soumise aux prescriptions de l'arrêt du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine 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. | **Avis favorable** |

| | |
|---|---|
| **Rapport de présentation :**<br>Le dossier mériterait un complément d'informations quant à la baignade, mentionnée comme activité au sein de l'Ile de loisirs de Jablines-Annet.<br>Cette baignade surveillée est soumise au contrôle sanitaire menée par l'ARS. Depuis 2013 (début du classement), la qualité de l'eau est excellente pour les baigneurs.<br>Tout projet d'aménagement au sein de l'Ile de Loisirs devra veiller à ne pas impacter la qualité de l'eau de baignade. | **Avis favorable** |
| Un projet de déviation de la RD 45 « au sud du territoire » est mentionné dans le PADD pour éviter la traversée du bourg du Jablines, ce qui permettrait de réduire le trafic et les nuisances sonores au sein du bourg. Ce projet est illustré dans le document graphique du PADD. Le dossier ne fournit pas plus de précisons sur ce projet notamment ses Impacts sanitaires potentiels sur la population. L'ARS estime que le projet de déviation de la RD 45 affiché dans le PADD aurait mérité d'être plus développé dans les pièces du PLU afin d'en présenter les Impacts positifs et/ou négatifs sur la population. | L'évaluation environnementale est complétée à hauteur de l'évaluation des orientations du PADD afin de développer les incidences positives et négatives du projet de création de la déviation sur la population. |

| | |
|---|---|
| **OAP** :<br>Lutte contre la prolifération du moustique tigre :<br>« C'est pourquoi, il est recommandé de ne pas créer de points peu profonds d'eau stagnante notamment pour la gestion des eaux pluviales.<br>Il est demandé au pétitionnaire de rester vigilant quant à la construction de nouveaux bâtiments avec des terrasses sur plots et/ou des toits-terrasses et/ou l'aménagement de toitures et/ou des noues végétalisées qui peuvent potentiellement favoriser la stagnation de l'eau et être propices au développement de gîtes larvaires, s'ils ne sont pas réalisés dans les règles de l'art. »<br><br>Le PLU peut également inciter la population à adopter les bons gestes :<br>- Éliminer les endroits où l'eau peut stagner (déchets verts, encombrants) ;<br>- Vider et changer les récipients contenant de l'eau (pots de fleur, soucoupes à plantes, arrosoirs) ;<br>- Couvrir les réservoirs d'eau (bidons, citernes, récupérateurs d'eau), ces réservoirs doivent comporter un dispositif de filtration inférieure ou égale à un millimètre ;<br>- Vérifier le bon écoulement des exutoires des eaux pluviales (réseaux d'assainissement, gouttières).<br><br>Il est à noter que l'une des OAP thématique incite à l'utilisation de l'eau pluviale et par conséquent le stockage des eaux de pluie.<br><br>L'ARS recommande que les dispositions relatives aux réservoirs d'eaux soient intégrées dans les pièces du PLU. | Il est désormais précisé dans l'OAP que le stockage des eaux de pluie devra être fait via des dispositifs couverts. |

### d) Avis de la Société Nationale des Chemins de fer Français (SNCF)

La SNCF a formulé plusieurs remarques :

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>La nouvelle version de la notice T1 permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer. | Avis favorable |
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :<br><br>SNCF - Direction Immobilière IDF<br>Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine<br>Campus Rimbaud - 10 rue Camille MOKE<br>CS 20012<br>93212 SAINT DENIS cedex<br>contact.patrimoine.idf@sncf.fr | Avis favorable |

### e) Avis des Voies Navigables de France (VNF) Unité Territoriale d'Itinéraire (UTI) Marne

Les VNF UTI Marne ont formulé plusieurs remarques :

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>Modification des coordonnées du gestionnaire de la SUP EL3 :<br><br>Voies Navigables de France<br>Direction Territoriale Bassin de la Seine Loire aval<br>Unité Territoriale d'Itinéraire Marne<br>Barrage de la Marne<br>77100 MEAUX cedex | **Avis favorable** |

| | |
|---|---|
| **Règlement écrit :**<br>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N / SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE :<br>Il est nécessaire de prendre en compte la gestion hydraulique et les besoins du service en autorisant les constructions et occupations nécessaires à la gestion hydraulique et entretien de la Marne. | Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont déjà autorisés dans toute la zone N. |

### f) Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Cet avis a été reçu le 11 juillet 2025. Il concerne le 1er arrêt du PLU et non le 2e, mais les remarques restent valables.

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Concernant le rapport de présentation sur l'OAP sectorielle « ancien corps de ferme »** : La rédaction du rapport de présentation est en contradiction avec l'axe II du PADD ; il conviendrait d'interdire la démolition totale des bâtiments qui font pleinement partie du passé rural de la commune. L'ABF demande que le projet privilégie les réhabilitations en accord avec l'article 4 du règlement. | L'OAP n'interdit pas la restauration des bâtiments, mais la commune souhaite se laisser une marge de manœuvre car ces bâtiments sont en très mauvais état et leur restauration sera très coûteuse. D'ailleurs, aucune opération n'a pu voir le jour depuis l'approbation du premier PLU de la commune, du fait que celui-ci interdisait la démolition, l'opération étant jugée trop coûteuse par les opérateurs. |
| **Concernant le règlement sur l'article 4 - disposition particulière pour la protection du cadre bâti et naturel :**<br>L'ABF demande de préciser la rédaction des mesures de protection concernant exclusivement les édifices protégés au titre du code de l'urbanisme. Estime que l'interdiction absolue des surélévations est excessive, et que cette éventualité doit être indiquée dans la fiche immeuble (en cas de toiture incomplète ou d'étage partiel) de la façon suivante : « elle respectera les caractéristiques du bâtiment principal (parements, compositions couleur et finition). | La rédaction des mesures de protection concernant exclusivement les édifices protégés au titre du code de l'urbanisme est déjà précisée à l'article 4 des dispositions générales du règlement. La commune est favorable à supprimer l'interdiction des surélévations. |

| | |
|---|---|
| **Concernant le règlement sur l'article 5 - reconstruction à l'identique :**<br>L'ABF demande d'ajouter une définition précise de la notion de construction à l'identique.<br>En précisant s'il s'agit d'une reconstruction d'aspect identique avec reprise du gabarit, selon le sens ou l'entend le code de l'urbanisme. Ou bien selon un sens patrimonial : c'est-à-dire reconstruit à l'identique par l'emploi de matériaux naturels - au sens large - et des techniques traditionnelles d'artisanat d'origine. | Favorable |
| **Concernant le règlement sur l'article 7 - dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur :**<br>Il est demandé de préciser dans le règlement qu'il est fortement déconseillé de procéder à une isolation par l'extérieur des bâtiments édifiés avant 1948 suivants des procédés artisanaux traditionnels. | Favorable |
| **Concernant le règlement sur l'article 12 – Archéologie :**<br>Signaler que toute découverte fortuite de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, etc..) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie de la DRAC par l'intermédiaire de l'UDAP 77. | Favorable |
| **Concernant les règles et dispositions applicables à la zone urbaine :**<br>Actuellement définie par un périmètre de 500m autour de l'emprise foncière protégée MH, il pourrait être d'envisager dans le cadre de la révision du PLU. De mette en place un périmètre délimité des abord (PDA) qui se substituerait au périmètre de 500m, pour mémoire au sein d'un PDA la notion d'avis ou d'accord de l'ABF suivant le champ de visibilité disparait au profit du seul accord (ou désaccord de l'ABF). Cf, Carte de l'UDAP. | La commune prend bonne note de cette demande, et se mettra en relation avec l'ABF pour étudier ce point. |
| **Concernant les règes et disposition des zones à protéger en zones agricoles :**<br>Il conviendrait de mieux protéger « le gisement archéologique du Haut château » en interdisant toute construction, installation mouvement de terre sur les parcelles qui composent le foncier protégé. Cf, carte de l'UDAP | Favorable : cette interdiction est ajoutée à l'article 12 des dispositions générales et à l'article 1 de la zone A. |

## 4. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine-et-Marne

La CCI de Seine-et-Marne a formulé une remarque :

| Observation | Réponse de la commune |
|---|---|
| **RP2A – Diagnostic** :<br>La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic portant sur le tissu économique de la commune de Jablines aux pages 130, 131 et 138 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic par l'élément suivant :<br>- La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire CILA 1 établissement commercial en activité avec vitrine en janvier 2026. | **Avis favorable** |

## 5. Avis du Département de Seine-et-Marne

Le Département émet un **avis favorable**, **sous réserve** de la prise en compte des remarques suivantes :

| Observation | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** :<br>Le territoire communal n'étant concerné par aucune servitude d'alignement EL7 sur le réseau routier départemental, il convient de supprimer de la liste et du plan des SUP la mention et le tracé relatifs au plan d'alignement de la RD 45 (délibération du 9 mai 1911), dans les Annexes. En effet, le tableau communiqué par la DDT contenant une erreur, la Commune est libre de le modifier sur la base de cet avis. | **Avis favorable** |

## 6. Avis de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire (CAMG)

La CAMG émet un **avis favorable**, **sous réserve** de la prise en compte des remarques suivantes :

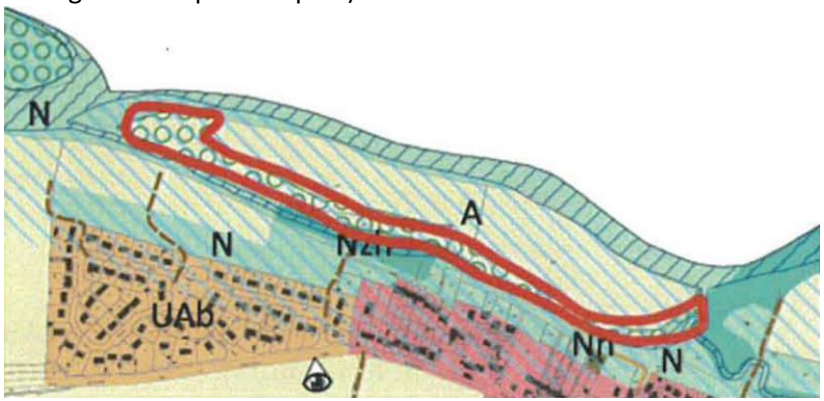
| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|

| | |
|---|---|
| **RP2A :**<br>Le SCoT faisant écran avec les documents supra communaux, il n'est donc plus nécessaire de mentionner ces derniers depuis l'ordonnance de 2020. | Le SCOT n'étant pas compatible avec le SDRIF-E, il apparaît intéressant de mentionner le document régional dans le PLU. |
| **RP2B :**<br>Le 1 hectare de consommation garantie est mobilisable à l'échelle du SCoT (page 65) pour la première tranche des 10 années de la loi dite « Climat et Résilience ». | **Avis favorable** |
| **RP2B :**<br>Le SRHH a été révisé et approuvé le 30 avril 2024 pour la période 2024-2030 (page 71) et le plan des Mobilités lIe-de-France (PDMIF) à horizon 2030 en septembre 2025 (page 79). | **Avis favorable** |
| **PADD :**<br>La carte page 14 ne permet pas de distinguer les éléments à protéger sur la partie de la base de loisirs.<br><br>**PADD** :<br>Page 14 : les zones humides avérées sont insuffisamment visibles, le calque des trames écologiques n'est pas continu au niveau de la base (le trait rouge est au-dessus). Par ailleurs, il serait bien de rendre plus lisible cette carte globale avec sur l'axe 3 uniquement les corridors, ZH avérées et secteur base et une autre carte l'ensemble de la légende des trames écologiques dans la section de présentation de l'axe 3. | L'orientation de la carte p.14 du PADD concernant la base de loisirs répond à une volonté de faciliter d'éventuelles procédures d'évolution du PLU ultérieures : en n'étant pas trop précis au sein du PADD sur la base de loisirs, cela pourrait permettre une modification du PLU au lieu d'une couteuse et longue révision du PLU. Pour autant la compatibilité avec le SCOT est garantie par l'orientation suivante : « préserver les trames vertes et bleues et les continuités écologiques dans le cadre de l'aménagement de l'île de loisirs ». Pour rappel, un PADD n'a pas vocation à être trop précis et aucune cartographie n'est imposée par le code de l'urbanisme. |
| **PADD** :<br>Il serait pertinent d'indiquer en page 12 la trame noire en plus des autres trames. | La commune ne souhaite pas modifier les orientations du PADD à ce stade de la procédure. |
| **Règlement écrit :**<br>Les règles pour l'implantation des piscines non couvertes semblent très permissives (dérogation pour l'emprise au sol, les règles d'implantation par rapport aux limités séparatives ... ). | Il s'agit d'un choix politique communal de simplification des règles. |
| **Règlement écrit :**<br>Les règles pour les clôtures sont également très souples. Il n'y a pas de distinction entre les clôtures sur rue et en limite de terrain. Seule une hauteur maximale est précisée dans le règlement sans précision sur la nature des clôtures. | Il s'agit d'un choix politique communal de simplification des règles. |

| | |
|---|---|
| **Règlement écrit :**<br>Il y a une incohérence sur la largeur stationnement entre l'écrit et l'image page 13. | Avis favorable (largeur de 2,75 m) |
| **Règlement écrit :**<br>Il n'y a pas de nécessité de règlementer le pourcentage d'espaces verts en zone naturelle, page 51. | La commune a souhaité le faire, et cela est souvent recommandé. |

## 7. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France (CARIF)

La CARIF émet un avis favorable.

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| **Règlement graphique** :<br>Néanmoins subsiste une parcelle boisée protégée au titre des Espaces Boisés Classés, classée en A (entourée en rouge dans le plan ci-après). Nous demandons son reclassement en N.<br> | **Avis favorable** |
| **Règlement graphique** :<br>Nous demandons que seules les zones humides avérées figurent sur le plan graphique. Les secteurs de zones humides potentielles peuvent être répertoriées en annexes. | Conformément au code de l'urbanisme, l'ensemble des périmètres faisant l'objet de règles particulières est figuré au document graphique. Il s'agit d'avoir un maximum de transparence et de lisibilité pour l'ensemble des usagers et des services instructeurs. |

## 8. Avis de la Région Ile-de-France (avis du 12 mai 2026), reçu en dehors du délai de 3 mois des personnes publiques associées, et 1 jour après la fin de l'enquête publique

La Région émet un avis favorable.

| Observations | Réponse de la commune |
|---|---|
| La région demande d'intégrer la consommation d'espace générée par la déviation de la RD 45 (qui sera mutualisée au niveau du Scot). | Cette déviation a été supprimée dans le cadre du 2e arrêt de projet. Cette demande est donc obsolète. |
| La région approuve la densité de 30 logements à l'ha de L'OAP de l 'ancien corps de ferme en centre bourg.<br>La région approuve les continuités écologiques prévues par la trame verte et bleue<br>Valide l'ER destiné à l'extension future de l'école élémentaire Jacques-Yves Cousteau et le regroupement de la cantine et du centre de loisirs.<br><br>L'avis indique que le projet de PLU permet des aménagements des constructions existantes, nécessaires au fonctionnement de la base régionale sans autoriser des emprises supplémentaires, ce qui limite les évolutions à venir au regard des besoins identifiés, mais tient compte des contraintes liées au schéma de cohérence territoriale (Scot) de la CA de Marne et Gondoire en vigueur. Et aux protections existantes (PPEANP et Natura 2000). | La commune en prend bonne note et remercie la Région de ces précisions, permettant de valider la compatibilité du PLU avec le SCOT et le SDRIF-E. |
| Le site archéologique du « haut château » mériterait d'être identifié par le document graphique du PLU. | Il est déjà identifié sur le plan des servitudes puisque ce site est inscrit aux monuments historiques (SUP). |
| La région incite la commune à s'appuyer sur le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) pour traiter la nouvelle liaison à l'intérieur de l'OAP du centre bourg. | La commune prend bonne note de cette recommandation, et pourra échanger à ce sujet avec l'aménageur. |

## II. Réponses suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur

**Conclusions du commissaire enquêteur**

**En conséquence, le commissaire enquêteur, et, dans le respect du droit** :

**Le commissaire enquêteur**, qui a bien compris les raisons de la mairie de Jablines de réviser son PLU et noté sa constance dans le portage du projet et la qualité de ses engagements **fait néanmoins une recommandation et une réserve** :

**En recommandation : que la mairie mette en œuvre les réponses et engagements qu'elle a formulés dans ses différents mémoires en réponse au cours de la présente enquête et qui figurent dans ce rapport.**

**En réserve : que la mairie modifie le programme de l'OAP du « corps de ferme » de façon à intégrer l'obligation de réaliser 20 à 30 % des logements de l'ensemble de l'opération en logements de type T3 dans cette opération.**

**Et, en CONCLUSION de ces considérations** :

- ➔ **Donne un AVIS FAVORABLE, au projet de révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Jablines**

**Avis commune : favorable pour imposer entre 20 et 30 % de T3 sur l'OAP**

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 077-217702349-20260313-A_2026_03-AR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ N° A-2026-03

Prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Jablines

Commune de JABLINES

Le Maire de Jablines,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 101-2 et suivants, L 151-1 et suivants, et R 153-9 et suivants ;
VU le Code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-1 à R123-25 ;
VU le Code des relations entre le public et l'administration,
VU le Plan local d'urbanisme approuvé le 12/07/2011.
VU la délibération du conseil municipal, en date du 02/10/2024 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation.
VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 24/09/2025.
VU le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 03/12/2025 et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes;
VU la décision du 16/12/2025 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Melun désigne le commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant,
VU les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,
VU les avis émis par les personnes publiques associées et par la MRAE, annexés au dossier soumis à enquête,

**ARRETE**

**Article 1er – Objet de l'Enquête**

La Commune a engagé la révision de son plan local d'urbanisme par délibération du 02/10/2024.
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan Local d'Urbanisme de la Commune de Jablines.

**Article 2 – Date – durée de l'Enquête Publique et modalités de mise à disposition du dossier au Public**

L'enquête publique se déroulera :

**Du 09/04/2026 au 11/05/2026 inclus**, soit 30 jours

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront mis à la disposition du public à la :

***MAIRIE de Jablines***
***10, rue de la Mairie – 77450 JABLINES***
***Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00***

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques ainsi qu'il suit :
- en mairie aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit en mairie, 10, rue de la Mairie – 77450 JABLINES, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête électronique sont également accessibles par voie dématérialisée à l'adresse suivante : https://www.jablines.fr sur le site de la commune via le formulaire de contact avec possibilité d'émettre des observations.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 077-217702349-20260313-A_2026_03-AR

**Article 3 – Désignation du Commissaire Enquêteur**

Monsieur Christophe BAYLE, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Melun.
Monsieur Jean-Charles BAUVE, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur Suppléant par le Président du Tribunal Administratif de Melun.
Le commissaire enquêteur siégera à la Mairie de la Commune de Jablines où toutes observations doivent lui être adressées.

**Article 4 – Recueil des Observations du Public**

Le Commissaire Enquêteur recevra les observations du public les :

**Jeudi 9/04 de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00**
**Mercredi 29/04 de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00**
**Lundi 11/05 de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00**

**Article 5 – Clôture de l'Enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et le registre dématérialisé seront clos par le Commissaire Enquêteur.
Le Commissaire-Enquêteur examinera alors les observations consignées ou annexées au registre d'enquête et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.
Dans la huitaine suivant la réception du registre, le commissaire enquêteur rencontrera, le Maire ou son représentant pour lui communiquer la synthèse des observations et contre-propositions recueillies et l'invitera à produire ses réponses éventuelles dans un délai de quinze jours.
Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire son rapport d'enquête et ses conclusions motivées, avec copie à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Melun.
Après avoir pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer, par délibération, sur l'approbation du projet en sa version définitive.

**Article 6 – Diffusion du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur**

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus pendant un an à la disposition du public à la Mairie de Jablines et sur le site de la commune.
Les personnes intéressées pourront obtenir communication d'une copie papier de tout ou partie du dossier d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur dans les conditions prévues au code des relations entre le public et l'administration.
En sus des exemplaires remis à la commune et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, une copie de ce rapport et de ces conclusions sera communiquée A Monsieur le Préfet de Melun.

**Article 7 – Mesures de Publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les journaux diffusés dans le Département de Seine-et-Marne désignés ci-après :
- La Marne
- Le Parisien

Cet avis sera affiché à la Mairie, sur les panneaux d'information légale de la commune et sur le site de la commune : *https://www.jablines.fr*
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.
Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

**Article 8 – Demandes d'information**

Toute demande d'information concernant la présente procédure doit être adressée à **MAIRIE de Jablines -10, rue de la Mairie – 77450 JABLINES**

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 077-217702349-20260313-A_2026_03-AR

**Article 9 – Notification**
Une copie du présent arrêté sera adressée :

- Au Préfet de Seine-et-Marne.
- Au Président du Tribunal Administratif de Melun.
- Au Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire et Monsieur le Préfet sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait le 13 mars 2026

MAIRIE DE JABLINES (S.-&-M.)

Le Maire,

Jean-Michel BARAT

*Conformément à l'article R 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.*

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 077-217702349-20260313-A_2026_03-AR

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE
**Mairie de Jablines**
77450

# DELIBERATION D_2025_25
## DU CONSEIL MUNICIPAL
## DU 3 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trois décembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de Jablines s'est réuni à la salle du Conseil municipal de Jablines sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel BARAT, Maire.

Date de convocation et affichage : **28 novembre 2025**

Nombre de conseillers
En exercice : **13**
Présents : **9**
Votants : **11**

Présents :
Madame Laëtitia HERSE, Madame Virginie BAIRE, Monsieur Jocelyn CHABOT, Adjoints.
Madame Valérie BONNOT, Monsieur Aurélien GUERINI, Monsieur François RODRIGUEZ, Monsieur Didier SCHNEIDER, Monsieur Jérôme VERAX, Conseillers.
Représentés : Madame Hélène PREVOTAT a donné pouvoir à Monsieur Jean-Michel BARAT. Monsieur Jean-Pierre PREVOTAT a donné pouvoir à Monsieur Jocelyn CHABOT.
Excusés : Monsieur Frédéric GUILLET, Monsieur David SIMON.
Secrétaire de Séance : Monsieur Jocelyn CHABOT.

## DÉLIBÉRATION DU NOUVEL ARRET DE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

M. Le Maire rappelle aux membres du Conseil que, suite au premier arrêt de projet du PLU, l'Etat a donné un avis défavorable.

Les observations mentionnées par l'Etat imposaient de reprendre la procédure de révision du PLU au stade du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

**Aussi, par délibération en date du 24 septembre 2025, le conseil Municipal s'est prononcé sur le retrait de la précédente délibération arrêtant le projet de PLU de la commune et tirant le bilan de la concertation, ainsi que de la délibération actant du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables.**

Suite au nouveau débat sur le PADD qui a été acté par la délibération du 24 septembre 2025, Monsieur le maire indique **qu'il convient aujourd'hui d'arrêter à nouveau le projet de PLU**. Il explique au conseil municipal les modifications apportées au projet de plan local d'urbanisme (P.L.U.), à savoir principalement la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur l'île de loisirs et la suppression, dans le règlement, des capacités d'urbanisation qui étaient prévues dans ce secteur.

**Le conseil municipal,**

**Vu** le Code de l'urbanisme, ses articles, L.101-2, L.151-1 et suivants et R 104-11 et R.151-1 et suivants, ainsi que l'article L.103-2
**Vu** la délibération en date du 2 octobre 2024 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
**Vu** la délibération du 24 septembre 2025 retirant les précédentes délibérations d'arrêt de projet, de bilan de la concertation et de débat sur le PADD ;
**Considérant** qu'un nouveau débat a eu lieu le 24 septembre 2025 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Entendu l'exposé de Monsieur le maire ;

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

**Vu** le projet de plan local d'urbanisme et notamment le projet d'aménagement et de développement durables, le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement et les annexes ;
**Vu** la phase de concertation menée en mairie du 3 octobre 2024 au 3 décembre 2025 ;
**Considérant** que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité** :

- **ARRETE** le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Jablines tel qu'il est annexé à la présente ;
- **TIRE** le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;

Précise que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du plan local d'urbanisme ;
- à la MRAE
- aux communes limitrophes qui en ont fait la demande ;
- aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande.

**Le Maire,**

MAIRIE DE JABLINES (S.-&-M.)

**Jean-Michel BARAT**

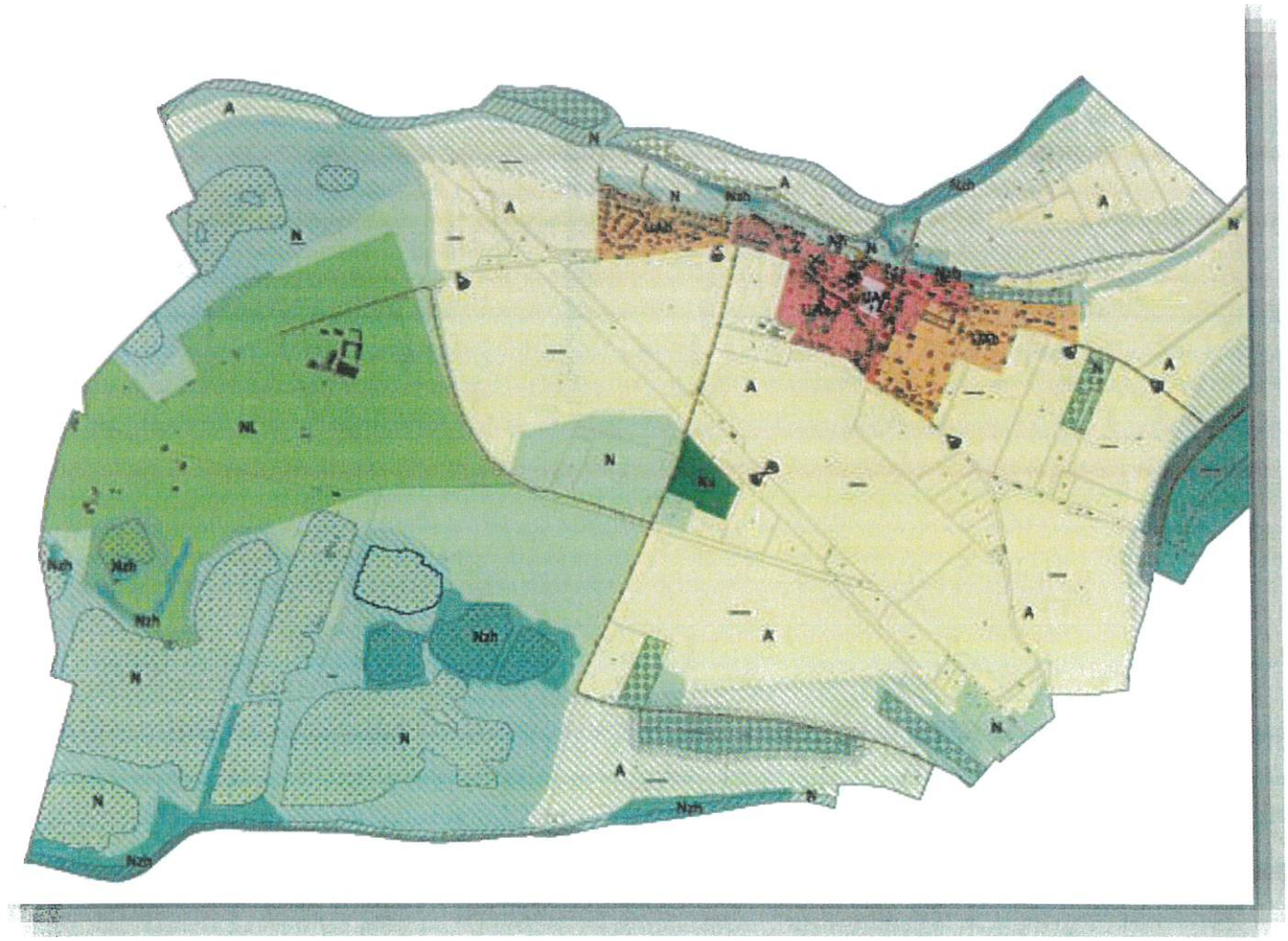
Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

# Plan Local d'Urbanisme de JABLINES

Suite à l'avis défavorable de l'Etat sur le PLU, en date du 11 septembre 2025, stipulant notamment que le développement urbain prévu au sein de l'île de loisirs de Jablines-Annet n'est pas compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur l'île de loisirs a été supprimée.

De plus aucune emprise au sol supplémentaire n'est désormais autorisée dans le règlement du secteur NL, dédié à l'île de loisirs.



Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE
MAIRIE DE JABLINES

# BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE À LA REVISION DU PLU DE JABLINES

## 1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune

Par délibération en date du **2 octobre 2024,** le Conseil Municipal de Jablines a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- Mise à disposition à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation.
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques de la population.
- Exposition par le biais de panneaux tout le long de la procédure.
- Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet.
- Réunion publique.
- Association et consultation des diverses personnes publiques.

Les modalités suivantes ont été exécutées :

- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation.
- Mise à disposition d'un registre en format papier en mairie pour recueillir les suggestions et les remarques de la population.
- Exposition par le biais de cinq panneaux (présentation de la procédure, du diagnostic, du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement) au fur et à mesure de la procédure (voir partie 2 pour la présentation de cinq panneaux).
- Diffusion d'une plaquette à l'automne 2024 présentant les différentes pièces du PLU, la procédure, le diagnostic ainsi que le PADD (voir la plaquette sur la page ci-après).
- Diffusion d'une plaquette au printemps 2025 présentant les OAP, le plan de zonage et le règlement ainsi que l'invitation à la réunion publique du mercredi 9 avril 2025 (voir la plaquette ci-après).
- Mise à disposition de la plaquette présentant les différentes pièces du PLU, la procédure, le diagnostic ainsi que le PADD sur le site Internet de la commune (lien : http://www.jablines.fr/fr/actualite/96912/prescription-revision-plan-local-urbanisme-concertation-public).
- Mise à disposition du compte rendu de la réunion publique du mercredi 9 avril 2025 sur le site Internet de la commune. (lien : http://www.jablines.fr/fr/actualite/97701/compte-rendu-reunion-publique-9-avril-2025-concernant-plu).
- Réunion publique organisée le 09/04/2025 à 20h30 à la Salle Denise FALOISE à Jablines.
- Réunion organisée avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 25/03/2025 à 9h30 à la mairie de Jablines.

Suite à l'avis défavorable de l'Etat, la commune a en outre dû revoir le projet, en supprimant les capacités de développement de la base de loisirs. Pour informer la population, un document montrant les modifications a été affiché en mairie et publié sur le site internet de la commune. Le registre de concertation a également été maintenu pour recueillir l'avis de la population.

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

*Plaquette distribuée en automne 2024*



1

## Plan Local d'Urbanisme de Jablines



La Municipalité de Jablines a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'occasion pour les Jablinois et les Jablinoises de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de la commune au cours des prochaines années.

Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études. Le présent document expose une synthèse du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), consultables en mairie.

### Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en termes de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Jablines.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain. Lisible pour les citoyens, il facilite la concertation.

Le PLU est l'outil de référence pour accorder ou refuser les permis de construire. Il définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (hauteur, stationnement, surface de plancher constructible...).

### La procédure de révision du P.L.U.




### Le contenu du dossier de P.L.U.

**Le dossier de PLU comprend six documents :**

**1. Le rapport de présentation**
- analyse de la situation actuelle de la commune et des tendances constatées (diagnostic)
- explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et évaluation des conséquences sur l'environnement

**2. Le Projet d'aménagement et de développement durables**
le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

**3. Les orientations particulières d'aménagement** (document opposable)
Elles définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

**4. Le Plan de zonage** (document opposable)
Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

**5. Le Règlement** (document opposable)
Il définit pour chaque zone :
- les types d'occupation ou soi interdits ou autorisés sous conditions,
- les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

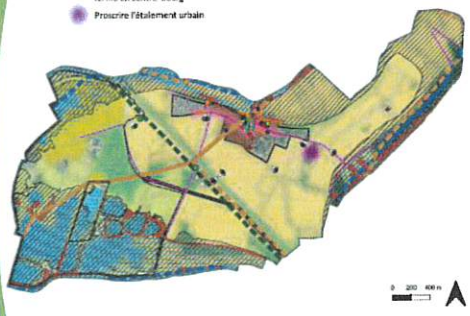
**6. Les pièces annexes, notamment :**
- les servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires.

2

## Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

**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
- Maintenir les activités économiques existantes et accueillir de nouveaux établissements dans le village
- Pérenniser et développer l'attractivité touristique et de loisirs en lien avec la présence de l'Ile de loisirs Jablines-Annet. Renforcer l'offre d'hébergement touristique.

3

**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 éléments du patrimoine bâti remarquables 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
- "Zones a priori pertinentes à apaiser" (PLM Marne-la-Vallée 2023-2027)
- Préserver et valoriser les itinéraires de promenade et 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
- Préserver les zones humides avérées - Classe A (DRIEAT IDF)
- 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

***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)

4

## Synthèse du diagnostic territorial

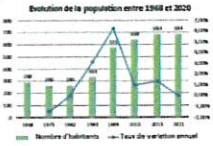
**La population**

La population légale en 2024 est de 583 habitants.
- Entre 1968 et 1975, la population a diminué de 28 habitants, passant à 260, puis elle a augmenté de 423 habitants entre 1982 et 2021.

- Le solde naturel (différence entre les décès et les naissances) est majoritairement positif, sauf entre 1982 et 1990. Le solde migratoire est dominant lors des fortes croissances démographiques, notamment de 1982 à 1999.

- Après 1999, c'est le solde naturel qui permet l'augmentation ou la stagnation de la population.

**Evolution de la population entre 1968 et 2020**




**Le parc immobilier**

- Entre 1968 et 2021, le nombre de logements sur le territoire communal a doublé, passant de 133 à 270 logements.
- Entre 1968 et 2021, le nombre de résidences principales a fortement augmenté (+177), tandis que celui des résidences secondaires et logements occasionnels a fortement diminué (- 34).
- Le parc immobilier est dominé par les résidences principales en 2021 (90,7 %, soit 245 logements).

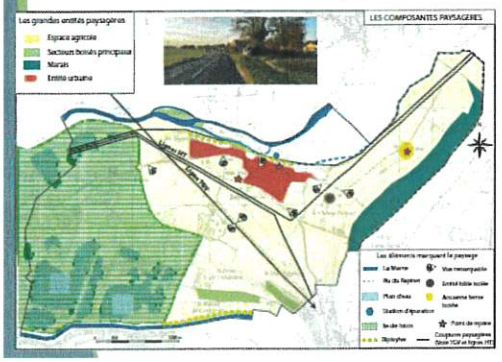
**La population active et l'emploi**

- 64 établissements sont présents sur la commune en 2021. Le secteur le plus représenté est celui du « commerce de gros et de détail, des transports, de l'hébergement et de la restauration ».
- Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois sur le territoire communal a diminué, passant de 98 à 94.
- 26,3 emplois pour 100 actifs sont disponibles à Jablines, un taux non négligeable pour une commune de cette taille.

**Les milieux naturels et le paysage**

Jablines est située dans la zone Natura 2000 de protection spéciale de la directive oiseaux, les « Boucles de la Marne », et comprend également quatre Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ainsi qu'un Espace Naturel Sensible (ENS) et un Arrêté de Protection de Biotope (APB).

Jablines est une commune rurale, caractérisée par la vallée de la Marne qui façonne son paysage. La topographie de la commune offre ainsi des perspectives visuelles remarquables, tant sur la vallée que sur les vastes espaces agricoles.



Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

## *Plaquette distribuée au printemps 2025*

### Plan Local d'Urbanisme de Jablines



#### Les documents réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en termes de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Jablines.

La procédure de révision du PLU s'est poursuivie avec l'écriture de la partie réglementaire du PLU, qui traduit les grandes orientations du PADD.

Le présent document expose une synthèse des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que du zonage. L'intégralité de ces documents est consultable en Mairie.

Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études.

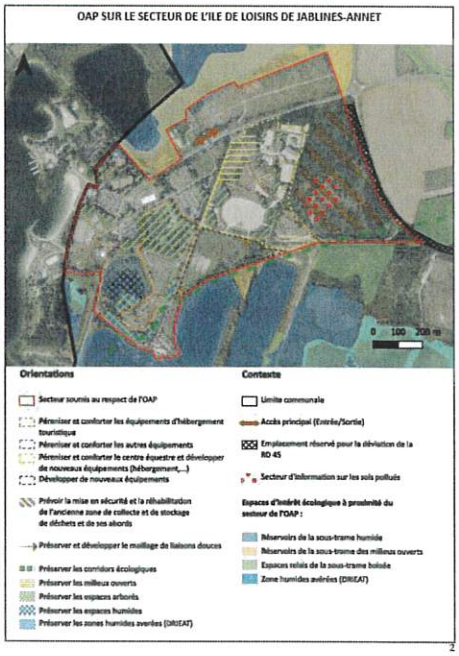
Le maire, M. BARAT et l'ensemble de l'équipe Municipale vous invitent à une réunion publique sur le thème du Plan Local d'Urbanisme.

**REUNION PUBLIQUE**

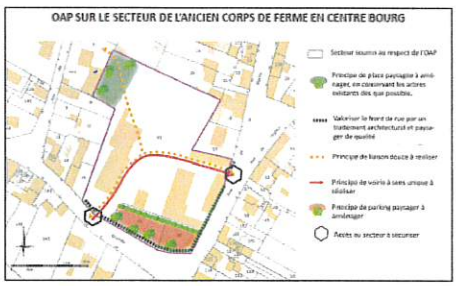
Le mercredi 9 avril 2025 à 20h30
à la salle polyvalente Denise FALOISE



### Orientations d'Aménagement et de Programmation




2




### Présentation des zones du PLU

Les orientations générales du PLU ont été traduites par un découpage du territoire communal en différentes zones : la **zone urbaine**, dite zone « U », la **zone agricole**, dite zone « A » ; la **zone naturelle**, dite zone « N ».

La zone urbaine **U** correspond au centre ancien du village, ainsi qu'à ses extensions.
La zone comprend **3 secteurs** :
- Le secteur **UAa** correspond aux parties anciennes du village.
- Le secteur **UAf** correspond à un ancien corps de ferme soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le secteur **UAb** correspond aux correspond aux principales extensions du centre ancien, situées à l'Est et à l'Ouest du village.

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

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.
La zone **N** comprend **4 secteurs** :
- Le secteur **NL** correspond à une partie de l'île de loisirs de Jablines-Annet soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le secteur **Nh** correspond à l'habitat isolé en zone naturelle, situé au Nord du village.
- Le secteur **Nzh** correspond à la protection des zones humides avérées.
- Le secteur **Nx** correspond à l'activité pétrolière, situé au centre du territoire.

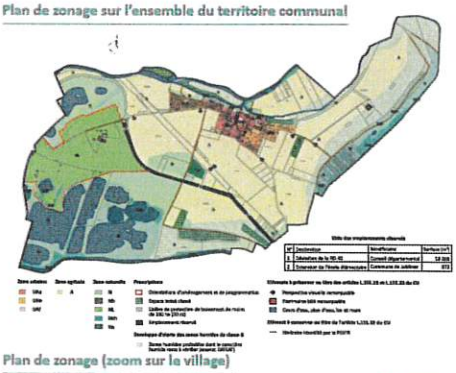
Les **emplacements réservés** sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements...

Liste des emplacements réservés

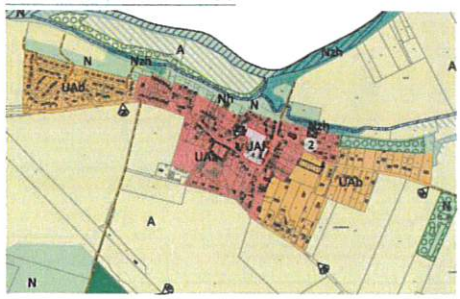
| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface (m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | Déviation de la RD 45 | Conseil départemental | 53 053 |
| 2 | Extension de l'école élémentaire | Commune de Jablines | 972 |

3

### Plan de zonage sur l'ensemble du territoire communal



### Plan de zonage (zoom sur le village)

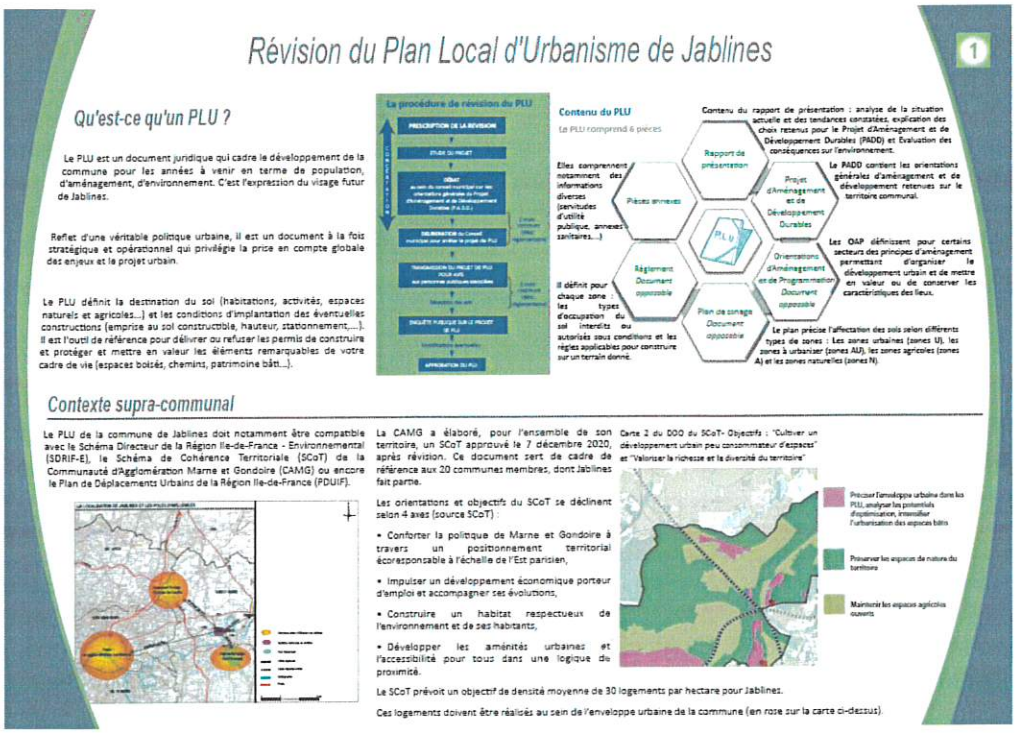


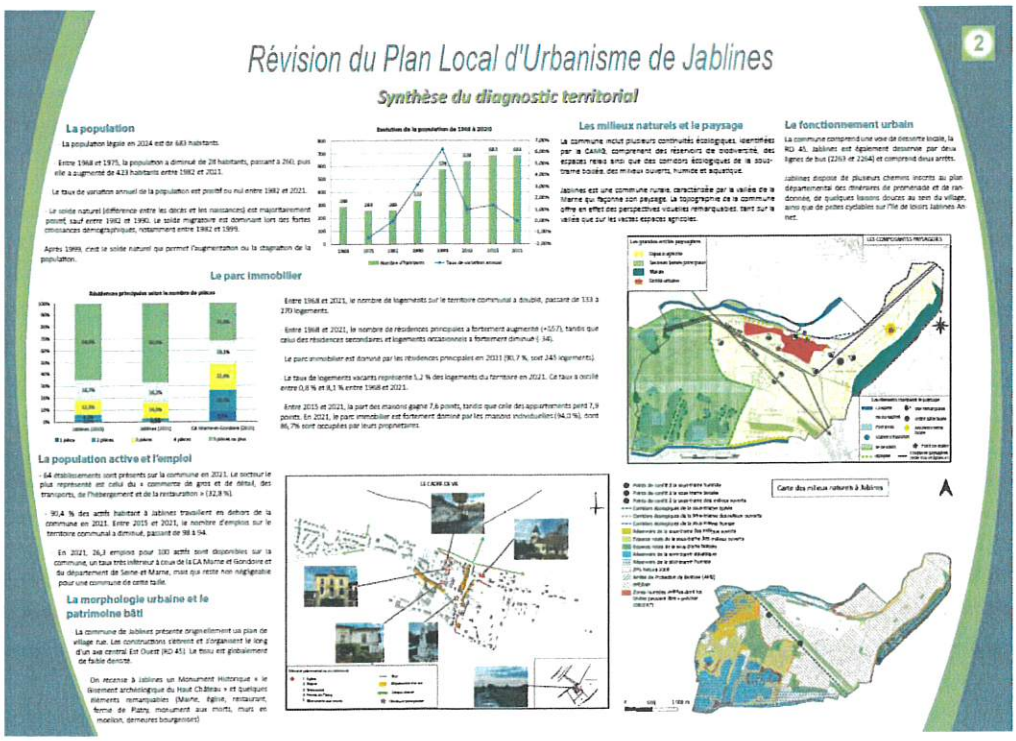

4

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

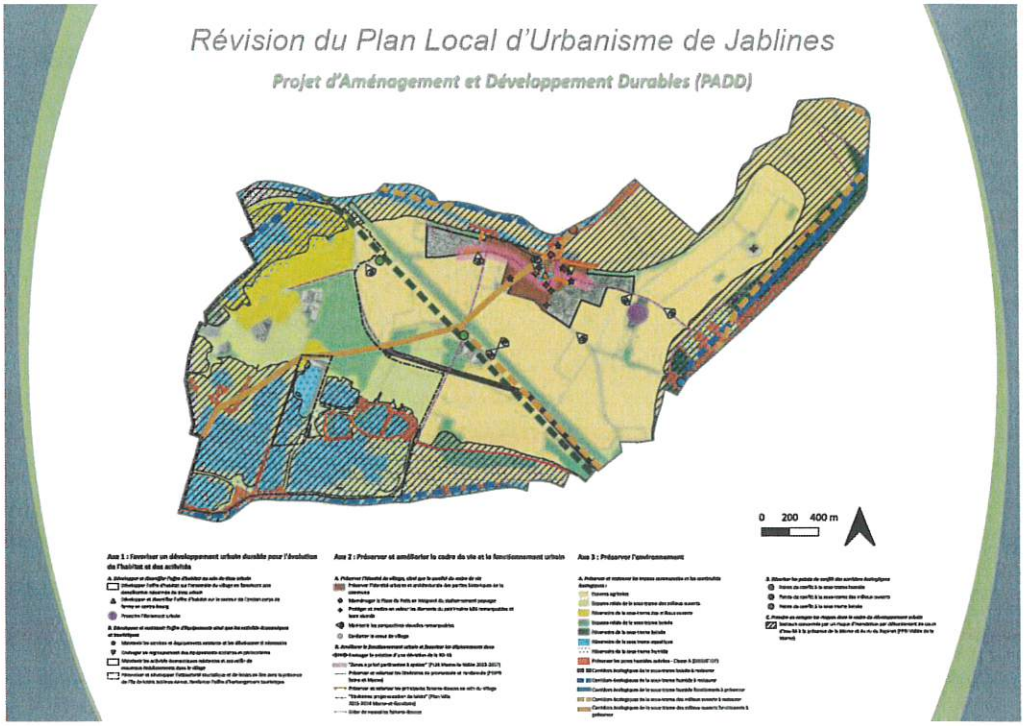
## 2. Mise à disposition des pièces du PLU, exposition et registre de concertation

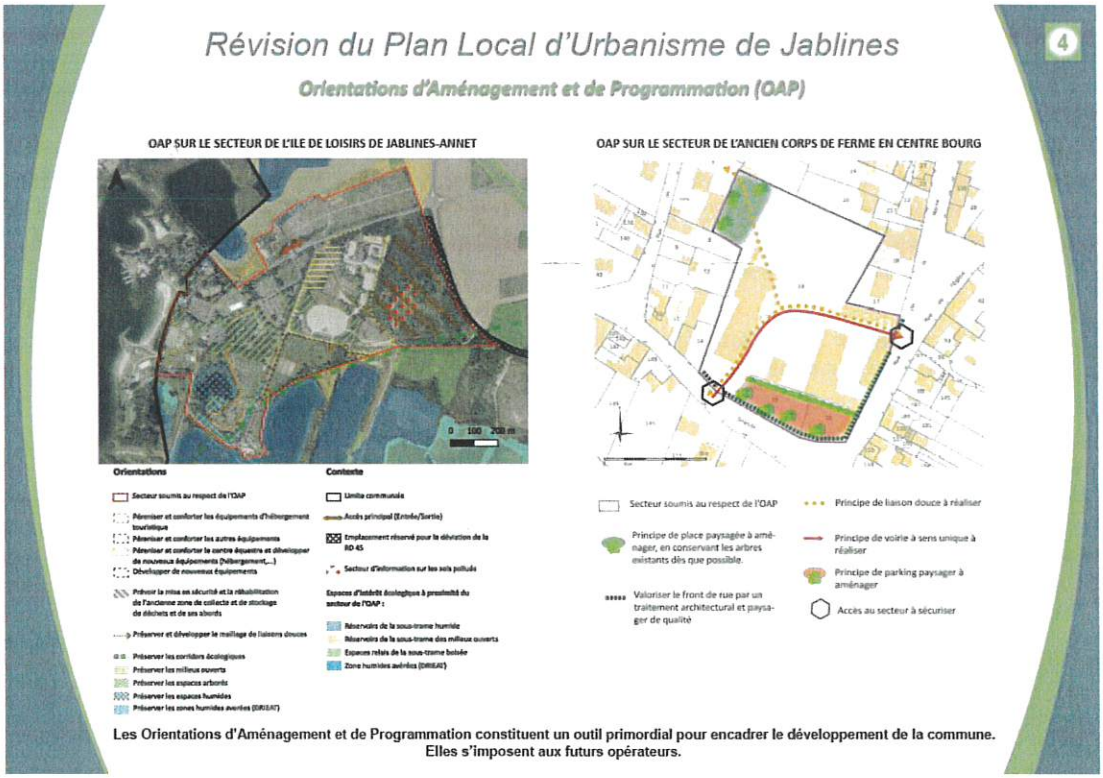
Cinq panneaux, exposés ci-dessous, présentant les principales étapes et pièces de la révision du PLU ont été exposés en mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, à destination de la population.



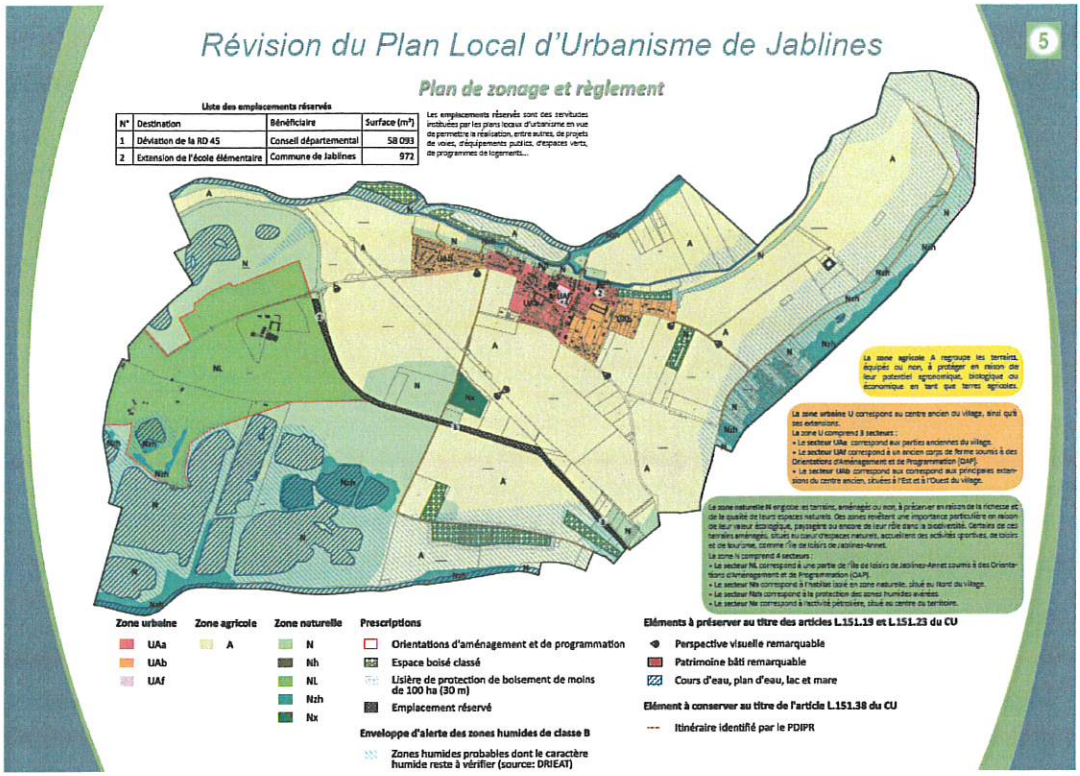



Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE



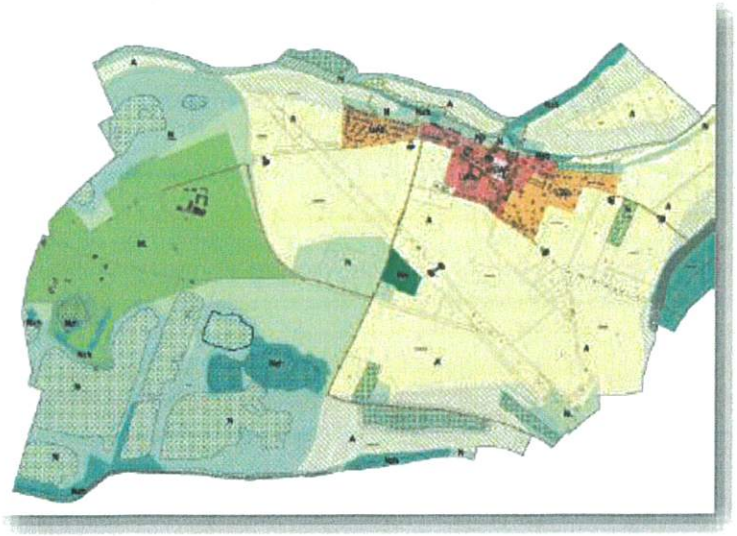
Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE




## Plan Local d'Urbanisme de JABLINES

Suite à l'avis défavorable de l'Etat sur le PLU, en date du 11 septembre 2025, stipulant notamment que le développement urbain prévu au sein de l'île de loisirs de Jablines-Annet n'est pas compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur l'île de loisirs a été supprimée.

De plus aucune emprise au sol supplémentaire n'est désormais autorisée dans le règlement du secteur NL, dédié à l'île de loisirs.



**Suite à l'avis défavorable de l'Etat, la commune a retiré l'arrêt de projet et redébattu du PADD, en supprimant l'OAP et le développement prévu sur la base de loisirs.**

Un document a été affiché en mairie pour préciser que l'OAP liée à la base de loisirs a été supprimée.

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

**REGISTRE DE CONCERTATION**

Les différentes pièces du PLU ont été mises à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur validation, accompagnées d'un registre papier destiné à recueillir les suggestions et remarques des habitants ainsi que des usagers du territoire.

**Aucune observation n'a été inscrite au registre de concertation en mairie.**

## 3. Réunion publique

Une réunion publique a été organisée le mercredi 9 avril 2025 à 20h30 à la salle municipale Denise FALOISE de Jablines. Le compte rendu de la réunion est exposé ci-après. Le compte rendu est également téléchargeable sur le site Internet de la commune.

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

# COMMUNE DE JABLINES
## Compte Rendu de la réunion publique du 9/04/2025

### OBJET DE LA REUNION

Réunion publique à 20h30 à la salle municipale Denise FALOISE.

### PERSONNES PRESENTES

Mairie de Jablines :

- M. Jean-Michel BARAT, Maire de Jablines
- M. Jocelyn CHABOT, adjoint en charge de l'urbanisme
- Mme Sandrine BROCHIER, secrétaire de mairie

Bureau d'études IngESPACES :

- Mme Pascale PEQUIGNOT, Cheffe de projets
- M. Loïc QUERU, Chargé d'études

### COMPTE-RENDU

Pour ouvrir la réunion, M. le Maire a rappelé brièvement que la commune s'est trouvée dans l'obligation d'engager une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de le mettre avant le 31 décembre 2025 en conformité avec les documents d'urbanisme supérieurs (SDRIF-E et SCoT). Un PLU à une durée de vie d'environ 15 ans et les services de l'Etat ont insisté pour que l'ancien PLU, qui datait de 2011, soit mis en révision.

Le choix de la commune s'est porté sur le bureau d'études IngESPACES de Champs-sur-Marne, représenté par Mme PEQUIGNOT Pascale, pour nous accompagner dans cette démarche, ceci après avoir consulté 3 propositions. Ce choix s'explique notamment par le fait que ce même bureau, qui nous était recommandé par les services de l'urbanisme avait déjà élaboré le premier PLU de la commune. M. le Maire a également expliqué, la demande du conseil municipal de simplifier au maximum la lecture de ces documents pour les administrés.

Mr le Maire présente Mme Pascale PEQUIGNOT qui a ensuite pris la parole pour présenter ce Plan Local d'Urbanisme. Elle a détaillé les éléments suivants : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, à savoir « l'Ancien corps de ferme en centre-bourg » et « l'Île de loisirs de Jablines-Annet », ainsi que le règlement graphique (ou plan de zonage), en expliquant les différents éléments figurant dans la légende.

**Un participant a posé la question suivante : est-ce que le projet est déjà validé ou peut-on encore y apporter des modifications ?**

M. le Maire et Mme Pascale PEQUIGNOT, ont expliqué que le PLU n'est pas du tout figé. La présente réunion a pour objet la présentation du projet, et celui-ci peut encore être modifié. D'ailleurs, les documents du PLU sont mis à disposition du public en mairie et un registre permet de recueillir les observations. Une réponse sera faite à chaque observation. Mme PEQUIGNOT a ensuite présenté la procédure de révision du PLU. Le prochain conseil municipal, prévu début juin, votera l'arrêt du projet de révision du PLU. À la suite de ce vote, les différents documents du PLU seront transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA), qui disposeront d'un délai de trois mois pour formuler leurs

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

remarques et avis. Ensuite, une enquête publique d'une durée d'un mois sera organisée sous la supervision d'un commissaire enquêteur. Cette enquête permettra aux habitants et aux usagers du territoire d'exprimer leurs remarques auprès du commissaire, puis il donnera son avis sur le PLU, au regard des observations portées pendant l'enquête. Enfin, M. le Marie a précisé que le PLU sera probablement approuvé par le conseil municipal fin 2025 - début 2026.

**Un participant a posé la question suivante : où peut-on trouver le règlement complet ?**

M. le Maire a précisé que le règlement est consultable en version papier à la Mairie, accompagné d'un registre destiné à recueillir les remarques des habitants. Par ailleurs, Mme Pascale PEQUIGNOT a brièvement présenté un tableau récapitulatif des principales règles et dispositions du règlement.

**Un participant a souhaité savoir si le secteur UAf était exempté de la plupart des règles de la zone UA, comme cela était le cas dans le PLU en vigueur.**

Mme Pascale PEQUIGNOT a tout d'abord expliqué que les orientations de l'OAP sectorielle « Ancien corps de ferme en centre bourg » sont complémentaires avec le règlement écrit du secteur UAf. Elle a ensuite expliqué qu'il n'y avait plus d'exemption concernant les règles sur les hauteurs, les implantations et les retraits, mais que le règlement renvoyait aux orientations de l'OAP pour certaines conditions spécifiques d'aménagement, notamment en ce qui concerne la desserte. De même, M. le Maire a expliqué que les terrains où se trouve l'ancien corps de ferme appartiennent à l'Assistance publique. Un projet de construction de 16 maisons, en collaboration avec un lotisseur, est actuellement en cours. De plus, il a précisé qu'auparavant, un groupe immobilier proposait de construire environ 200 logements, répartis sur 3 ou 4 immeubles d'habitation. Cependant, la municipalité a rejeté ce projet, car la station d'épuration aurait dépassé sa capacité maximale de traitement et l'école n'avait pas la capacité d'accueillir autant d'élèves.

**Un participant a posé la question suivante : est-ce que le corps de ferme va être préservé ?**

M. le Maire a expliqué que le corps de ferme (bâti existant) n'a a priori pas vocation à être conservé. Ils n'ont pas d'intérêt architectural majeur et sont en mauvais état. Le PLU laisse néanmoins la possibilité de les conserver si le porteur de projet le souhaite.

**Un participant a posé la question suivante : comment allez-vous dépolluer les terrains situés à proximité de l'île de loisirs ?**

M. le Maire a tout d'abord précisé qu'un projet de ferme photovoltaïque avait été envisagé sur les terrains pollués. Toutefois, ce projet n'a pas pu aboutir en raison de la localisation de ces terrains en zone NATURA 2000, ainsi que de la présence d'espèces protégées, tant au niveau de la faune que de la flore. M. le Maire a également rappelé que, dès les années 1970, les élus s'étaient mobilisés contre le dépôt et l'accumulation des déchets sur ces terrains.
De plus, Mme Pascale PEQUIGNOT a expliqué qu'il reviendrait au porteur du projet de dépolluer les sols et/ou de démontrer que la pollution des terrains n'aura aucune incidence sur les personnes susceptibles d'utiliser ces terrains.
M. le Maire a expliqué, avant de clore la réunion, que la municipalité de Jablines et la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire ont instauré un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) dans le but de préserver le caractère rural de la commune. Il a également rappelé qu'une partie du territoire est situé dans une zone NATURA 2000, issue d'une directive européenne.

La réunion a été close à 21h30, Mr le Maire et Mme PEQUIGNOT remercient tous les participants.

Envoyé en préfecture le 05/12/2025
Reçu en préfecture le 05/12/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20251203-D_2025_25-DE

DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE
**Mairie de Jablines**
77450

# DELIBERATION D_2025_18
## DU CONSEIL MUNICIPAL
## DU 24 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre septembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de Jablines s'est réuni à la salle du Conseil municipal de Jablines sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel BARAT, Maire.

| | |
|---|---|
| Date de convocation et affichage : **18 septembre 2025**<br><br>Nombre de conseillers<br>En exercice : **13**<br>Présents : **8**<br>Votants : **10** | Présents :<br>Madame Laëtitia HERSE, Madame Virginie BAIRE, Monsieur Jocelyn CHABOT, Adjoints.<br>Madame Valérie BONNOT, Monsieur Aurélien GUERINI, Monsieur Frédéric GUILLET, Monsieur David SIMON, Conseillers.<br>Représentés : Madame Hélène PREVOTAT a donné pouvoir à Monsieur Jean-Michel BARAT. Monsieur Jean-Pierre PREVOTAT a donné pouvoir à Monsieur Jocelyn CHABOT.<br>Excusés : Monsieur François RODRIGUEZ, Monsieur Didier SCHNEIDER, Monsieur Jérôme VERAX.<br>Secrétaire de Séance : Monsieur Frédéric GUILLET. |

**Révision du Plan Local d'Urbanisme - Nouveau débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD**

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 02/10/2024, et que ce jour la délibération d'arrêt de projet et la délibération actant d'un premier débat sur le PADD ont été retirées, suite à l'avis défavorable de l'Etat.

Il convient donc de débattre du nouveau projet d'aménagement et de développement durables.

L'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

« 1° 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 ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »
Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard, deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

TERMES DU DEBAT :

Monsieur le Maire expose ainsi le projet de PADD établi sur la commune de Jablines qui comporte les trois grandes orientations suivantes :

- 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, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

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

Objectif démographique et de modération de la consommation d'espace 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 22 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.

Conformément aux objectifs assignés par le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France - Environnemental) adopté le 10 juin 2025, le nombre de logements au sein de l'enveloppe urbaine augmentera de 13 % au minimum entre 2024 et 2040.

À noter que le SCoT Marne-et-Gondoire devra être mis en conformité dans les trois ans suivant l'adoption du SDRIF-E 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 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'ancienne ferme Grande Rue, encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La commune se fixe par ailleurs 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 et les activités économiques et touristiques

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

- Préserver l'identité du village et le paysage en préservant les perspectives visuelles et les entrées de village, ainsi que l'identité urbaine et architecturale des parties historiques de la commune.

- Conforter le cœur de village, grâce à l'aménagement du corps de ferme rue situé à l'angle de la rue de la Marne et de la Grande Rue.
- Préserver le patrimoine communal en protégeant et en mettant en valeur les bâtis remarquables et leurs abords, ainsi que le patrimoine vernaculaire.
- Favoriser les déplacements doux.
- Préserver les chemins du territoire, en vue notamment de favoriser les activités de loisirs.
- Améliorer le fonctionnement urbain, notamment par l'apaisement de la circulation dans le village au droit de la RD 45 et en soutenant le projet de déviation de cet axe départemental.

### III. Préserver l'environnement

- Préserver les espaces agricoles, composantes de la trame jaune.
- Préserver les espaces ouverts et végétalisés ainsi que les espaces boisés, composantes de la trame verte.
- Préserver les cours d'eau, plans d'eau et zones humides, composantes de la trame bleue.
- Préserver les continuités écologiques des espaces boisés, des espaces ouverts et des espaces alluviaux, identifiées à l'échelle de la CAMG, et résorber les points de conflits au droit de ces corridors.
- Prendre en compte les risques naturels et nuisances dans le cadre du développement urbain et en particulier le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), lié à la présence de la Marne.

Le **Conseil Municipal** a débattu sur les orientations générales du nouveau PADD.

**La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.**

La délibération sera transmise à la Sous-Préfecture de Torcy et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

**Le Maire,**

MAIRIE DE JABLINES (S.-&-M.)

**Jean-Michel BARAT**

DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE
**Mairie de Jablines**
77450

# DELIBERATION D_2025_17
## DU CONSEIL MUNICIPAL
## DU 24 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre septembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de Jablines s'est réuni à la salle du Conseil municipal de Jablines sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel BARAT, Maire.

Date de convocation et affichage : **18 septembre 2025**

Nombre de conseillers
En exercice : **13**
Présents : **8**
Votants : **10**

Présents :
Madame Laëtitia HERSE, Madame Virginie BAIRE, Monsieur Jocelyn CHABOT, Adjoints.
Madame Valérie BONNOT, Monsieur Aurélien GUERINI, Monsieur Frédéric GUILLET, Monsieur David SIMON, Conseillers.
Représentés : Madame Hélène PREVOTAT a donné pouvoir à Monsieur Jean-Michel BARAT. Monsieur Jean-Pierre PREVOTAT a donné pouvoir à Monsieur Jocelyn CHABOT.
Excusés : Monsieur François RODRIGUEZ, Monsieur Didier SCHNEIDER, Monsieur Jérôme VERAX.
Secrétaire de Séance : Monsieur Frédéric GUILLET.

**Plan Local d'Urbanisme – Délibération de retrait de la délibération d'arrêt de projet du PLU ainsi que de la délibération actant du débat sur le PADD et poursuite de la procédure de révision du PLU**

Monsieur le maire informe les membres du Conseil que, suite à l'arrêt de projet du PLU, l'Etat a donné un avis défavorable au projet.
Les observations mentionnées par l'Etat imposent de reprendre la procédure de révision du PLU au stade du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) afin de supprimer les espaces voués au développement urbain au sein de l'ile de loisirs.
Aussi, il convient de retirer la délibération arrêtant le projet de PLU de la commune et tirant le bilan de la concertation, ainsi que la délibération actant du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables.

**Le conseil municipal,**
**Vu** le Code de l'urbanisme, ses articles, L.101-2, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants, ainsi que l'article L.103-2,
**Vu** la délibération en date du 02/10/2024 n° D 2024 24 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
**Vu** la délibération n° D 2025 01 actant du débat qui a eu lieu le 29/01/2025 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
**Vu** la délibération n° D 2025 10 du 04/06/2025, arrêtant le Plan Local d'urbanisme,

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal, à l'unanimité** :

➢ **ACCEPTE** le retrait de ces délibérations et demande au Maire de faire les démarches nécessaires à la poursuite de la procédure de révision du PLU en cours afin de définir un nouveau projet dans l'optique de l'arrêter à nouveau dans les meilleurs délais.

**Le Maire,**

MAIRIE DE JABLINES (S.-&-M.)

**Jean-Michel BARAT**

DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE
**Mairie de Jablines**
77450

# DELIBERATION D_2025_10
## DU CONSEIL MUNICIPAL
## DU 4 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quatre juin à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de Jablines s'est réuni à la salle du Conseil municipal de Jablines sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel BARAT, Maire.

Date de convocation et affichage : **26 mai 2025**

Nombre de conseillers
En exercice : **13**
Présents : **11**
Votants : **12**

Présents :
Madame Hélène PREVOTAT, Madame Laëtitia HERSE, Madame Virginie BAIRE, Monsieur Jocelyn CHABOT, Adjoints.
Madame Valérie BONNOT, Monsieur Aurélien GUERINI, Monsieur Jean-Pierre PREVOTAT, Monsieur François RODRIGUEZ, Monsieur David SIMON, Monsieur Jérôme VERAX, Conseillers.
Représentés : Monsieur Frédéric GUILLET a donné pouvoir à Monsieur Jean-Michel BARAT.
Excusé : Monsieur Didier SCHNEIDER.
Secrétaire de Séance : Madame Hélène PREVOTAT.

**Arrêt du projet de plan local d'urbanisme**

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de plan local d'urbanisme (P.L.U.) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet de plan local d'urbanisme.

**Vu** le Code de l'urbanisme, ses articles, L.101-2, L.151-1 et suivants et R 104-11 et R.151-1 et suivants, ainsi que l'article L.103-2

**Vu** la délibération en date du 2 octobre 2024 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
Considérant qu'un débat a eu lieu le 29 janvier 2025 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;
Entendu l'exposé de Monsieur le maire ;

**Vu** le projet de plan local d'urbanisme et notamment le projet d'aménagement et de développement durables, le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement et les annexes ;
**Vu** la phase de concertation menée en mairie du 3 octobre 2024 au 3 juin2025;
Considérant que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision ;

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal, à l'unanimité** :

- **ARRETE** le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Jablines tel qu'il est annexé à la présente ;
- **TIRE** le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **PRÉCISE** que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :
  - à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du plan local d'urbanisme ;
  - à la MRAE ;
  - aux communes limitrophes qui en ont fait la demande ;
  - aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande.

MAIRIE DE JABLINES (S.-&-M.)

**Le Maire,**

**Jean-Michel BARAT**

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

MAIRIE DE JABLINES

# BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE À LA REVISION DU PLU DE JABLINES

## 1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune

Par délibération en date du **2 octobre 2024,** le Conseil Municipal de Jablines a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- Mise à disposition à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation.
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques de la population.
- Exposition par le biais de panneaux tout le long de la procédure.
- Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet.
- Réunion publique.
- Association et consultation des diverses personnes publiques.

Les modalités suivantes ont été exécutées :

- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation.
- Mise à disposition d'un registre en format papier en mairie pour recueillir les suggestions et les remarques de la population.
- Exposition par le biais de cinq panneaux (présentation de la procédure, du diagnostic, du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement) au fur et à mesure de la procédure (voir partie 2 pour la présentation de cinq panneaux).
- Diffusion d'une plaquette à l'automne 2024 présentant les différentes pièces du PLU, la procédure, le diagnostic ainsi que le PADD (voir la plaquette sur la page ci-après).
- Diffusion d'une plaquette au printemps 2025 présentant les OAP, le plan de zonage et le règlement ainsi que l'invitation à la réunion publique du mercredi 9 avril 2025 (voir la plaquette ci-après).
- Mise à disposition de la plaquette présentant les différentes pièces du PLU, la procédure, le diagnostic ainsi que le PADD sur le site Internet de la commune (lien : http://www.jablines.fr/fr/actualite/96912/prescription-revision-plan-local-urbanisme-concertation-public).
- Mise à disposition du compte rendu de la réunion publique du mercredi 9 avril 2025 sur le site Internet de la commune. (lien : http://www.jablines.fr/fr/actualite/97701/compte-rendu-reunion-publique-9-avril-2025-concernant-plu).
- Réunion publique organisée le 09/04/2025 à 20h30 à la Salle Denise FALOISE à Jablines.
- Réunion organisée avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 25/03/2025 à 9h30 à la mairie de Jablines.

*Plaquette distribuée en automne 2024*

# Plan Local d'Urbanisme de Jablines

1



La Municipalité de Jablines a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est l'occasion pour les Jablinois et les Jablinoises de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de la commune au cours des prochaines années.

Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études. Le présent document expose une synthèse du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), consultables en mairie.

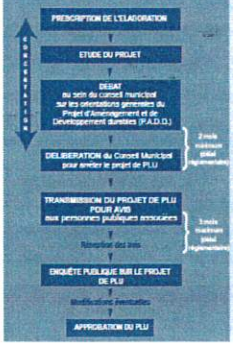
## Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en termes de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Jablines.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain. Utile pour les citoyens, il facilite la concertation.

Le PLU est l'outil de référence pour accorder ou refuser les permis de construire. Il définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (hauteur, stationnement, surface de plancher constructible...).

### La procédure de révision du P.L.U.




### Le contenu du dossier de P.L.U.

**Le dossier de PLU comprend six documents :**

**1. Le rapport de présentation**
- analyse de la situation actuelle de la commune et des tendances constatées (diagnostic)
- explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et évaluation des conséquences sur l'environnement

**2. Le Projet d'aménagement et de développement durables**
le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

**3. Les orientations particulières d'aménagement (document opposable)**
Elles définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

**4. Le Plan de zonage (document opposable)**
Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

**5. Le Règlement (document opposable)**
Il définit pour chaque zone :
- les types d'occupation du sol interdits ou autorisés sous conditions,
- les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

**6. Les pièces annexes, notamment :**
- les servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires.

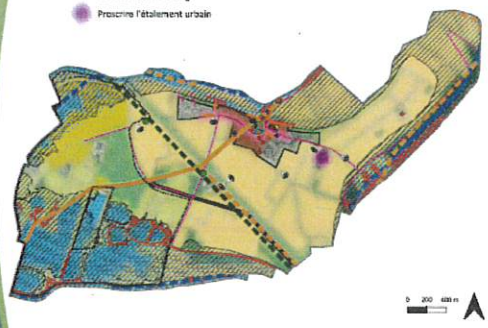
2

# Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

**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
- Maintenir les activités économiques existantes et accueillir de nouveaux établissements dans le village
- Pérenniser et développer l'attractivité touristique et de loisirs en lien avec la présence de l'île de loisirs Jablines Annet. Renforcer l'offre d'hébergement touristique.

3

**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 Poêt en intégrant du stationnement paysager
- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti remarquables et leurs abords
- Maintenir les perspectives visuelles remarquables
- Conforter le cœur de village

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

- Envisager la création d'une déviation de la RD 45
- "Zones à priori pertinentes à apaiser" (PLM Marne-la-Vallée 2023-2027)
- Préserver et valoriser les itinéraires de promenade et 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
- Préserver les zones humides avérées - Classe A (DRIEAT-IDF)
- 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

***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)

4

# Synthèse du diagnostic territorial

### La population

- La population légale en 2024 est de 681 habitants.
- Entre 1968 et 1975, la population a diminué de 28 habitants, passant à 598, puis elle a augmenté de 423 habitants entre 1982 et 2021.

- Le solde naturel (différence entre les décès et les naissances) est majoritairement positif, sauf entre 1982 et 1990. Le solde migratoire est dominant lors des fortes croissances démographiques, notamment de 1982 à 1999.

- Après 1999, c'est le solde naturel qui permet l'augmentation ou la stagnation de la population.

**Evolution de la population entre 1968 et 2020**




### Le parc immobilier

- Entre 1968 et 2021, le nombre de logements sur le territoire communal a doublé, passant de 133 à 270 logements.
- Entre 1968 et 2021, le nombre de résidences principales a fortement augmenté (+157), tandis que celui des résidences secondaires et logements occasionnels a fortement diminué (- 14).
- Le parc immobilier est dominé par les résidences principales en 2021 (90,7 %, soit 245 logements).

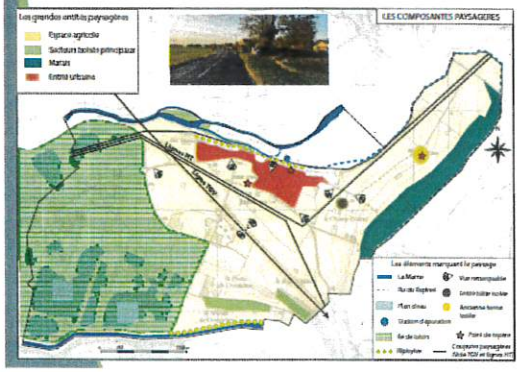
### La population active et l'emploi

- 64 établissements sont présents sur la commune en 2021. Le secteur le plus représenté est celui du « commerce de gros et de détail, des transports, de l'hébergement et de la restauration ».
- Entre 2013 et 2021, le nombre d'emplois sur le territoire communal a diminué, passant de 98 à 94.
- 26,8 emplois pour 100 actifs sont disponibles à Jablines, un taux non négligeable pour une commune de cette taille.

### Les milieux naturels et le paysage

Jablines est située dans la zone Natura 2000 de protection spéciale de la directive oiseaux, les « Boucles de la Marne », et comprend également quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ainsi qu'une Espace Naturel Sensible (ENS) et un Arrêté de Protection de Biotope (APB).

Jablines est une commune rurale, caractérisée par la vallée de la Marne qui façonne son paysage. La topographie de la commune offre ainsi des perspectives visuelles remarquables, tant sur la vallée que sur les vastes espaces agricoles.





Mairie de JABLINES
10 rue de la Mairie – 77450 Jablines
Tél : 01 60 43 81 16 – Mail : mairie@jablines.fr

*Plaquette distribuée au printemps 2025*

## Plan Local d'Urbanisme de Jablines



### Les documents réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en termes de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Jablines.

La procédure de révision du PLU s'est poursuivie avec l'écriture de la partie réglementaire du PLU, qui traduit les grandes orientations du PADD.

Le présent document expose une synthèse des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que du zonage. L'intégralité de ces documents est consultable en Mairie.

Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études.

Le maire, M. BARAT et l'ensemble de l'équipe Municipale vous invitent à une réunion publique sur le thème du Plan Local d'Urbanisme.

**REUNION PUBLIQUE**

**Le mercredi 9 avril 2025 à 20h30**
**à la salle polyvalente Denise FALOISE**



1

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

**OAP SUR LE SECTEUR DE L'ILE DE LOISIRS DE JABLINES-ANNET**




**Orientations**

- Secteur soumis au respect de l'OAP
- Pérenniser et conforter les équipements d'hébergement touristique
- Pérenniser et conforter les autres équipements
- Pérenniser et conforter le centre équestre et développer de nouveaux équipements (hébergement,...)
- Développer de nouveaux équipements
- Prévoir la mise en sécurité et la réhabilitation de l'ancienne zone de collecte et de stockage de déchets et de ses abords
- Préserver et développer le maillage de liaisons douces
- Préserver les corridors écologiques
- Préserver les milieux ouverts
- Préserver les espaces arborés
- Préserver les espaces humides
- Préserver les zones humides avérées (DRIEAT)

**Contexte**

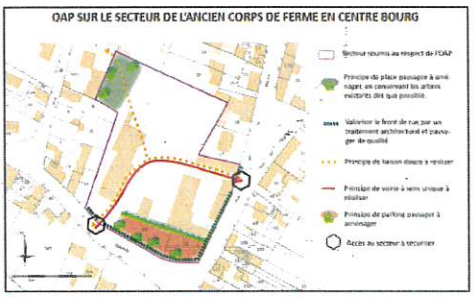
- Limite communale
- Accès principal (Entrée/Sortie)
- Emplacement réservé pour la déviation de la RD 45
- Secteur d'information sur les sols pollués

**Espaces d'intérêt écologique à proximité du secteur de l'OAP :**

- Réservoirs de la sous-trame humide
- Réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts
- Espaces relais de la sous-trame boisée
- Zone humides avérées (DRIEAT)

2

**OAP SUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN CORPS DE FERME EN CENTRE BOURG**




## Présentation des zones du PLU

Les orientations générales du PLU ont été traduites par un découpage du territoire communal en différentes zones : la **zone urbaine**, dite zone « U », la **zone agricole**, dite zone « A » : la **zone naturelle,** dite zone « N ».

La zone urbaine **U** correspond au centre ancien du village, ainsi qu'à ses extensions.
La zone comprend **3 secteurs** :

* Le secteur **UAa** correspond aux parties anciennes du village.
* Le secteur **UAf** correspond à un ancien corps de ferme soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
* Le secteur **UAb** correspond aux correspond aux principales extensions du centre ancien, situées à l'Est et à l'Ouest du village.

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

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 en zone 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.
La zone **N** comprend **4 secteurs** :

* Le secteur **NL** correspond à une partie de l'île de loisirs de Jablines-Annet soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
* Le secteur **Nh** correspond à l'habitat isolé en zone naturelle, situé au Nord du village.
* Le secteur **Nzh** correspond à la protection des zones humides avérées.
* Le secteur **Nx** correspond à l'activité pétrolière, situé au centre du territoire.

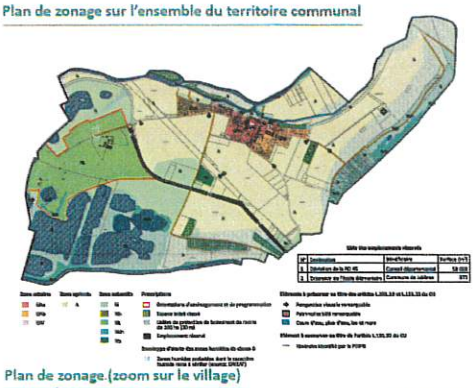
Les **emplacements réservés** sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements...

Liste des emplacements réservés

| N° | Destinations | Bénéficiaire | Surface (m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | Déviation de la RD 45 | Conseil départemental | 18 093 |
| 2 | Extension de l'école élémentaire | Commune de Jablines | 972 |

3

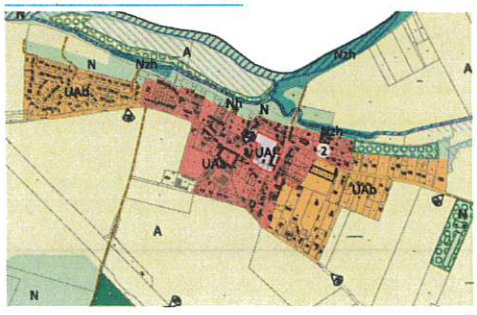
## Plan de zonage sur l'ensemble du territoire communal



Liste des emplacements réservés

| N° | Destination | Bénéficiaire | Surface (m²) |
|---|---|---|---|
| 1 | Déviation de la RD 45 | Conseil départemental | 18 093 |
| 2 | Extension de l'école élémentaire | Commune de Jablines | 972 |

## Plan de zonage (zoom sur le village)

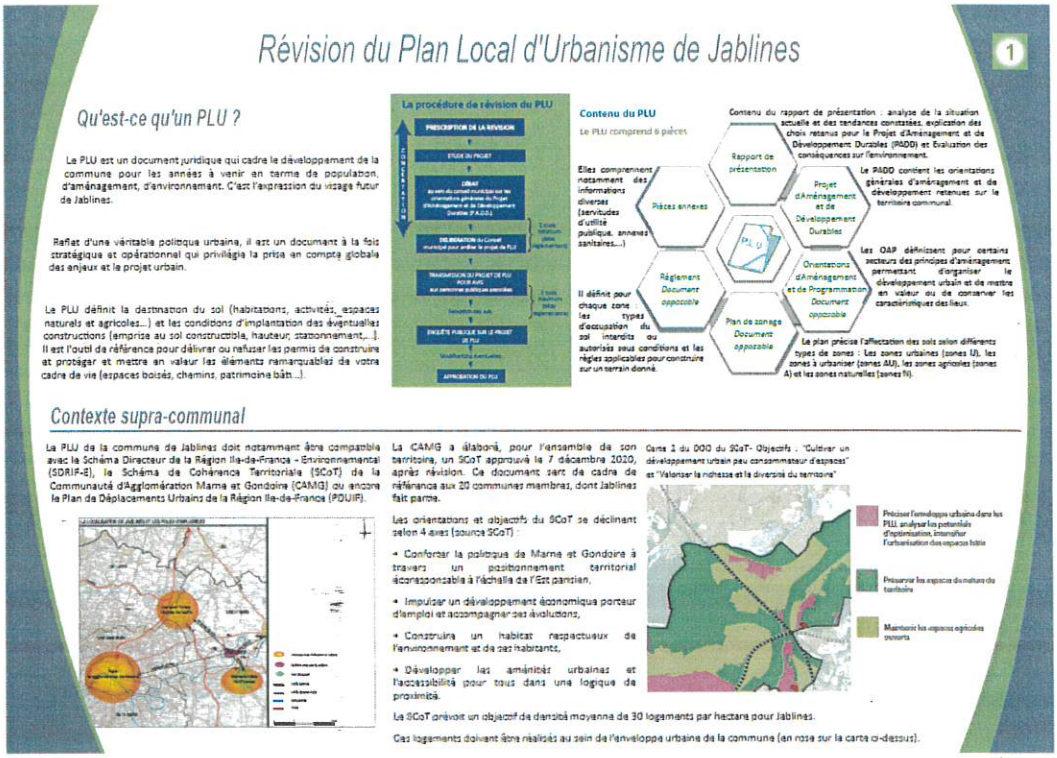


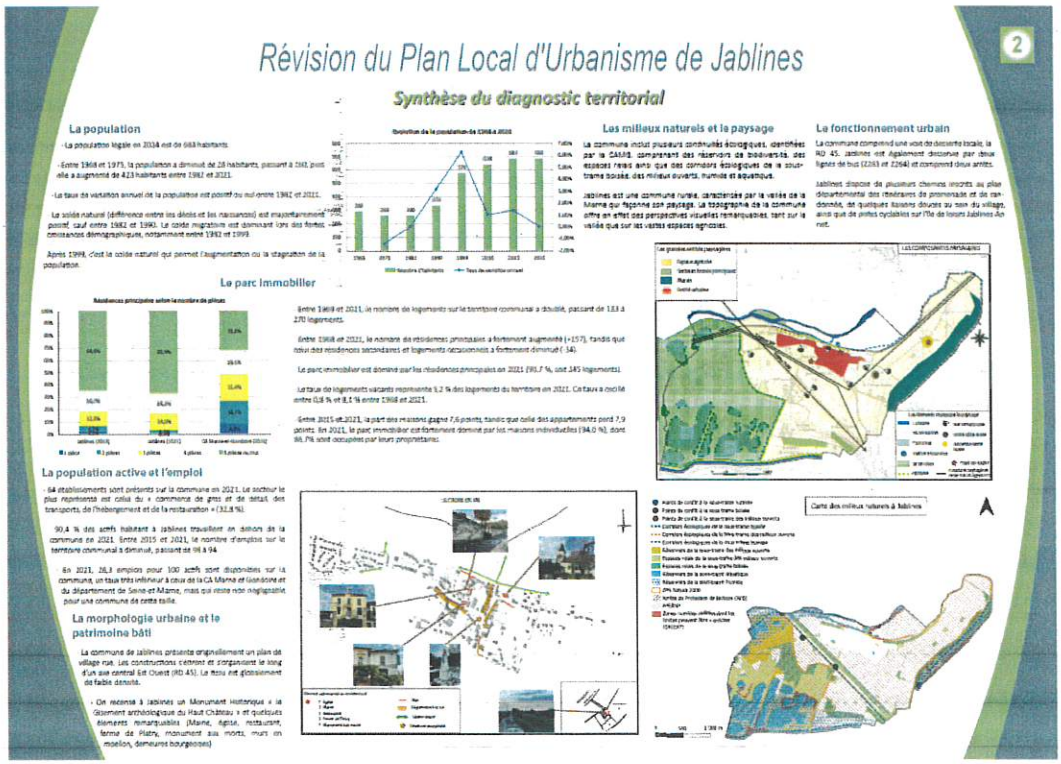

4


Mairie de JABLINES
10 rue de la Mairie – 77450 Jablines
Tél : 01 60 43 81 16 – Mail : mairie@jablines.fr

## 2. Mise à disposition des pièces du PLU, exposition et registre de concertation

Cinq panneaux, exposés ci-dessous, présentant les principales étapes et pièces de la révision du PLU ont été exposés en mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, à destination de la population.





Mairie de JABLINES
10 rue de la Mairie – 77450 Jablines
Tél : 01 60 43 81 16 – Mail : mairie@jablines.fr

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Jablines

## Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)




**Axe 1 : Favoriser un développement urbain durable pour l'évolution de l'habitat et des activités**

**Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

**Axe 3 : Préserver l'environnement**

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Jablines

4

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### OAP SUR LE SECTEUR DE L'ILE DE LOISIRS DE JABLINES-ANNET




**Orientations**

- Secteur soumis au respect de l'OAP
- Préserver et conforter les équipements d'hébergement touristique
- Préserver et conforter les autres équipements
- Préserver et conforter la carrière équestre et développer de nouveaux équipements (hébergement,...)
- Développer de nouveaux équipements
- Prévoir la mise en sécurité et la réhabilitation de l'ancienne zone de collecte et de stockage de déchets et de ses abords
- Préserver et développer le maillage de liaisons douces
- Préserver les corridors écologiques
- Préserver les milieux ouverts
- Préserver les espaces arborés
- Préserver les espaces humides
- Préserver les zones humides avérées (DRIEAT)

**Contexte**

- Limite communale
- Accès principal (Entrée/Sortie)
- Emplacement réservé pour la déviation de la RD 45
- Secteur d'information sur les sols pollués

Espaces d'intérêt écologique à proximité du secteur de l'OAP :

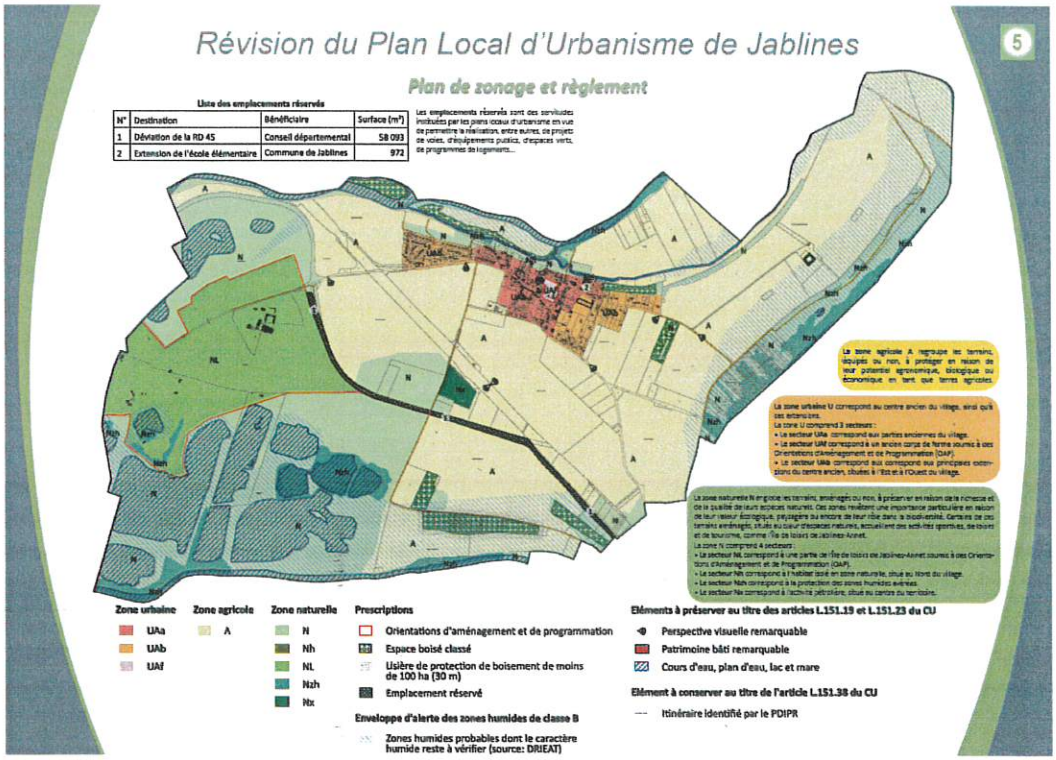
- Réservoirs de la sous-trame humide
- Réservoirs de la sous-trame des milieux ouverts
- Espaces relais de la sous-trame boisée
- Zone humides avérées (DRIEAT)

### OAP SUR LE 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 dès que possible
- 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 paysagé à aménager
- Accès au secteur à sécuriser

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil primordial pour encadrer le développement de la commune. Elles s'imposent aux futurs opérateurs.**




## REGISTRE DE CONCERTATION

Les différentes pièces du PLU ont été mises à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur validation, accompagnées d'un registre papier destiné à recueillir les suggestions et remarques des habitants ainsi que des usagers du territoire.

Aucune observation n'a été inscrite au registre de concertation en mairie.

## 3. Réunion publique

Une réunion publique a été organisée le mercredi 9 avril 2025 à 20h30 à la salle municipale Denise FALOISE de Jablines. Le compte rendu de la réunion est exposé ci-dessous. Le compte rendu est également téléchargeable sur le site Internet de la commune.

**COMMUNE DE JABLINES**
**Compte Rendu de la réunion publique du 9/04/2025**

**OBJET DE LA REUNION**

Réunion publique à 20h30 à la salle municipale Denise FALOISE.

**PERSONNES PRESENTES**

Mairie de Jablines :

- M. Jean-Michel BARAT, Maire de Jablines
- M. Jocelyn CHABOT, adjoint en charge de l'urbanisme
- Mme Sandrine BROCHIER, secrétaire de mairie

Bureau d'études IngESPACES :

- Mme Pascale PEQUIGNOT, Cheffe de projets
- M. Loïc QUERU, Chargé d'études

**COMPTE-RENDU**

Pour ouvrir la réunion, M. le Maire a rappelé brièvement que la commune s'est trouvée dans l'obligation d'engager une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de le mettre avant le 31 décembre 2025 en conformité avec les documents d'urbanisme supérieurs (SDRIF-E et SCoT). Un PLU à une durée de vie d'environ 15 ans et les services de l'Etat ont insisté pour que l'ancien PLU, qui datait de 2011, soit mis en révision.

Le choix de la commune s'est porté sur le bureau d'études IngESPACES de Champs-sur-Marne, représenté par Mme PEQUIGNOT Pascale, pour nous accompagner dans cette démarche, ceci après avoir consulté 3 propositions. Ce choix s'explique notamment par le fait que ce même bureau, qui nous était recommandé par les services de l'urbanisme avait déjà élaboré le premier PLU de la commune. M. le Maire a également expliqué, la demande du conseil municipal de simplifier au maximum la lecture de ces documents pour les administrés.

Mr le Maire présente Mme Pascale PEQUIGNOT qui a ensuite pris la parole pour présenter ce Plan Local d'Urbanisme. Elle a détaillé les éléments suivants : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, à savoir « l'Ancien corps de ferme en centre-bourg » et « l'Île de loisirs de Jablines-Annet », ainsi que le règlement graphique (ou plan de zonage), en expliquant les différents éléments figurant dans la légende.

**Un participant a posé la question suivante : est-ce que le projet est déjà validé ou peut-on encore y apporter des modifications ?**

M. le Maire et Mme Pascale PEQUIGNOT, ont expliqué que le PLU n'est pas du tout figé. La présente réunion a pour objet la présentation du projet, et celui-ci peut encore être modifié. D'ailleurs, les documents du PLU sont mis à disposition du public en mairie et un registre permet de recueillir les observations. Une réponse sera faite à chaque observation. Mme PEQUIGNOT a ensuite présenté la procédure de révision du PLU. Le prochain conseil municipal, prévu début juin, votera l'arrêt du projet de révision du PLU. À la suite de ce vote, les différents documents du PLU seront transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA), qui disposeront d'un délai de trois mois pour formuler leurs

remarques et avis. Ensuite, une enquête publique d'une durée d'un mois sera organisée sous la supervision d'un commissaire enquêteur. Cette enquête permettra aux habitants et aux usagers du territoire d'exprimer leurs remarques auprès du commissaire, puis il donnera son avis sur le PLU, au regard des observations portées pendant l'enquête. Enfin, M. le Marie a précisé que le PLU sera probablement approuvé par le conseil municipal fin 2025 - début 2026.

**Un participant a posé la question suivante : où peut-on trouver le règlement complet ?**

M. le Maire a précisé que le règlement est consultable en version papier à la Mairie, accompagné d'un registre destiné à recueillir les remarques des habitants. Par ailleurs, Mme Pascale PEQUIGNOT a brièvement présenté un tableau récapitulatif des principales règles et dispositions du règlement.

**Un participant a souhaité savoir si le secteur UAf était exempté de la plupart des règles de la zone UA, comme cela était le cas dans le PLU en vigueur.**

Mme Pascale PEQUIGNOT a tout d'abord expliqué que les orientations de l'OAP sectorielle « Ancien corps de ferme en centre bourg » sont complémentaires avec le règlement écrit du secteur UAf. Elle a ensuite expliqué qu'il n'y avait plus d'exemption concernant les règles sur les hauteurs, les implantations et les retraits, mais que le règlement renvoyait aux orientations de l'OAP pour certaines conditions spécifiques d'aménagement, notamment en ce qui concerne la desserte. De même, M. le Maire a expliqué que les terrains où se trouve l'ancien corps de ferme appartiennent à l'Assistance publique. Un projet de construction de 16 maisons, en collaboration avec un lotisseur, est actuellement en cours. De plus, il a précisé qu'auparavant, un groupe immobilier proposait de construire environ 200 logements, répartis sur 3 ou 4 immeubles d'habitation. Cependant, la municipalité a rejeté ce projet, car la station d'épuration aurait dépassé sa capacité maximale de traitement et l'école n'avait pas la capacité d'accueillir autant d'élèves.

**Un participant a posé la question suivante : est-ce que le corps de ferme va être préservé ?**

M. le Maire a expliqué que le corps de ferme (bâti existant) n'a a priori pas vocation à être conservé. Ils n'ont pas d'intérêt architectural majeur et sont en mauvais état. Le PLU laisse néanmoins la possibilité de les conserver si le porteur de projet le souhaite.

**Un participant a posé la question suivante : comment allez-vous dépolluer les terrains situés à proximité de l'île de loisirs ?**

M. le Maire a tout d'abord précisé qu'un projet de ferme photovoltaïque avait été envisagé sur les terrains pollués. Toutefois, ce projet n'a pas pu aboutir en raison de la localisation de ces terrains en zone NATURA 2000, ainsi que de la présence d'espèces protégées, tant au niveau de la faune que de la flore. M. le Maire a également rappelé que, dès les années 1970, les élus s'étaient mobilisés contre le dépôt et l'accumulation des déchets sur ces terrains.
De plus, Mme Pascale PEQUIGNOT a expliqué qu'il reviendrait au porteur du projet de dépolluer les sols et/ou de démontrer que la pollution des terrains n'aura aucune incidence sur les personnes susceptibles d'utiliser ces terrains.
M. le Maire a expliqué, avant de clore la réunion, que la municipalité de Jablines et la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire ont instauré un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) dans le but de préserver le caractère rural de la commune. Il a également rappelé qu'une partie du territoire est situé dans une zone NATURA 2000, issue d'une directive européenne.

La réunion a été close à 21h30, Mr le Maire et Mme PEQUIGNOT remercient tous les participants.

Envoyé en préfecture le 30/01/2025
Reçu en préfecture le 30/01/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20250129-D_2025_01-DE

DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE
**Mairie de Jablines**
77450

# DELIBERATION D_2025_01
## DU CONSEIL MUNICIPAL
## DU 29 JANVIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf janvier à vingt heures trente, le Conseil Municipal de Jablines s'est réuni à la salle du Conseil municipal de Jablines sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel BARAT, Maire.

| |
|---|
| Date de convocation et affichage : **20 janvier 2025** |
| Nombre de conseillers<br>En exercice : **13**<br>Présents : **7**<br>Votants : **10** |

Présents :
Madame Laëtitia HERSE, Monsieur Jocelyn CHABOT, Adjoints.
Madame Valérie BONNOT, Monsieur Frédéric GUILLET, Monsieur François RODRIGUEZ, Monsieur Jérôme VERAX. Conseillers.
Représentés : Madame Hélène PREVOTAT a donné pouvoir à Mr Jean-Michel BARAT, Mr Jean-Pierre PREVOTAT a donné pouvoir à Mr Jocelyn CHABOT. Monsieur Aurélien GUERINI a donné pouvoir à Mme Valérie BONNOT.
Mr et Mme PREVOTAT bien qu'ayant donné pouvoir ont demandé à assister à la réunion par téléphone, ce qui a été accordé.
Excusés : Madame Virginie BAIRE, Monsieur David SIMON, Monsieur Didier SCHNEIDER.
Secrétaire de Séance : Monsieur François RODRIGUEZ.

**Révision du Plan Local d'Urbanisme – Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD**

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 02/10/2024.

L'article L.151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

« 1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser

Envoyé en préfecture le 30/01/2025
Reçu en préfecture le 30/01/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20250129-D_2025_01-DE

effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard, deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

**TERMES DU DEBAT :**

Monsieur le Maire expose ainsi le projet de PADD établi sur la commune de Jablines qui comporte les trois grandes orientations suivantes (***ce projet est affiché à l'écran du conseil visible de tous les conseillers et du public présent, de plus, il a été envoyé à tous les conseillers par mail le 07/01/2025***) :

- 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, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

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

Objectif démographique et de modération de la consommation d'espace 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 22 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.

Conformément aux objectifs assignés par le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France - Environnemental) approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024 et qui doit être adopté en Conseil d'État fin 2024 / début 2025, le nombre de logements au sein de l'enveloppe urbaine augmentera de 13 % au minimum entre 2024 et 2040.

À noter que le SCoT Marne-et-Gondoire devra être mis en conformité dans les trois ans suivant l'adoption du SDRIF-E 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 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'ancienne ferme Grande Rue, encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le SDRIF-E permet en outre 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.

Envoyé en préfecture le 30/01/2025
Reçu en préfecture le 30/01/2025
Publié le
ID : 077-217702349-20250129-D_2025_01-DE

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.

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 et les activités économiques et touristiques

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

- Préserver l'identité du village et le paysage en préservant les perspectives visuelles et les entrées de village, ainsi que l'identité urbaine et architecturale des parties historiques de la commune.
- Préserver le patrimoine communal en protégeant et en mettant en valeur les bâtis remarquables et leurs abords, ainsi que le patrimoine local.
- Favoriser les déplacements doux.
- Préserver les chemins du territoire, en vue notamment de favoriser les activités de loisirs.
- Améliorer le fonctionnement urbain, notamment par l'apaisement de la circulation dans le village au droit de la RD 45 et en soutenant le projet de déviation de cet axe départemental.

## III. Préserver l'environnement

- Préserver les espaces agricoles, composantes de la trame jaune.
- Préserver les espaces ouverts et végétalisés ainsi que les espaces boisés, composantes de la trame verte.
- Préserver les cours d'eau, plans d'eau et zones humides, composantes de la trame bleue.
- Préserver les continuités écologiques des espaces boisés, des espaces ouverts et des espaces alluviaux, identifiées à l'échelle de la CAMG, et résorber les points de conflits au droit de ces corridors.
- Prendre en compte les risques naturels et nuisances dans le cadre du développement urbain et en particulier le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), lié à la présence de la Marne.

**Le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD.**

**La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.**

La délibération sera transmise à la Sous-Préfecture de Torcy et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Le Maire,

MAIRIE DE JABLINES (S.-et-M.)

MAIRIE DE JABLINES

Jean-Michel BARAT

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 077-217702349-20241002-D_2024_24-DE

DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE
**Mairie de Jablines**
77450

# DELIBERATION N° 2024-24
## DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le deux octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de Jablines s'est réuni à la salle du Conseil municipal de Jablines sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel BARAT, Maire.

| |
|---|
| Date de convocation et affichage : **19 septembre 2024** |
| **Nombre de conseillers** |
| **En exercice : 13** |
| **Présents : 12** |
| **Votants : 13** |

Présents : Madame Hélène PREVOTAT, Madame Laëtitia HERSE, Madame Virginie BAIRE, Monsieur Jocelyn CHABOT, Adjoints.
Madame Valérie BONNOT, Monsieur Aurélien GUERINI, Monsieur Frédéric GUILLET, Monsieur Jean-Pierre PREVOTAT, Monsieur François RODRIGUEZ, Monsieur Didier SCHNEIDER, Monsieur Jérôme VERAX, Conseillers.

Représenté : Monsieur David SIMON a donné pouvoir à Mme Laëtitia HERSE.

Secrétaire de Séance : Madame Hélène PREVOTAT.

**INTERCOMMUNALITE – Délibération de prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Mise en œuvre de la procédure et des modalités de la concertation**

**VU** le Code général des collectivités territoriales,
**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 et suivant et R.153-11 et suivants ;
**VU** les articles L.103-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme qui impose la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
**VU** la loi n°2012387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives ;
**VU** la loi n°2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
**VU** la loi n°2015-991 du 7 aout 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe) ;
**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN),
**VU** la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) ;
**VU** le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2011, modifié le 19 novembre 2014 puis le 25 avril 2017 ;
Monsieur le Maire, présente au conseil municipal les raisons qui conduisent à envisager la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal : cette révision est rendue nécessaire car le Plan Local d'Urbanisme ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune ; il est ainsi nécessaire d'envisager une réorganisation de l'espace communal et une redéfinition de l'affectation des sols en vue de préserver la qualité architecturale de la commune et son environnement. Il importe donc que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable afin de permettre un développement harmonieux de la commune, respectueux de ses habitants.
**EXPOSE** qu'il convient de définir, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation organisée par la commune avec la population, tout au long de la procédure de révision de son document d'urbanisme ;
**PRÉCISE** qu'à l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté au Conseil municipal ;

**APRES avoir entendu l'exposé de Mr le Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :**

➢**DÉCIDE** de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

➢**DÉCIDE** que la révision a pour objectifs de :
1. Adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires ;

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 077-217702349-20241002-D_2024_24-DE

2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que l'environnement ;
   Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi portant Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN), de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) ;
3. Doter la commune d'un document d'urbanisme numérisé, conforme au standard validé par le conseil national de l'information géographique (CNIG), afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;

➢**DÉFINIT** conformément aux articles L.103 et L103.4 du Code de l'Urbanisme les modalités de concertation suivantes, qui seront respectées pendant toute la durée de l'élaboration de projet :

- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques de la population
- Exposition par le biais de panneaux tout au long de la procédure
- Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet
- Réunion publique

➢**DÉCIDE** de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L.132-10 à L.132-13 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;

➢**PRÉCISE** qu'en application de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, la commune pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du CU, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'aura eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

➢**PRÉCISE** que, conformément au Code de l'urbanisme, le projet arrêté sera soumis pour **avis** aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux personnes publiques qui auront demandé à le recevoir et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale afin d'être en mesure d'émettre un avis ;

➢**PRÉCISE** que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- d'un affichage en mairie pendant au moins un mois,
- d'une publication dans 2 journaux diffusés dans le département de Seine et Marne Nord,
- d'une information sur le site internet de la commune et dans le journal communal.

➢**PRÉCISE** que cette délibération deviendra exécutoire dès sa transmission à la sous-préfecture de Torcy et dès l'accomplissement des mesures de publicité citées ci-dessus.

➢**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

➢**PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise au s/préfet de Torcy et notifiée aux :

- Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- Représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilités) ;
- Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale
- Maires des communes limitrophes

Le Maire,

MAIRIE DE JABLINES (S.-&-M.)

Jean-Michel BARAT