

<p style="text-align: center;">COMMUNE DE JABLINES Compte Rendu de la réunion publique du 9/04/2025</p>

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 Maire 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.