

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.

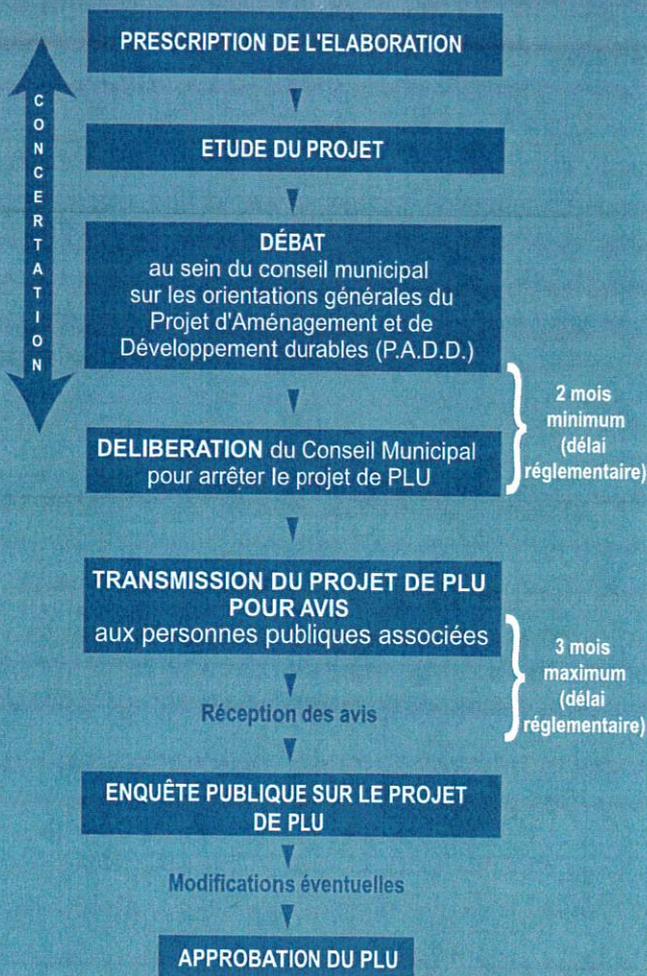
Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

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.**

Reffet 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 du sol interdits ou autorisés sous conditions,
- les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

6. Les pièces annexes, notamment :

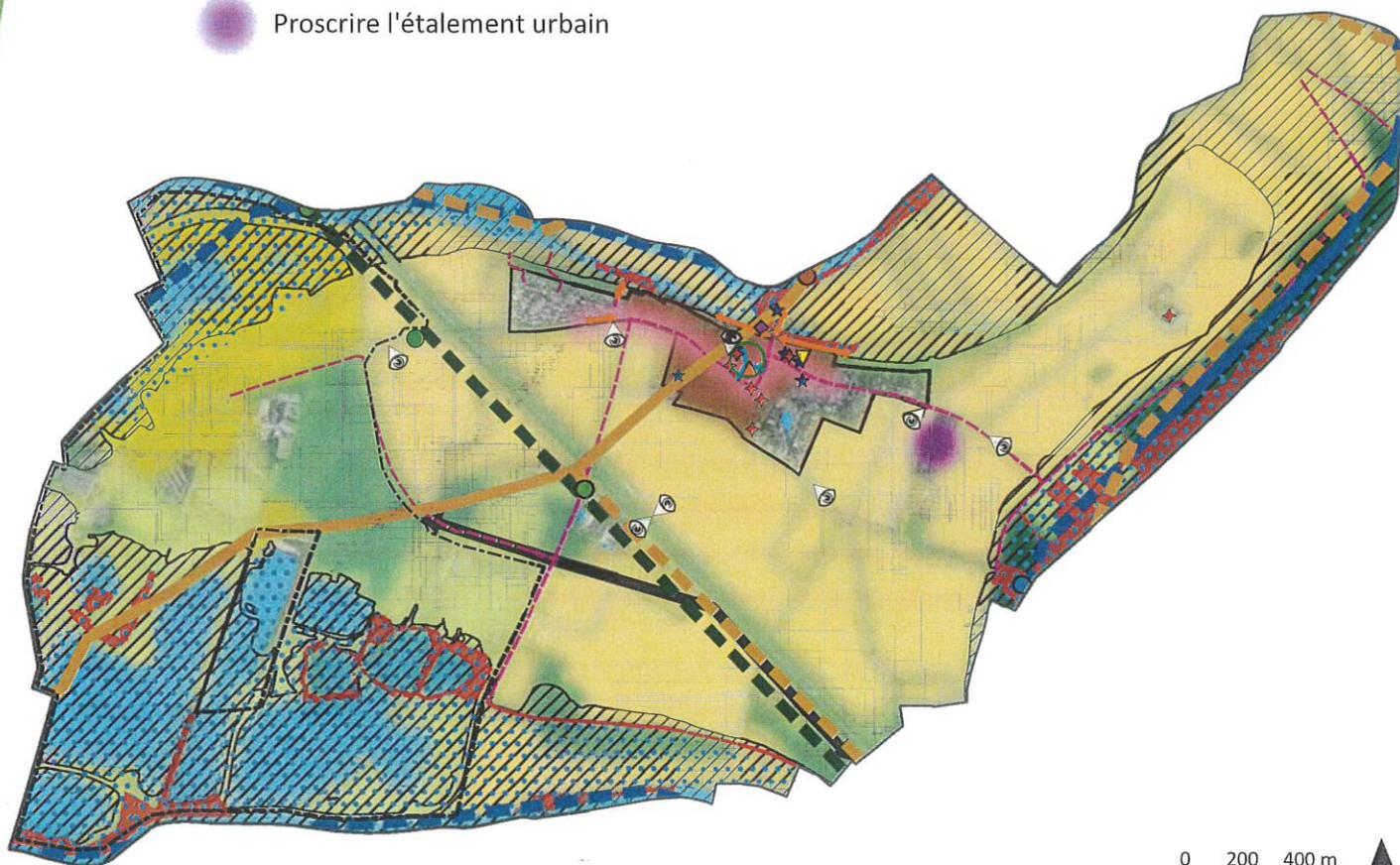
- les servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires.

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.

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

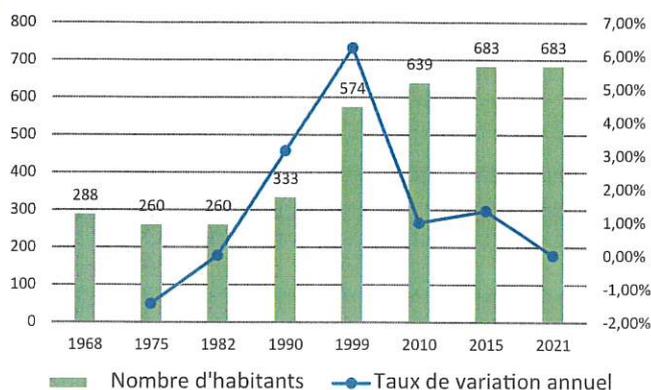
-  Secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau lié à la présence de la Marne et du ru du Rapinet (PPRI Vallée de la Marne)

Synthèse du diagnostic territorial

La population

- La population légale en 2024 est de 683 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 (+157), 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 Ecologique, 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.

Les grandes entités paysagères

- Espace agricole
- Secteurs boisés principaux
- Marais
- Entité urbaine



LES COMPOSANTES PAYSAGERES

