



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité  
environnementale d'Île-de-France sur le projet de modification  
simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Servon (77)**

N°MRAe 2021-6384

# PRÉAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis par la commune de Servon sur son projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Cette saisine volontaire étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception le 3 mai 2021. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté par courrier daté du 17 mai 2021.

La MRAe d'Île-de-France s'est réunie le 29 juillet 2021 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n°3 du PLU de Servon.

En application du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle instructeur placé sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe d'Île-de-France, et sur le rapport de Jean-François Landel, après en avoir délibéré, la MRAe d'Île-de-France rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans, schémas, programmes et documents soumis à évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou d'évolution, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis à la personne publique responsable de la procédure, et le mettre à disposition du public via sa publication sur son site internet.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document présentée par la personne publique responsable de la procédure. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan, du schéma, du programme ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.**

## AVIS de la MRAe

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie de façon volontaire pour avis par la commune de Servon sur son projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) communal. Le courrier de saisine de la MRAe indique que la procédure de modification du PLU de Servon « a fait l'objet d'une telle évaluation conformément à la loi ASAP du 7 décembre 2020 ». Or cette loi, si elle pose le principe général d'une évaluation environnementale des élaborations de PLU, n'impose pas une telle évaluation pour les procédures d'évolution des PLU. En parallèle, le code de l'urbanisme prévoit que les PLU font l'objet d'une d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification « lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (article R.014-8). Or le dossier présenté par la commune de Servon inclut une analyse qui conclut (p.25) à l'absence d'influence sur les sites Natura 2000. La MRAe partage cette conclusion compte tenu de l'objet de la procédure, qui concerne une parcelle « en plein cœur de l'urbanisation de Servon et sur un espace d'ores et déjà urbanisé, (...) étant éloigné de plus de 15 km du site Natura 2000 le plus proche ».

Le PLU de Servon révisé a été approuvé le 20 juin 2013, et a fait l'objet de 4 modifications (dont 2 simplifiées). La commune de Servon souhaite, en partenariat avec l'établissement Public Foncier d'Île-de-France, réaliser un programme de logements sociaux accompagné d'équipements scolaires et de petite enfance sur un terrain situé au 14 rue de Brie à Servon, et actuellement occupé par les bureaux du siège social de la société WEBER, filiale de Saint-Gobain, spécialisée dans la fabrication de mortiers. Le terrain, situé au sein de l'enveloppe urbaine communale, comporte 6 bâtiments abritant des bureaux, un local à usage de restaurant sur un niveau de sous-sol, un hall d'accueil du site avec des salles de réunion, le logement du gardien.

Le dossier fait également état de la présence d'un transformateur au Nord-Ouest du site pouvant renfermer des polychlorobiphényles (PCB).



Figure 1: Occupation du sol du site faisant l'objet de l'emplacement réservé.  
Source : notice de présentation, p22

S'agissant du programme des logements prévu, le dossier indique qu'il sera composé de logements individuels et collectifs de type R+1 à R+2 sur un niveau de sous-sol, mais qu'à ce stade d'avancement des études, ses caractéristiques exactes ne sont pas définies. Le dossier précise que la commune de

Servon souhaiterait étudier les possibilités en matière de reconversion des bâtiments existants afin de ne pas dénaturer le site et le paysage.

Selon le dossier transmis, la commune de Servon répond d'ores et déjà à l'objectif du SDRIF en matière d'augmentation de la densité d'habitat, mais son taux légal de logements sociaux n'est pas atteint en 2020 (11 %).

S'agissant du programme d'équipement, le dossier indique que la commune envisage la création d'une école, d'une micro-crèche, et d'un centre de loisirs.

La présente modification simplifiée (n°3) du PLU a donc pour **unique objet d'inscrire sur le plan de zonage du document d'urbanisme communal un emplacement réservé** destiné à la réalisation du projet précité. Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune et d'une superficie de 22 279 m<sup>2</sup>, présente la destination suivante : « équipements publics et de petite enfance et programme 100% social ».

**Les autres pièces du PLU restent inchangées.** Le terrain de la société WEBER est classé en zone urbaine UBb. **Le projet peut d'ores et déjà être autorisé par le PLU en vigueur**, il s'inscrira dans les règles de cette zone. L'inscription de l'emplacement réservé envisagée dans le cadre de sa présente modification simplifiée a, par principe, pour seul objet de limiter la constructibilité du terrain au seul projet envisagé par la collectivité. **Dans ces conditions, les enjeux de la procédure sont modérés selon la MRAe.**

La notice explique les raisons ayant conduit au choix du site (p.24) : sa localisation entre le centre-bourg et un centre-commercial EDEN, « *facilitant ainsi l'accès aux équipements scolaires et aux commerces* » ; « *la volonté de requalifier ce site à vocation économique limitant ainsi la consommation d'espaces* ».

Les principaux enjeux environnementaux liés à la réalisation du projet immobilier sont identifiés et traités dans le dossier transmis. Le dossier précise que des études (étude historique et documentaire, diagnostic du milieu souterrain, étude géotechnique préalable) ont été réalisées dans le cadre de l'acquisition du site du projet. Il permet de conclure que les enjeux environnementaux du site du projet (pollution des sols, patrimoine...) et les incidences environnementales identifiées sont faibles à modérés. Le dossier indique que le projet n'est guère impacté par les pollutions (sonore, de l'air) puisqu'il demeure relativement éloigné des axes routiers.

Le dossier identifie pour les enjeux les moins faibles des mesures à mettre en œuvre dans la phase opérationnelle du projet, notamment :

- « *prévoir une étude hydrogéologique permettant de caractériser les niveaux caractéristiques de la nappe perchée puis les caractéristiques de l'aquifère pour estimer les débits d'exhaure à prévoir en phase travaux* » (p.34).

- « *prendre en compte la présence de l'église, Monument Historique situé à moins de 500 m. [Le projet] sera à ce titre soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui émettra les prescriptions propres à une insertion architecturale optimale du projet dans l'environnement bâti* ». (p.35)

- concernant la pollution des sols, les études réalisées ont mis en évidence des pollutions ponctuelles, justifiant que des diagnostics complémentaires soient réalisés. Le dossier précise notamment que « *l'étude recommande de vérifier les teneurs en métaux dans les sols dans la zone du sondage BGP8 entre la surface et 1 m de profondeur. Si les teneurs en métaux très élevées sont avérées, les terres impactées devront être gérées de manière spécifique. Par ailleurs, les terres impactées en cuivre au droit du sondage BGP5 devront être purgées si cette zone n'est pas recouverte de façon pérenne dans le cadre du futur projet. L'étude recommande de vérifier la présence effective de cet impact avant de procéder à la purge* ».

Le dossier n'identifiant pas d'enjeu fort susceptible de rendre incompatible le site avec les usages projetés, même si des établissements accueillant un public sensible (des enfants) sont envisagés, cette articulation avec le projet de construction paraît justifiée. Pour la MRAe, il est toutefois nécessaire que ces mesures soient mises en œuvre le plus en amont possible, et que la compatibilité du site avec les

usages projetés soit démontrée à l'occasion de l'instruction des autorisations nécessaires pour le projet, en tenant compte des divers enjeux de pollutions (sol, bruit, air) du territoire.

## Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de modification n°3 du PLU de Servon, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également la personne publique responsable de la modification n°3 du PLU de Servon à joindre au dossier de consultation du public un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

Le présent avis est disponible sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 29 juillet 2021 où étaient présents :

Éric ALONZO, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, François NOISETTE, Philippe SCHMIT, président.