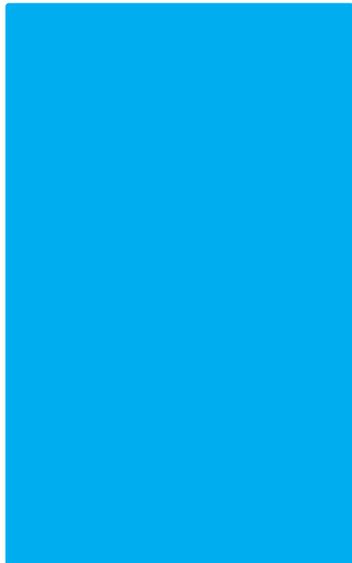


N° SPÉCIAL
SERVON MAG'

URBANISME



03 POURQUOI UN NUMÉRO SPÉCIAL URBANISME ?

10 LA POLÉMIQUE SUR LE POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RÉALISER

15 LE PROJET "WEBER : RÉPONDRE À NOS OBLIGATIONS ET SAISIR UNE OPPORTUNITÉ POUR SERVON

21 POUR LES TOUT-PETITS

23 ET LE CENTRE DE LOISIRS ?

25 QUE VA DEVENIR LE BÂTIMENT DE L'ANCIENNE POSTE ?

05 QUELLES SONT LES OBLIGATIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

12 LA RÉALITÉ DES LOGEMENTS SOCIAUX À SERVON

20 LA DENSITÉ DE CE PROJET ?

22 POURQUOI LE PROJET D'UNE SECONDE ÉCOLE À SERVON ET QUELLES SERAIENT SES SPÉCIFICITÉS ?

24 RÉPONDRE AUX BESOINS DES SERVONNAIS : UN PROJET DE RÉSIDENCE D'APPARTEMENTS DE "QUALITÉ"

Servon Mag'

Directeur de la publication

Marcel Villaça

Responsable de la mise en page

Vincent Bianco

Crédit photo

Mairie de Servon

Impression

Emergence 1, rue de

l'Ormeteau 77170 Servon

ISSN : 0999 - 8861

Régie publicitaire

Service communication -
communication@servon.fr

Tirage : 2000 exemplaires

Édité par la ville de

Servon 15 rue de la Poste

77170 Servon www.servon.fr

www.servon.fr

POURQUOI UN NUMÉRO SPÉCIAL URBANISME ?

L'urbanisme est une préoccupation pour un grand nombre de Servonnais et se trouve au centre de beaucoup de débats.

Sur ce sujet, plus que pour tout autre, les rumeurs vont bon train et d'aucuns, par calcul ou par ignorance, font circuler un certain nombre de fausses informations.

Dans ce numéro "spécial urbanisme", nous souhaitons vous apporter des éléments factuels afin de vous permettre de connaître la réalité de ces épineux dossiers.

Car le sujet est complexe, s'y mêlent la loi, les réglementations, les réponses aux besoins de la population et la volonté des élus de préserver la qualité de vie des Servonnais.

Il n'est donc pas possible, sur ces questions d'urbanisme, de se contenter de quelques mots et de raisonnements simplistes.

C'est pourquoi nous avons fait le choix de vous proposer une double lecture possible :

- De grands encarts qui synthétisent l'information.
- Des développements détaillés qui permettent de comprendre toutes les facettes des différents points abordés.

Enfin, rappelons que l'équipe municipale est composée de Servonnais qui naturellement partagent les inquiétudes et les valeurs des autres Servonnais. Nul n'a envie de voir Servon s'urbaniser de façon inconsidérée. Mais les temps changent et Servon, comme le reste de la région parisienne, subit ces changements.

Il est étonnant de remarquer que beaucoup de ceux qui actuellement s'opposent à la création de nouveaux logements dans Servon,

habitent des quartiers qui n'existaient pas il y a quelques années...

Ces personnes ont apprécié de venir habiter de nouveaux logements à Servon, mais ils exigent maintenant qu'il n'y ait plus de nouvelles constructions...

N'y a-t-il pas là une légère contradiction ?

Accueillons plutôt de nouveaux habitants, de façon maîtrisée et modérée, qui permettront à Servon de demeurer un village vivant et dynamique.

Créer de nouveaux logements, en plus d'être une obligation légale, comme nous le verrons plus loin, est une nécessité pour répondre à l'augmentation de la population. Par exemple, de nombreux jeunes Servonnais ne trouvent pas de location dans notre village lorsqu'ils quittent la maison de leurs parents, malgré leur souhait de rester dans notre commune.

À l'opposé, de nombreux "anciens Servonnais" souhaitent quitter une maison devenue trop grande qu'ils ne peuvent plus entretenir mais ne trouvent pas d'appartement de qualité à acheter à Servon.

Il nous faut donc réfléchir à des projets qui répondent à ces différents besoins, tout en étant peu denses et en adéquation avec l'évolution des infrastructures de notre village.

**NOUS ESPÉRONS QUE LES PAGES
QUI SUIVENT VONT VOUS AIDER À
COMPRENDRE QUE NOS PROJETS
S'INSCRIVENT DANS CETTE
PERSPECTIVE.**

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS LÉGALES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

EN RÉSUMÉ

La loi SRU adoptée en 2000, impose aux communes de disposer d'un certain nombre de logements sociaux. Concrètement pour Servon l'objectif de 25% devait être atteint en 2025. La nouvelle loi 3DS nous laisse 6 années de plus.

EN DÉTAIL

La loi SRU, c'est quoi ?

La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain), et en particulier son article 55, adoptée en 2000, a pour objectif de favoriser la construction de logements sociaux et de réguler la répartition des habitations sur le territoire français. Pour ce faire, elle impose aux communes de disposer d'un certain nombre de logements sociaux, fixé en fonction du nombre de résidences principales. Cette loi s'applique à un peu plus de 2000 communes en France. À l'heure actuelle, **1218 communes n'ont pas encore atteint les objectifs** fixés par l'État.

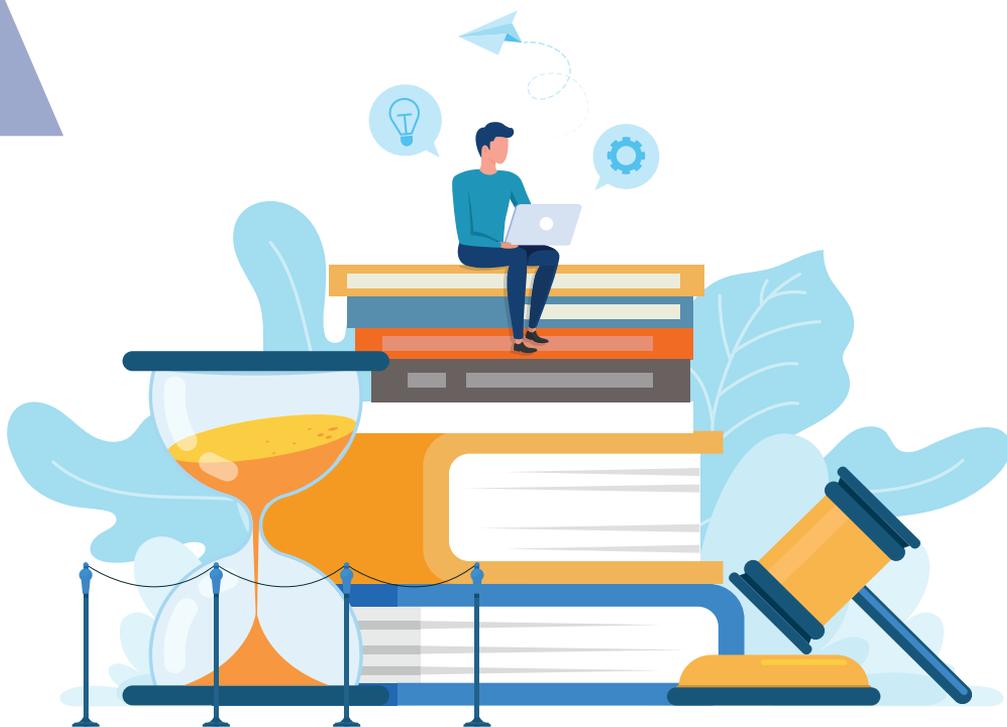
En ce qui concerne l'Ile-de-France, l'article 55 instaure un nombre minimal de 20% de logements sociaux pour les communes qui comptent au moins 1500 habitants. Ce nombre

est porté à 25% pour les communes de Paris, de sa petite couronne et certaines communes limitrophes de l'agglomération parisienne (dont Servon cf. Courrier de M. le Préfet)

La loi 3DS qui est entrée en application au 1er janvier 2023 pérennise, tout en l'assouplissant, le dispositif de la loi SRU. Elle maintient l'obligation de construction de logements sociaux tant que le taux de 20% ou 25% n'est pas atteint, mais en donnant plus de temps aux communes pour les réaliser.

Concrètement pour Servon l'objectif de 25% devait être atteint en 2025. La nouvelle loi nous laisse 6 années de plus.





Les sanctions prévues par la loi

L'évaluation du respect de la loi se fait tous les 3 ans par les services de la Préfecture.

En cas de non-respect, le Préfet impose des sanctions financières et prend la main sur la construction des logements sociaux. Concrètement, cela signifierait alors que Servon aurait une amende très élevée qui pèserait sur le budget de la commune. Mais surtout, la Préfecture pourrait acquérir n'importe quel terrain en vente et y délivrer un permis de construire des logements sociaux.

SI NOUS ÉTIONS DANS CE CAS DE FIGURE, NUL DOUTE QUE LA PRÉFECTURE AURAIT PRÉEMPTÉ LE TERRAIN WEBER ET Y AURAIT FAIT CONSTRUIRE LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS SOCIAUX QUI NOUS MANQUENT.

Servon est-il concerné par la loi SRU ?

Parlons franchement, certaines voix affirment régulièrement que Servon n'est pas concerné par la loi SRU.

Pour asseoir nos explications, nous avons demandé au Préfet de répondre à cette question.

Sa réponse est on ne peut plus claire :



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service habitat et rénovation urbaine
Unité des politiques territoriales de l'habitat
Affaire suivie par Anne-Françoise HERVE

Direction départementale des territoires

Melun, le 6 Mars 2023

Le Préfet de Seine-et-Marne

À

Monsieur Couloumy,
maire adjoint
Ville de Servon

Objet : article 55 de la loi SRU
situation de la commune de Servon

Les dispositions relatives aux obligations de production de logements sociaux issues de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) sont codifiées aux articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Aussi, en application de la section I de l'article L.302-5 du CCH, les obligations de production de logements sociaux visant à atteindre le taux de cible de 25 % concernent :

- dans l'unité urbaine de Paris, les communes comptant plus de 1 500 habitants
- sur le reste du territoire, les communes comptant plus de 3 500 habitants, dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

La commune de Servon est située dans le périmètre de l'unité urbaine de Paris. La notion d'unité urbaine au sens de l'Insee repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Les unités urbaines sont construites d'après la définition suivante : « une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants ».

Elle est ainsi dans le champ réglementaire d'application de l'article 55 de la loi SRU, au titre de son appartenance à l'unité urbaine de Paris, et ce, depuis la mise en œuvre de cette loi adoptée le 13 décembre 2000, puisque votre commune comptait déjà 2 791 habitants, soit plus que le seuil de 1 500 habitants.

Elle est donc bien soumise à l'obligation de détenir un nombre total de logements locatifs sociaux représentant au moins 25 % du nombre de résidences principales.

Aujourd'hui, la commune compte 3 288 habitants (Insee, populations légales 2022) et présente un taux de logements sociaux à atteindre de 14,6 % avec 207 logements sociaux en service. Le déficit restant à résorber pour atteindre le taux cible de 25 % est de 147 logements sociaux.

Étant déficitaire, elle doit résorber son déficit en répondant à des obligations de rattrapage, à travers des agréments ou conventionnements de nouveaux logements sociaux, qui lui sont fixés par période triennale.

La loi du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant sur diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

Ainsi, le contrat de mixité sociale (CMS) est un nouvel outil qui vous a été proposé pour vous permettre d'aménager l'objectif de rattrapage fixé pour la période 2023-2025, en abaissant l'objectif réglementaire de 49 logements sociaux.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du CCH, ce CMS constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à votre commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025. Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

L'enjeu de ce CMS est bien de mettre en acte les principes de déconcentration et de différenciation territoriales, en impulsant une dynamique pérenne de production de logements sociaux tout en permettant d'obtenir des résultats significatifs dès la période triennale 2023-2025. Dans sa mise en œuvre, le CMS est un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de cette nouvelle période triennale qui vient de s'ouvrir.

La méthodologie d'élaboration vous a été présentée le 16 janvier dernier par la DDT, qui reste aujourd'hui dans l'attente de vos éléments permettant de concrétiser cet engagement.

*Pour entendre, les services de la DDT
sont à votre disposition pour apporter ou
expliquer l'ensemble de ces éléments.*


Lionel BEFFRE

La signature du contrat de mixité sociale (CMS), dont parle le Préfet, permettra à Servon de réduire l'objectif de rattrapage fixé par la Préfecture de 49 logements sociaux à 36 pour atteindre, à terme, les 25% fixés par la loi. Pour éviter de devenir une ville carencée, Servon ne devra ainsi construire que 36 logements sociaux lors de la prochaine période triennale.



COMPRENDRE ET MAÎTRISER ENSEMBLE

L'urbanisation est un élément majeur sujet de nombreuses controverses, c'est aussi un sujet complexe tant les paramètres à prendre en compte sont nombreux. Nous vous proposons d'initier une réflexion apaisée et lucide afin de rassembler tous les Servonnais pour maîtriser ensemble l'avenir de notre village.

QUELLE EST LA VOLONTÉ DE L'ÉQUIPE MUNICIPALE ?

Limiter le plus possible l'urbanisation de Servon afin de préserver son aspect «village» et de répondre au plus juste aux exigences de l'État dans le domaine des logements sociaux.

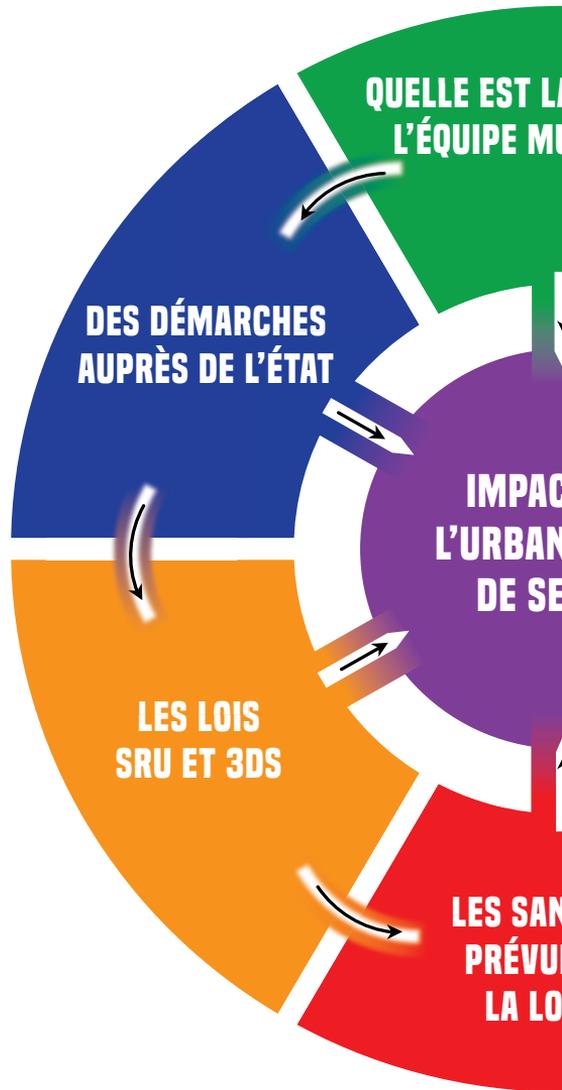
DES DÉMARCHES AUPRÈS DE L'ÉTAT.

Nous nous efforçons d'obtenir que l'objectif qui nous est imposé par la loi (voir ci-dessous) soit revu. Nous avons entamé des démarches en ce sens auprès de la Préfecture avec l'appui de notre députée.

LES LOIS SRU ET 3DS.

Faisant partie de l'emprise foncière de Paris, Servon est soumis aux lois SRU et 3DS. En conséquence, l'État nous impose 25% de logements sociaux (nous sommes à 14,6% aujourd'hui...). Nous actionnons tous les leviers pour tenter de faire baisser cet objectif fixé par l'État.

De plus, le **Grenelle de l'environnement** impose la densification des centres-villes et la préservation des terres agricoles.



SANCTIONS PRÉVUES PAR LA LOI.

Le non-respect de l'objectif assigné par la loi est sanctionné dans un premier temps par une amende annuelle.

Dans un second temps, le préfet peut décider unilatéralement la construction de logements sociaux sur n'importe quel terrain à vendre et

LE L'URBANISATION DE NOTRE VILLAGE



aux frais de la commune, comme cela s'est déjà produit dans certaines communes de la région. De plus, ces logements seraient alors tous attribués directement par la Préfecture (alors qu'actuellement la Mairie est décisionnaire pour 25% des attributions).

DES OUTILS DISSUASIFS VIS-À-VIS DES PROMOTEURS.

La commune de Servon s'est dotée d'outils permettant de refréner l'appétit des promoteurs :

- » Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) a été rendu plus contraignant et nous allons continuer dans ce sens,
- » Nous nous sommes dotés de la possibilité de préempter avec l'appui financier de l'État (EPFIF : établissement public foncier d'Ile-de-France) afin d'éviter que de grands terrains ne tombent entre les mains de promoteurs,
- » Nous avons voté l'adoption d'un « Sursis à statuer » qui nous permet désormais de repousser jusqu'à trois ans la réponse à une demande de permis de construire faite par un promoteur (contre 2 à 3 mois pour un particulier). Ce délai représente une immobilisation financière qui tend à décourager les promoteurs de construire sur notre commune.

DE GRANDES PROPRIÉTÉS PRIVÉES

Notre village compte plusieurs grandes propriétés privées, légalement urbanisables, dont certaines sont actuellement en vente.

La loi nous impose une urbanisation qui nous semble disproportionnée pour un village comme le nôtre.

Les paramètres qui entrent en jeu sont nombreux, interdépendants et bien plus complexes que certains le prétendent.

L'équipe municipale multiplie les démarches et les actions légales possibles pour mettre en œuvre sa volonté de limiter au maximum l'urbanisation de Servon.

LA POLÉMIQUE SUR LE POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX À RÉALISER

EN RÉSUMÉ

Quel est le pourcentage de logements sociaux que nous impose la loi ? 25%

Combien faut-il concrètement en faire pour l'atteindre ? 147 Logements

EN DÉTAIL

La loi impose à Servon d'avoir 25% de logements sociaux, par rapport à la totalité des résidences principales sur la commune, et ceci dans un **délai maximum de 8 ans**.

Servon totalise **1417 résidences principales**, dont **207 logements sociaux**. Notre pourcentage de logements sociaux est donc **à ce jour de 14,6 %**.

Conformément à la loi 3DS et comme indiqué dans la lettre du Préfet, **nous devons donc construire 147 logements sociaux** dans les années à venir pour atteindre les 25% imposés.

Concrètement, pour réaliser ces 147 logements sociaux, la municipalité a fait le choix de construire essentiellement ces logements dans différents endroits de Servon.

Mathématiquement, leur réalisation impliquera la construction de 37 logements sociaux supplémentaires (25% de 147). Au total, cela représentera un accroissement de la population d'environ 440 personnes. Servon restera ainsi une commune de moins de 4 000 habitants d'ici 2030, tout en ayant atteint l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par le Préfet.

Vos élus souhaitent que Servon demeure une commune à faible population où il fait bon vivre. C'est pourquoi nous essayons de minimiser le plus possible le nombre total de logements supplémentaires, tout en respectant la loi et en gardant le souci d'une mixité sociale, comme nous le verrons pour le projet Weber.





Le point sur les polémiques relatives à ce sujet.

On peut entendre, çà et là, certaines personnes dire :

"La loi impose 25% de logement sociaux, d'accord, mais la Mairie en demande plus, c'est un scandale !"

C'est un raisonnement totalement erroné, nous le leur avons expliqué plusieurs fois.

Voici en quoi ils se trompent :

Le constat de départ est simple : comme expliqué plus haut, la loi impose à Servon d'avoir **25% de logements sociaux** par rapport à la totalité des résidences principales de la commune.

Puisque nous partons avec un **fort déficit (14,6% actuellement)** pour atteindre l'obligation de 25 % il est donc nécessaire d'avoir, parmi les nouvelles **constructions, un pourcentage supérieur à 25%**.

Sans quoi nous n'atteindrons jamais l'objectif que nous impose la loi.

C'est purement mathématique...



LA RÉALITÉ DES LOGEMENTS SOCIAUX À SERVON



2 ET 2 BIS RUE DE LA PAIX (Les Charmilles) :
36 dont 16 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



PLACE DES CITRONNIERS (Résidence des Vergers) : 18 dont 9 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



1, 21 ET 67 RUE DE LA PAIX :
17 dont 7 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon (2009)



RUE PIERRE GUERIN (Opalia) :
20 dont 8 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



RUE DES LIMÈRES :
8 dont 3 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



RUE DE LA RÉPUBLIQUE (Cœur Servon) :
25 dont 10 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



31 RUE DE LA RÉPUBLIQUE (Au-dessus de la boulangerie) : 2 dont 1 attribué à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



RUE DE LA POSTE :
25 logements dont 10 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



IMPASSE DU PARC :
11 dont 2 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon



RUE DE LA MARNE ET RUE DU CHERVIS (Les Jardins d'Antan) : 40 dont 10 attribués à des Servonnais ou à des personnes ayant de la famille à Servon

EN RÉSUMÉ

Les logements sociaux sont attribués par plusieurs instances, Action logement, Mairie, Préfecture...

EN DÉTAIL

Contrairement à ce que pensent de nombreux Servonnais, ce n'est pas la Mairie qui est seule décisionnaire pour l'attribution des logements sociaux.

Sur 100 logements sociaux :

- **40% sont réservés à Action logement**, l'ex 1% patronal, c'est-à-dire que pour toute entreprise du secteur privé non agricole d'au moins 10 salariés et d'au moins 50 salariés pour une entreprise agricole, les employeurs aident leurs salariés à se loger.
- **35% sont réservés à la Préfecture** pour des ménages à revenus très modestes.
- **La Mairie** n'a un droit de regard que sur **25% des logements**. Certains Servonnais reprochent souvent à la municipalité de réserver des logements à des familles venant d'autres communes, mais ces familles ont été logées à Servon par la Préfecture ou par Action logement. Répétons-le : la commune

n'est décisionnaire que sur la présentation de 25% des dossiers en commission d'attribution auprès des bailleurs.

Sachez que pour tout logement, 3 dossiers doivent être présentés et qu'in fine, ce sont les membres qui participent à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) qui attribuent les logements.

Servon compte actuellement **207 logements sociaux** : **76 ont été attribués** à des Servonnais, à des proches de Servonnais (enfants ou parents) dans le cadre du rapprochement familial ou à des personnes qui travaillent à Servon. Contrairement à de nombreuses communes où le délai d'attente pour obtenir un logement social est souvent de plusieurs années, les Servonnais, dans 90% des cas, obtiennent un logement social en moins de 2 ans.



LE PROJET “WEBER” : RÉPONDRE À NOS OBLIGATIONS ET SAISIR UNE OPPORTUNITÉ POUR SERVON

EN RÉSUMÉ

Pour répondre aux objectifs fixés par le Préfet lors de la période triennale de 2020 à 2022, la commune devait construire plus de 80 logements sociaux. Un terrain était en vente : le terrain situé 20 rue de Brie (propriété de l'entreprise Weber et Broutin). L'acquisition de ce site permet également à Servon de “récupérer” gratuitement des milliers de m² de terrains et de locaux pour y aménager des équipements communaux après transformation.

WEBER & BROUTIN... un peu d'histoire

C'est à Paris, en 1902, que Georges WEBER crée une entreprise de fabrication de produits pour les revêtements de façades (plâtre, chaux).

En 1927, il achète son concurrent pour former les établissements WEBER & BROUTIN, qui exportent principalement aux U.S.A.

Des années 1930 à 1960, et ce malgré le krach boursier de 1929 (qui entraîne la fermeture du marché américain), l'entreprise poursuit ses créations en lançant des produits phares destinés à soutenir après 1945 les efforts de reconstruction au lendemain de la guerre.

Dès 1964, WEBER & BROUTIN s'intensifie à l'international, se rapproche de l'ensemble de ses clients et acquiert à nouveau une renommée quasi mondiale. C'est dans ce contexte qu'il est racheté par le groupe POLIET en 1970.

Ce groupe était propriétaire de grandes surfaces sur notre commune (dont l'actuelle zone des étangs, et des terrains agricoles loués à l'emplacement de la zone pavillonnaire située entre la rue Pierre Guérin et la Francilienne)

À partir de son siège social moderne de SERVON (implanté sur notre commune dans les années 70), W&B couvre toute la France avec 11 centres de production et 13 centres de distribution.

Ces années sont marquées par une accélération des innovations grâce à un important développement de la R&D qui font la notoriété de l'entreprise.

Le groupe POLIET est acheté en 1996 par SAINT GOBAIN et acquiert une dimension mondiale.

Le siège social de SERVON dont l'activité principale était constituée des activités des sociétés holding depuis fin 1992, a fermé en 2019 pour être déplacé à SUCY en BRIE, en raison des difficultés de transport des salariés et des personnels commerciaux.



EN DÉTAIL

Achat et négociations du terrain

Ce terrain, acheté pour le compte de la commune par l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France) fin 2022, couvre **une surface de 22 248 m²**, sur lesquels sont **actuellement** construits **4 200 m² de bâtiments**.

Sur ce terrain, seront **construits 65 logements sociaux** (ce qui permettra de répondre à notre obligation triennale de construction) et **31 logements en acquisition**.

De plus **8 200 m² de terrain** seront rétrocédés quasiment gratuitement à la commune, en vue de **la création d'une seconde école** et d'équipements communaux.

Dans ses négociations avec le propriétaire et le constructeur retenu, la ville a obtenu l'échange d'une importante partie d'environ 8 200 m² de terrain sur lesquels sont construits 3 200 m² de surface de plancher, contre une parcelle communale de 1 250 m², comme le montrent les images ci-dessous :



La parcelle donnée par la ville a été estimée à une valeur de 60 000 € par le service des Domaines.

Quant à elle, la partie reçue en échange par la ville (les 8 200 m²) a été estimée 1 500 000 € !

Grâce à cet échange, le projet dispose d'un **accès rue de Verneuil-l'Étang** (alors que le site Weber n'était desservi que par la rue de Brie) ce qui permet d'envisager l'implantation suivante :



La voirie sera en sens unique, ce qui permettra de répartir le flux de circulation.

Concernant la partie qui deviendra propriété de la ville, elle permettra à Servon de se doter à moindre coût des équipements qui lui font actuellement défaut à savoir :

- Une école supplémentaire (l'école actuelle est saturée depuis plusieurs années.)
- Une antenne du centre de loisirs. Notre centre de loisirs actuel est également saturé avec une capacité de 60 enfants, il en accueille régulièrement 80 ce qui oblige à répartir systématiquement des enfants dans d'autres locaux municipaux.

Les logements du site Weber :



Une vue du projet depuis la rue de Brie : Une vue du projet depuis la future voirie traversante :



Une réunion d'information à destination des riverains

Une réunion d'information a été organisée le 14 avril en Mairie à la demande des riverains pour présenter le projet.

De l'avis général, ce fut un moment d'échanges constructifs durant lequel les éléments ci-dessus ont été largement présentés et expliqués. La réunion (presque 3 heures !) a permis, nous l'espérons, de



répondre aux différentes questions et de prendre en compte un certain nombre de remarques (comme par exemple la nécessité de remplacer les haies dégradées et de créer des stationnements supplémentaires).



Et le problème de la circulation autour de ce nouveau quartier ?

Certaines personnes s'interrogent légitimement sur la problématique de la circulation autour du futur terrain Weber.. Nous l'avons évidemment prise en compte.

Rappelons tout d'abord que le site Weber était, jusqu'à la fin de la décennie précédente, fréquenté par 150 collaborateurs qui venaient quasiment tous en voiture le matin et repartaient le soir, par la seule rue de Brie.

Le nombre de véhicules était même plus important avec les livraisons et les réunions

des commerciaux de Weber de toute l'Ile-de-France... (le site compte plus de 170 places de stationnement).

Sur les 96 logements de notre projet, 23 auront un accès véhicule uniquement par la rue de Verneuil-l'Étang et n'impacteront donc pas la rue de Brie. Seuls 73 logements seront donc desservis par la rue de Brie (et uniquement dans un sens).

Il y aura également l'école. Les écoliers qui y seront scolarisés seront ceux des quartiers alentour, une grande majorité viendra donc

à pied, mais évidemment certains seront déposés en voiture. Difficile de dire dans quelles proportions.

Difficile de dire également si les futurs habitants auront une ou deux voitures, s'ils iront prendre le bus sur la N 19 pour aller travailler ou s'ils partiront en voiture...

Mais il est très probable que le flux de véhicules, qui en plus sera réparti sur deux rues au lieu d'une seule, sera sensiblement comparable à celui généré par les collaborateurs Weber.



Le choix de la municipalité

Le projet que nous avons choisi a pour but de proposer un lieu de vie sain, où les habitants pourront bénéficier d'un écrin de verdure dans lequel s'intègre un projet architectural vertueux et harmonieux.

Il a pour intérêt de conserver les bâtiments existants qui seront réaménagés en fonction de leurs destinations, et de tenir compte de l'environnement actuel.

Le projet architectural, constitué de 3 lots (îlot social, accession à la propriété, réserve foncière cédée à la Ville), est conçu pour mettre en valeur le bâti existant et préserver au maximum la végétation présente.

- Les logements, qu'ils soient réhabilités ou neufs, sont dits «traversants» afin d'offrir une orientation, une luminosité optimale, ce qui concourt à une amélioration du confort thermique. Ceux-ci disposent tous d'un jardin ou d'un balcon.

- Le projet paysager prend en compte l'accueil de la biodiversité (végétalisation optimale des espaces, création de zones humides, haies champêtres, buissons), le respect des essences locales et d'environ 80% des grands arbres existants.
- La démarche environnementale respecte les normes en vigueur les plus élevées (réduction de l'artificialisation des sols, préservation de la biodiversité, réduction des émissions de carbone, valorisation des déchets).

MAIS QUI PAIE ?
CES LOGEMENTS NE COÛTERONT PAS UN CENTIME À SERVON, ILS SERONT INTÉGRALEMENT FINANCÉS PAR LE CONSTRUCTEUR.
AU CONTRAIRE, SERVON PERCEVRA UNE TAXE D'AMÉNAGEMENT DE L'ORDRE DE 300 000 €

LA DENSITÉ DE CE PROJET ?

EN RÉSUMÉ

Le projet Weber est un des moins denses de tous ceux des environs durant les dernières années.

EN DÉTAIL

La commune ayant réussi à obtenir 8 200 m² du terrain Weber, il reste 15 300 m² de terrain pour le programme de logements.

Celui-ci comportant 96 logements au total (65 logements sociaux, 31 logements en accession à la propriété), la densité sera donc de **6,27 logements pour 1000 m²**

Des éléments de comparaison :

Servon :

Cœur Servon :

8,24 logements pour 1000 m²

Jardins d'Antan :

6,22 logements pour 1000 m²

Opalia :

8,82 logements pour 1000 m²

Marolles :

(Rue Pierre Bezançon et rue du Pressoir)

Terrain : 15 944m²

Logements : 131

Soit une densité de

8,23 logements pour 1000 m²

Santeny :

(Derrière "Coté Nature")

Chiffres fournis par Santeny :

Coté social : 92 logements/ha

Coté accession : 82 logements/ha

8,7 logements pour 1000 m²



Lésigny :

(Rue du Petit Parc)

Terrain : 2555 m²

Logements : 43

Soit une densité de

16,86 logements pour 1000 m²



Brie :

(Rue Pasteur)

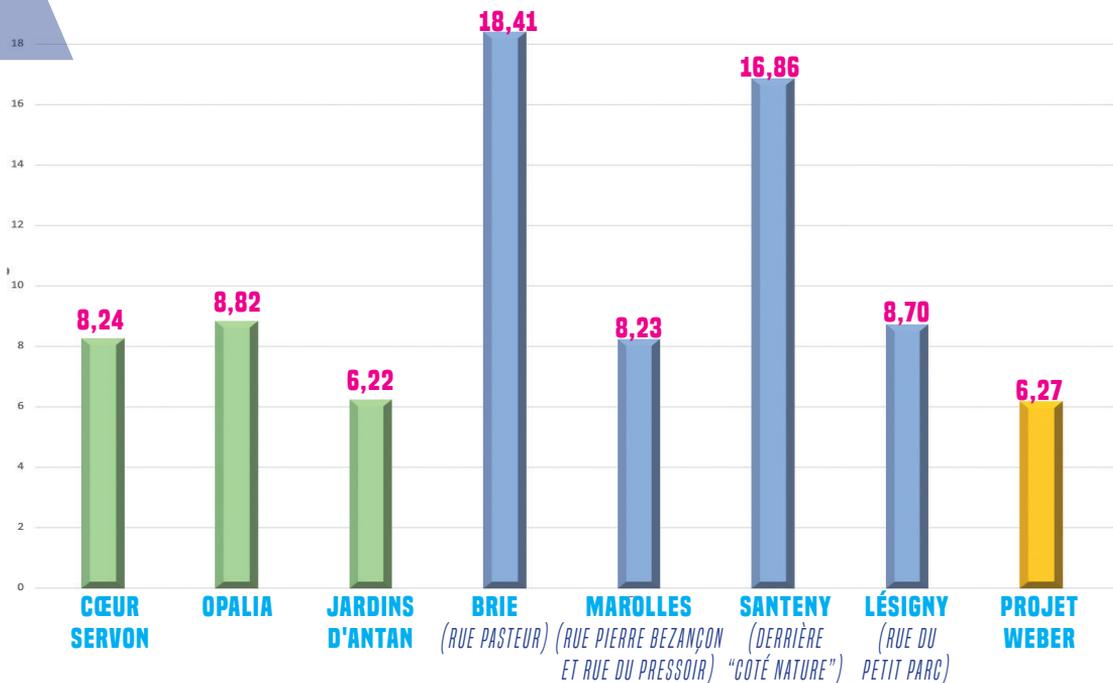
Terrain : 5 544m²

Logements : 102 logements

Soit une densité de

18,41 logements pour 1000 m²

DENSITÉ COMPARÉE DES DERNIERS PROGRAMMES DE CONSTRUCTION ENVIRONNANTS



POUR LES TOUT-PETITS :

EN RÉSUMÉ

Les moyens de garde existants (les assistantes maternelles et la crèche intercommunale) sont saturés. De nombreux parents ne trouvent pas de mode de garde. Nous agissons en construisant deux micro-crèches.



Site de la première micro-crèche

Pour répondre à l'extrême difficulté que rencontrent actuellement les parents pour trouver des modes de garde, deux micro-crèches seront construites.

La première en centre-ville dans quelques mois, entre le dojo et la salle polyvalente. La seconde sur le terrain Weber. Ces deux structures disposeront d'un environnement de qualité avec un grand espace vert à disposition

des enfants et sans nuisances à proximité. Elles auront chacune une capacité de 12 berceaux, soit **24 berceaux au total**. Pour comparaison, le nombre de places réservées à Servon à la crèche intercommunale "graines d'étoile" est de 16 places.

Nos projets feront plus que doubler l'offre actuelle.

POURQUOI LE PROJET D'UNE SECONDE ÉCOLE À SERVON ET QUELLES SERAIENT SES SPÉCIFICITÉS ?

EN RÉSUMÉ

L'école actuelle est saturée, nous avons dû installer 3 Algeco dans la cour et l'Éducation Nationale (seule décisionnaire dans ce domaine) nous annonce encore l'ouverture d'une autre classe pour la rentrée prochaine du fait des ses nouvelles normes d'effectifs.

Une seconde école s'impose sur laquelle la municipalité travaille, mais comment sera-t-elle ?

EN DÉTAIL

Notre école actuelle date, pour les premiers bâtiments, de 1981.

Elle est actuellement composée de 17 classes. Mais, comme elle ne dispose que de 14 salles de classe, nous avons dû louer des bâtiments préfabriqués qui sont installés dans la cour.

Fin janvier 2023, l'Éducation Nationale nous a informés qu'une 18ème classe sera ouverte à la rentrée prochaine, en raison de la décision de limiter à 24 élèves par classe en grande section, CP et CE1 (la décision définitive sera prise en septembre).

Nous devons donc prévoir où installer cette nouvelle classe si cette décision était confirmée. Faudra-t-il installer un nouvel Algeco ? Supprimer la bibliothèque pour la transformer en salle de classe ?...

Chacun comprendra que ces solutions ne sont pas satisfaisantes et qu'il nous faut augmenter notre capacité de façon pérenne. D'autant que les projections montrent que notre école, qui est passée en quelques années de 13 à 17 classes, devrait arriver à 22 classes à l'horizon 2030.

Il n'est plus possible d'agrandir l'école actuelle, sauf à occuper l'ensemble de l'esplanade du 14 juillet. De plus, son accès est déjà largement saturé, y ajouter une dizaine de classes supplémentaires rendrait la situation ingérable.

Le terrain Weber nous offre donc l'opportunité de résoudre ce problème à un coût moins élevé qu'une construction neuve.



Voici, dans les grandes lignes, le projet d'école que nous avons à cet endroit :

- Il y aura sur le site Weber pas une mais deux écoles distinctes :
 - Une école maternelle de 3 à 4 classes
 - Une école élémentaire de 5 à 6 classes.
- Celles-ci seront situées dans la partie des anciens bâtiments que nous avons "récupérés" et qui seront bien sûr réaménagés.
- Elles disposeront de suffisamment de places de stationnement dans un rayon de moins de 100 mètres de l'école.
- Un grand «dépose-minute» sera positionné devant l'école.

ET LE CENTRE DE LOISIRS ?

EN RÉSUMÉ

Comme notre école, le centre de loisirs actuel est saturé. Les bâtiments Weber vont nous permettre de répondre à ce problème.

EN DÉTAIL

Notre centre de loisirs a actuellement **une capacité d'accueil de 60 enfants**.

Pourtant, sa **fréquentation** est en moyenne **de 80 enfants**. Ce qui oblige quotidiennement à utiliser d'autres locaux (salles communales, salles de l'école, etc.).

Une extension de l'actuel centre de loisirs était donc à l'étude. Au lieu de cela, l'opportunité que nous saisissons avec le Terrain Weber nous permet d'y envisager

- Un parking pour les enseignants, les personnels techniques et les livraisons, situé à l'arrière des bâtiments, permettra que parents et enseignants ne se «disputent» plus les places.
- Grâce aux classes créées sur le site Weber, il sera possible de désengorger l'école actuelle de la Butte aux Bergers.
- Celle-ci passera de 18 à environ 12 classes. Ce qui permettra de supprimer les Algéco, réouvrir la bibliothèque, fluidifier le passage à la cantine, limiter la circulation autour de l'école...



la réalisation d'un nouveau centre de loisirs pour les enfants de la nouvelle école.

Celui-ci aura une capacité adaptée à celle de la seconde école.



Maquette de l'actuel centre de loisirs

RÉPONDRE AUX BESOINS DES SERVONNAIS : UN PROJET DE RÉSIDENCE D'APPARTEMENTS DE "QUALITÉ"

EN RÉSUMÉ

Le projet d'une résidence de standing attendue par beaucoup de Servonnais qui souhaitent quitter une maison devenue trop grande pour eux.

EN DÉTAIL

Lorsque leurs enfants partent du foyer, certains Servonnais souhaiteraient quitter leur maison devenue trop grande pour eux, avec souvent un jardin qu'ils n'arrivent plus à entretenir.

Ils souhaiteraient rester à Servon mais, malgré un capital relativement important résultant de la vente de leur pavillon, ils ne trouvent pas d'appartements correspondant à leurs souhaits et sont obligés d'aller habiter dans une autre commune.

C'est pour répondre à ces situations que l'équipe municipale souhaite favoriser la réalisation d'une résidence de standing

avec des appartements offrant de belles prestations (beaux volumes, grandes terrasses, accès sécurisé, environnement arboré)

Il s'agirait d'une petite résidence d'une vingtaine d'appartements.

Un terrain est déjà pressenti et le projet est en cours d'élaboration en concertation avec le propriétaire, un constructeur et l'association APS (Amis du Patrimoine de Servon).

Nous espérons que les travaux pourront démarrer en 2024 et vous donnerons davantage de précisions dans les mois à venir.



QUE VA DEVENIR LE BÂTIMENT DE L'ANCIENNE POSTE ?

EN RÉSUMÉ

Situé sur la place du village, ce bâtiment, qui a abrité successivement l'école, la mairie, la bibliothèque puis le bureau de poste ces 30 dernières années, va prochainement accueillir le poste de Police Municipale.

EN DÉTAIL

La Poste a souhaité fermer son bureau de Servon en novembre dernier.

Nous avons tenté de l'en dissuader, mais elle en avait le droit, puisqu'un autre bureau de poste se trouve à moins de 5 kilomètres (à Brie-Comte-Robert).

Comme chacun le sait, **nous avons décidé d'ouvrir une Agence Postale en Mairie**, afin qu'un service de proximité soit toujours rendu aux Servonnais (Précisons que le salaire de l'agent qui assure cette fonction, en plus de l'accueil Mairie, est **financé** à environ **50% par La Poste**. La municipalité est donc gagnante puisque le coût du salaire de l'agent d'accueil restant à la charge de Servon est maintenant moitié moindre).

Quant aux usagers, ils sont gagnants eux aussi puisque les horaires d'ouverture sont désormais bien plus étendus, en effet sur la dernière période, la Poste n'était plus ouverte que quelques demi-journées par semaine.

Enfin, il convient de féliciter **Amandine Couderc** qui, de l'avis de tous, occupe cette fonction très efficacement et toujours avec le sourire !

Mais revenons sur le bâtiment, propriété de la commune, ce dernier était en fait loué par La Poste.



Il a successivement été l'école, la Mairie puis la bibliothèque avant de devenir le bureau de poste ces trente dernières années.

Vos élus souhaitent désormais qu'y soit implanté le poste de Police Municipale, ce qui rendra son positionnement plus central et plus visible.

De plus, nous devons rénover l'actuel poste de police vieillissant et assez mal situé. C'est donc une nouvelle opportunité qui permettra d'améliorer le service rendu à la population que nous saisissons.

Précisons que la ville a fait une demande de subvention auprès de l'État pour le financement des travaux de transformation.

PAR AILLEURS, LES APPARTEMENTS EN ÉTAGE SERONT RÉNOVÉS ET PROPOSÉS, EN PRIORITÉ, À DES AGENTS DE LA COMMUNE.

LIAISONS DOUCES

EN RÉSUMÉ

Finalisation des liaisons douces qui relient désormais Servon aux communes voisines

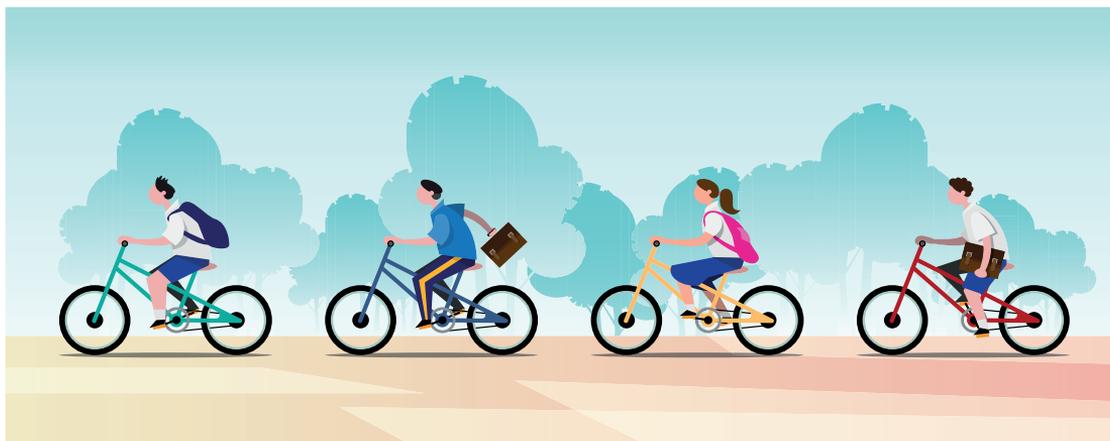
EN DÉTAIL

Des liaisons douces vers Férolles, Santeny et Lésigny ont été réalisées lors des dernières années en partenariat avec la CCOB. Il ne restait plus qu'à relier Briec-Comte-Robert.

C'est désormais chose faite puisque les travaux ont débuté fin avril et se termineront fin juin.



**NOS COLLÉGIENS ET LYCÉENS
PEUVENT DONC SE RENDRE DANS
LEURS ÉTABLISSEMENTS EN
TOUTE SÉCURITÉ À PIED OU À
BICYCLETTE.**



ET POUR CONCLURE...

Des Servonnaises et Servonnais, de situation, d'ancienneté sur la commune et d'âges différents ont accepté de s'exprimer sur leur qualité de vie à Servon.

Décider de s'installer en notre village relève plus souvent de la nécessité de rapprochement professionnel ou familial, d'opportunité foncière (le rôle des agences immobilières) que d'un choix précis.

Ceux qui voulaient fuir les villes trop denses, trop bruyantes ont trouvé ici le calme et l'espace.

Et au fil des années, la commune est vécue comme un village tranquille, sympathique, à taille humaine.

L'aspect «campagne» est jugé séduisant. On y apprécie les chemins paisibles, le côté verdoyant, la possibilité de se promener sans risque, une distanciation par rapport à l'agitation des villes, sans s'y sentir isolé.

*«Un petit village sympa, agréable à vivre, mais un peu replié sur lui-même».**

*«Nous souhaitons une limitation de constructions afin de garder un environnement aéré et verdoyant».**

Les multiples associations et les activités offertes sont jugées très positivement et contribuent à «créer de la vie», malgré un côté «cloisonné» du mode de vie de nos habitants.

Néanmoins, l'absence ou le peu d'activités «culturelles» est déploré, «il manque des spectacles et une salle adéquate», obligeant de se rendre dans des communes voisines.

La proximité de zones commerciales offrant toute une gamme de services, la présence d'un cabinet médical (mais jugé insuffisant) constituent un «plus» quant au bien-vivre chez nous, quoi qu'il faille souvent utiliser son véhicule.

Les déplacements constituent un problème, surtout en l'absence de transports collectifs aisés pour tous. Ceux qui sont éloignés (même un peu) de la N 19, se sentent pénalisés.

Les jeunes (plus de 18 ans), dépourvus de moyen de transport individuel, se sentent isolés dans leur vie sociale, bien que la présence du Centre Eden ait amélioré les choses.

D'aucuns ne souhaitent pas partir de Servon. «On y est bien».

*«Je vais sans doute devoir partir, mais ça sera avec regret».**

Cela n'empêche pas que des inquiétudes, quant à une densification de l'urbanisation, se font jour.

Malgré la reconnaissance de certains de la nécessité d'offrir des logements décents, «quelle que soit sa condition, chacun a droit à être logé, et l'augmentation de la population nous y oblige, le logement social est une nécessité, mais ce n'est pas une fatalité si on respecte la mixité sociale».

*«L'urbanisation est inévitable, elle permet un brassage de la population et me paraît assez bien maîtrisée».**

*Propos recueillis auprès de Servonnais

