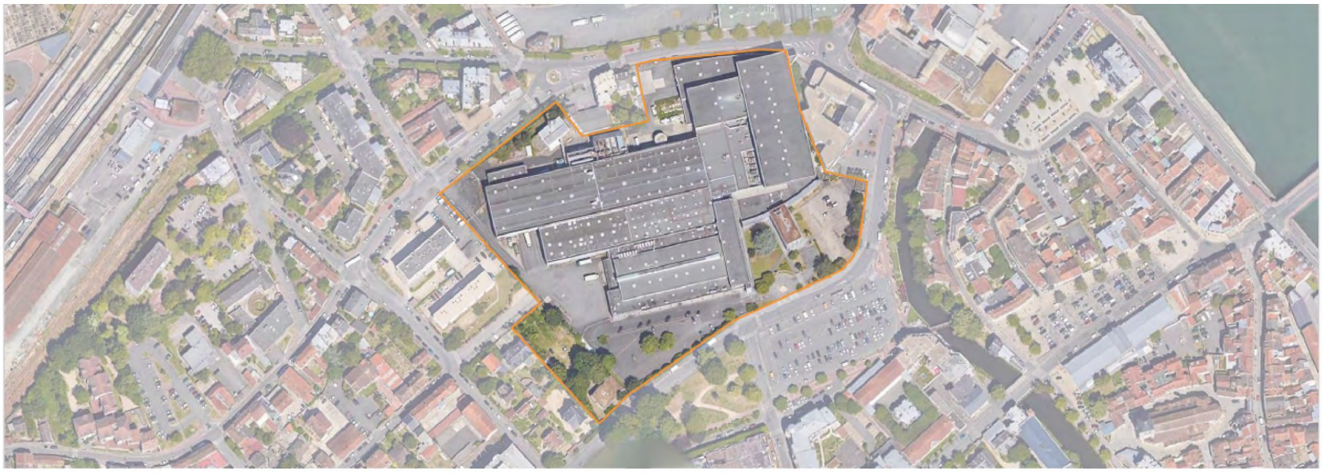
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Avis délibéré sur le projet de reconversion du site Hélio Corbeil-Essonnes (91)

N° APJIF-2025-089
du 24/09/2025



Visualisation du site accueillant le projet de reconversion de l'imprimerie Hélio à Corbeil-Essonnes.

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de reconversion du site de l'ancienne imprimerie Helio, situé à Corbeil-Essonnes, porté par la SAS 4 boulevard Crété (phase 1) et par la société SEQUENS (phase 2). Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de démolir.

Le projet consiste à reconvertir le site industriel de l'ancienne imprimerie Hélio (installation classée pour la protection de l'environnement dont la cessation d'activité est en cours d'achèvement) en un quartier mixte comprenant 700 logements, des commerces, des activités, du stationnement et un groupe scolaire.

Le projet est organisé en deux phases dont la première consiste en la démolition et la remise en état du site de l'ancienne imprimerie et dont la seconde est la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Le projet a été soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région d'Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2025-082 du 27 mai 2025.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- l'insertion paysagère du projet ;
- la pollution des sols ;
- la pollution de l'air ;
- la pollution sonore ;
- le risque d'inondation ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- les émissions de gaz à effet de serre.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- présenter davantage de vues et de mieux justifier la bonne intégration du projet dans son environnement et notamment son impact volumétrique sur le paysage actuel étant donné la construction de bâtiments de hauteur R+8 ;
- préciser la stratégie de dépollution du site ;
- étudier plus précisément les possibilités de réduire le trafic routier engendré par le projet, les conséquences de ce trafic sur la pollution de l'air et les risques sanitaires engendrés par l'exposition de nouvelles populations ;
- définir des mesures d'évitement et de réduction significatives de l'exposition au bruit, prioritairement à la source et à travers des dispositions d'aménagement et de construction favorisant cette limitation.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis....3
Sommaire....4
Préambule....5
Avis détaillé....7
1. Présentation du projet....7
1.1. Contexte et présentation du projet....7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet....9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....9
2. L'évaluation environnementale....9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale....9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants....10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives....10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement....10
3.1. L'insertion paysagère du projet....10
3.2. La pollution des sols....12
3.3. La pollution atmosphérique....13
3.4. La pollution sonore....13
3.5. Le risque inondation....15
3.6. L'adaptation au changement climatique....16
3.7. Les émissions de gaz à effet de serre....16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....17
ANNEXE....18
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....19

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement[1] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale[2] vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune de Corbeil-Essonnes (91) pour rendre un avis sur le projet de reconversion du site Hélio, porté par la SAS 4 boulevard Crété (phase 1) et par la société SEQUENS (phase 2), situé à Corbeil-Essonnes (Essonne) et sur son étude d'impact datée de juillet 2025.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39a du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2025-082 du 27 mai 2025.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 24 juillet 2025. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés et ont apporté leur contribution respectivement les 7 et 8 août 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 24 septembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de reconversion du site Hélio.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Florence Brillaud-Claveranne et Jacques Regad, coordonnateurs, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

dBA	Décibel A, unité de mesure du niveau sonore qui prend en compte la sensibilité de l'oreille humaine aux différentes fréquences
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
ICU	Îlot de chaleur urbain
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
IPP	Indice Pollution Population
Lden	Niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en majorant le bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h) (+10 dB(A)) pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
NO_2	Dioxyde d'azote
OMS	Organisation mondiale de la santé
PLU	Plan local d'urbanisme
$PM_{2,5}$, PM_{10}	Particules en suspension dans l'air, de diamètres respectivement inférieurs à 2,5 et 10 µm
Sdage	Schéma directeur d'ménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet se situe à Corbeil-Essonnes à l'emplacement de l'ancienne imprimerie Hélio, dans un tissu urbain mixte, à proximité immédiate du centre-ville et de ses équipements publics et des berges de la Seine et de l'Essonne.

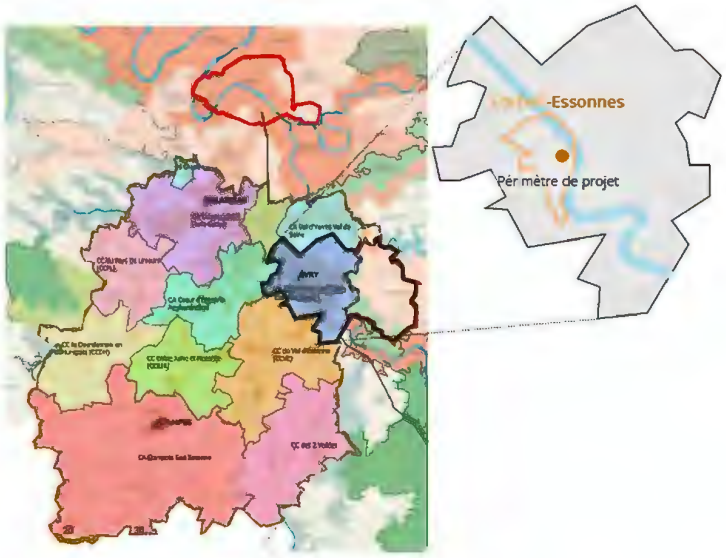


Figure 1: Localisation de la commune de Corbeil-Essonnes (EI p.32).

Le terrain d'une emprise de 37 471 m² est actuellement occupé par les bâtiments industriels de l'ancienne imprimerie Hélio, des surfaces de stationnement, par un espace vert et par un bâtiment accueillant une ressourcerie.

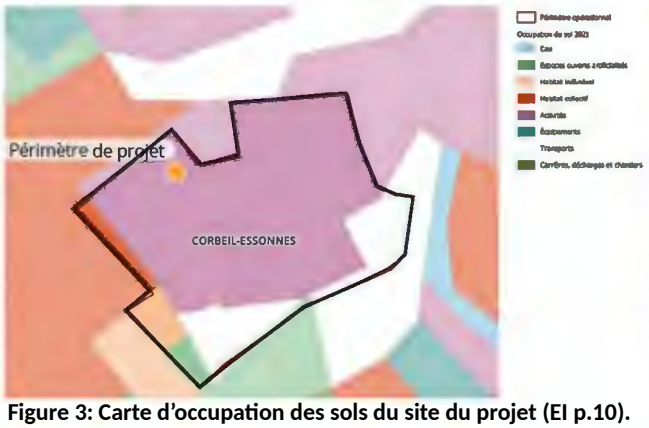


Figure 3: Carte d'occupation des sols du site du projet (EI p.10).

Figure 2: Plan parcellaire extrait du cadastre du périmètre de démolition des différents bâtiments (Annexe PD1 Plan de situation p.3).

Le site est desservi par plusieurs axes routiers qui permettent des liaisons vers la N104 via la D448 (pont de l'armée Patton/rue du 14 juillet) et vers la N7 via la D446 (rue du maréchal de Lattre de Tassigny). Il est égale-

ment connecté au réseau ferroviaire grâce à la gare de Corbeil-Essonnes, située à environ 800 mètres, qui permet de rejoindre Paris et de nombreuses correspondances régionales via les lignes D du RER. Plusieurs lignes de bus assurent également la liaison avec les communes avoisinantes.

Le projet consiste à reconvertir le site industriel de l'ancienne imprimerie Hélio (installation classée pour la protection de l'environnement dont la cessation d'activité est en cours d'achèvement) en un quartier mixte comprenant des logements, des commerces, des activités, du stationnement et un groupe scolaire. Le projet est organisé en deux phases dont la première consiste en la démolition et la remise en état du site de l'ancienne imprimerie et dont la seconde est la mise en œuvre de l'opération d'aménagement répartis sur 4 îlots et qui comprendra un niveau de sous-sol semi semi-enterré.

Le maître d'ouvrage indique que « *la phase d'aménagement du projet en est au stade du plan guide* » et que le projet est donc encore susceptible d'évoluer. D'après les informations communiquées dans le dossier, la programmation du projet prévoit la création de 80 275 m² de surface de plancher (Sdp) comportant :

700 logements de hauteur R+1 à R+8 occupant 46 900 m² de Sdp ;

- 22 155 m² de surface dédiée au stationnement ;
- un groupe scolaire (5 500 m² Sdp)
- 3 400 m² d'activités tertiaires, dont la nature n'est pas précisée ;
- 2 300 m² de commerces ;
- des espaces verts diversifiés dont un mail piéton traversant le site d'est en ouest.

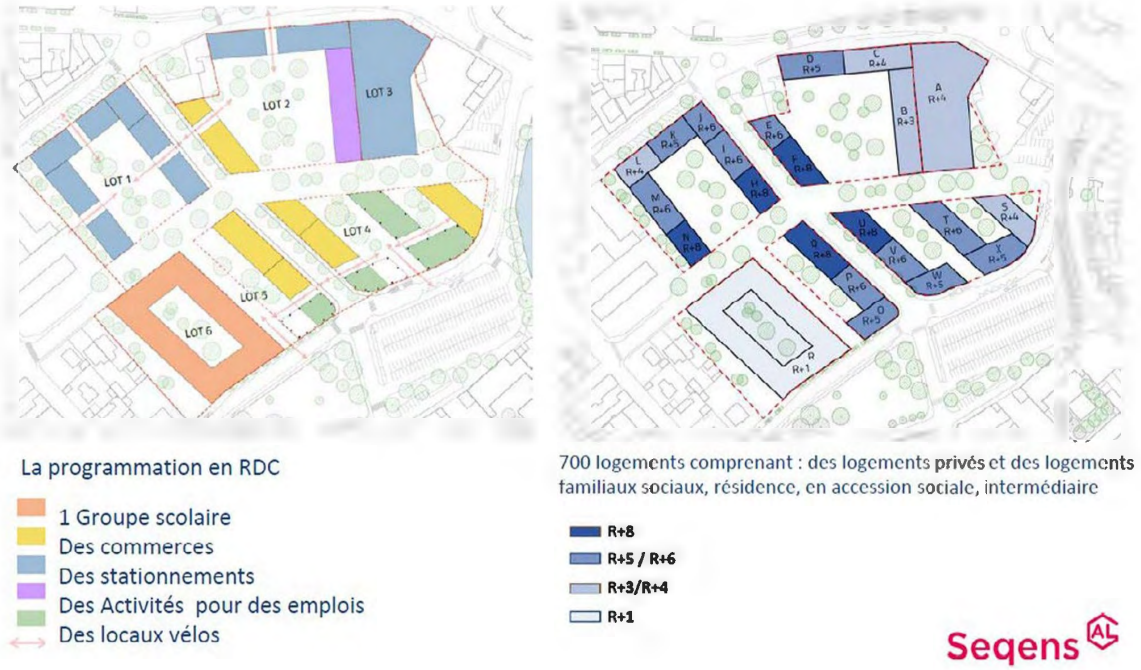


Figure 4: Plan guide du projet (programmation en rez-de-chaussée par lots (à gauche) et hauteur des bâtiments (à droite) (EI p.11).

La durée prévisionnelle des travaux n'est pas spécifiquement renseignée dans l'étude d'impact.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le planning prévisionnel des travaux comprenant l'ensemble des phases du projet.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (compte-rendus, registres, bilans de concertation, etc.)

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'insertion paysagère du projet ;
- la pollution des sols ;
- la pollution atmosphérique ;
- la pollution sonore ;
- le risque d'inondation ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- Les émissions de gaz à effet de serre.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Sur la forme, l'étude d'impact est complète au regard de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Sur le fond, la description du projet devrait être complétée et des analyses doivent être approfondies, notamment concernant l'insertion du projet dans son environnement paysager. Ainsi, l'étude d'impact ne détaille pas les conditions de déplacement à pied ou à vélo dans le quartier et vers le centre-ville ni les accès à la Seine. Ces précisions semblent particulièrement utiles alors que le projet s'achève et qu'une vision consolidée du fonctionnement du quartier et des impacts de ce projet sur celui-ci peut être présentée.

Il conviendrait également de compléter les informations de l'étude d'impact par des éléments présents dans les différentes études jointes en annexes, notamment le diagnostic sur la pollution des sols ainsi que les objectifs et modalités de dépollution.

L'Autorité environnementale note que certains aspects du projet ne sont pas définis à ce stade. L'étude d'impact renvoie le lecteur à l'actualisation prochaine du dossier. Afin d'assurer une meilleure information du public et d'inscrire ces données dans le déroulé de l'évaluation environnementale, il serait utile que les principales conclusions de ces volets, qui sont parfois relativement techniques, soient davantage développées au sein de l'étude d'impact et intégrées dans l'analyse des incidences et la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation.

Les mesures sont reprises en conclusion et clairement détaillées par thématique au sein de fiches spécifiques. Cependant l'Autorité environnementale souligne, par ailleurs, l'absence de mesures de suivi assorties d'objectifs, d'un calendrier et d'indicateurs de réalisation.

(3) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi assorties d'indicateurs pertinents et quantifiés, de cibles et d'un calendrier, pour les enjeux susceptibles d'avoir un impact sur la santé (pollution sonore et des sols), permettant la mise, en œuvre de mesures correctives le cas échéant.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le site Hélio se situe dans une zone urbaine à vocation industrielle (zone UI) du plan local d'urbanisme de Corbeil-Essonnes. Or, le programme envisagé à dominante résidentielle et tertiaire n'est pas conforme à ce zonage industriel actuel. Afin de permettre la réalisation du projet, la commune a engagé dès 2022 une procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU, visant à reclasser le secteur et à adapter le règlement d'urbanisme en cohérence avec la nouvelle vocation du site (EI p.195).

Sans apporter de justification, le dossier indique que le projet d'aménagement s'inscrit en cohérence avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France, le plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France et le plan climat énergie territorial (PCAET) Coeur d'Essonne Agglomération (EI p.207). Il indique également que le projet répond aux exigences du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, ainsi qu'à celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la nappe de Beauce (EI p.214).

(4) L'Autorité environnementale recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification de rang supérieur.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

S'agissant de la localisation du site, le maître d'ouvrage explique que « *le choix du site s'impose du fait qu'il s'agit d'une friche déjà artificialisée, idéalement située en tissu urbain existant à proximité immédiate de la gare (RER D) et des réseaux urbains* » et que « *la requalification de ce site permet de limiter l'étalement urbain en mobilisant un terrain délaissé plutôt qu'un espace naturel, contribuant ainsi à l'objectif régional de réaliser 90 % des nouveaux logements en zone urbanisée existante* ».

Le maître d'ouvrage mentionne par ailleurs que les solutions de substitution envisagées, les choix opérés et les stratégies de gestion mises en œuvre se sont appuyés sur les conclusions des études techniques réalisées sur les pollutions, les déplacements, la biodiversité.

Trois variantes (A, B et C) et un scénario sans projet ont été étudiés. Leurs caractéristiques en termes de logements, hauteur des bâtis, part d'espaces verts, stationnement et mixité des usages sont synthétisées sous forme de tableau (EI p.285). Les incidences environnementales et sanitaires des thématiques sur la gestion de l'eau, la biodiversité, la mobilité, la qualité de l'air, l'énergie, le climat et les nuisances de chantier de ces différentes variantes ont également été comparées et reportées dans un tableau (EI p.287 à 290).

Selon l'analyse comparative des variantes réalisée, les raisons du choix de la variante C retenue se justifient par l'obtention d'un « *meilleur équilibre entre la réalisation des objectifs du projet et la minimisation des impacts environnementaux et sanitaires* ». En effet, la programmation allégée de la variante C (700 logements au lieu de 1 000 (variante B) et 1 200 (variante A)) et le taux supérieur de surfaces perméables (30% contre 10 % (variante A) et 20 % (variante B) participent à réduire les incidences potentielles sur les ruissellements, la biodiversité et le trafic routier.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. L'insertion paysagère du projet

L'étude d'impact mentionne que « *Corbeil-Essonnes occupe une position paysagère stratégique à la confluence de la Seine et de l'Essonne* » (EI p.92). Le site du projet est classé en zone d'activités selon l'occupation des sols, il s'inscrit dans un contexte urbain dense majoritairement constitué d'habitat collectif, à proximité immédiate du centre-ville de Corbeil-Essonnes. Le périmètre d'étude est également inclus dans deux aires d'abords de monuments historiques, celles des Grands Moulins et de l'ensemble marché couvert / cathédrale Saint-Spire.

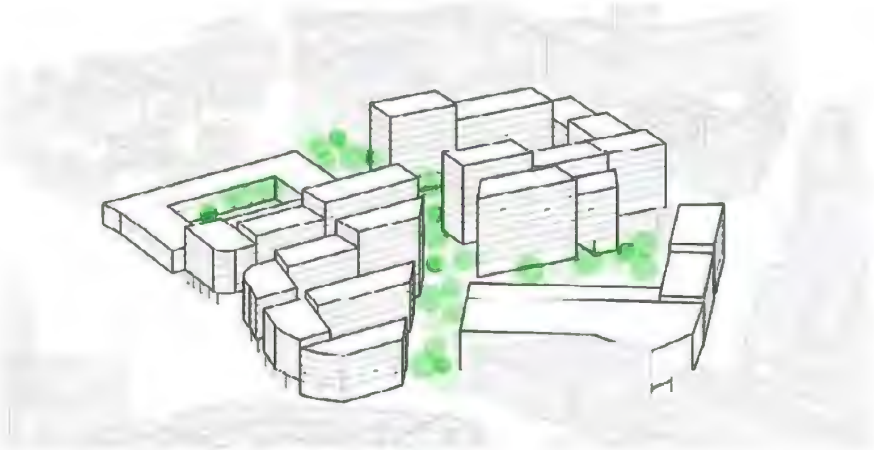


Figure 5: Plan urbain du projet de reconversion du site Hélio (EI p.220).

Par ailleurs, le maître d'ouvrage propose une répartition des volumes bâtis très différente de celle d'aujourd'hui. Celle-ci prévoit notamment la construction de bâtiments de hauteur R+1 à R+8, avec une moyenne de 18 m (R+5) et donc une diversification des hauteurs. La continuité avec le bâti environnant voulu par le projet reste à démontrer, puisque des immeubles en R+8 semblent notamment projetés à proximité du tissu pavillonnaire et des alignements de façades le long des rues. D'autant plus que les photomontages représentant l'impact volumétrique du bâti depuis les rues adjacentes et des points plus éloignés tendent à montrer que la construction du projet ne sera pas neutre dans le paysage actuel (EI p.234 et 235).

Figure 6: Photomontage de l'impact volumétrique du projet (EI p.234 et 235).

Aussi, la future forme urbaine organisée autour d'une trame viaire ouverte et d'une organisation en îlots, favorables aux circulations douces et à l'intégration urbaine, crée les conditions d'une ouverture du quartier au regard de l'architecture actuelle du site. Toutefois, il convient désormais de présenter des esquisses du projet afin de donner lieu à une analyse plus approfondie des impacts paysagers du projet. De même que l'objectif d'assurer l'intégration paysagère du projet (mesure MUP1) visant à « *choisir des matériaux et teintes en cohérence avec le patrimoine architectural local* » doit être traduit concrètement. Enfin, une analyse des effets de la densification du bâti sur les perceptions du quartier est également attendue.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :
-présenter davantage de vues et de mieux justifier la bonne intégration du projet dans son environnement et notamment son impact volumétrique sur le paysage actuel étant donné la construction de bâtiments de hauteur R+8 ;
- préciser la traduction concrète des principes architecturaux du projet envisagés pour répondre à l'objectif de qualité en ce qui concerne le choix des matériaux et d'intégration paysagère.

3.2. La pollution des sols

Le site Hélio a abrité pendant des décennies une imprimerie industrielle classée ICPE, source d'une pollution importante des sols et des eaux souterraines. De nombreuses cuves enterrées ou semi-enterrées d'encres, d'hydrocarbures et de toluène, ainsi que des installations anciennes (transformateurs contenant des PCB (polychlorobiphényles), du chrome), ont entraîné une contamination du sous-sol.

Des investigations des sols ont été réalisées en 2000 et 2020. En 2022, de nouvelles investigations comprenant 131 sondages 442 échantillons de sols, 26 piézomètres, 23 piéz-airs et 8 prélèvements d'air ont également été réalisées (EI p.152). L'étude d'impact reprend les conclusions de ces trois études de sols qui révèlent l'existence de divers impacts, conséquence de la présence principalement de deux types de polluants :

- les hydrocarbures (hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures volatils (HCV) et hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), qui représentent environ 53 % de la masse totale de polluants présents dans les sols à l'échelle du site;
- les métaux dont notamment le cadmium, le chrome, le cuivre, le plomb, le zinc et le mercure qui participent pour 47 % environ de la masse totale de polluants présents dans les sols à l'échelle du site.

Dans les gaz du sols et la nappe, les études ont caractérisé la présence de toluène « *à des concentrations très importantes* » (les concentrations en toluène atteignent localement 5,6 g/m^3, et de solvants chlorés (COHV).

A noter que « *le dégazage constaté dans les gaz de nappe paraît plus important que celui constaté sur les gaz du sol* » (EI p.153). Néanmoins, les résultats sur la qualité de l'air à proximité du site relatifs montre que la quantification des différents polluants respectent « *les valeurs seuils retenues dans le cadre de la démarche sur l'interprétation de l'état des milieux (IEM)* ».

Enfin, l'étude des eaux souterraines met également en évidence une pollution forte de ce milieu, majoritairement en hydrocarbures et composés chlorés (EI p.161).

L'étude d'impact signale qu'un plan de gestion et de traitement actuellement en cours d'élaboration est prévu pour dépolluer le site avant la construction des nouveaux bâtiments (EI p.259) et que des mesures de gestion seront mises en place pour rétablir la compatibilité sanitaire du site avec son usage futur. Pour l'Autorité environnementale, ce plan de gestion aurait du être réalisé dans le cadre de l'étude d'impact, préalablement à toute autorisation de travaux et sur l'ensemble du périmètre du projet.

L'étude d'impact évoque succinctement les moyens de traitement pouvant être mis en place, avec une présentation d'un bilan coût-efficacité (EI, p.260). Néanmoins, il apparaît que la stratégie de dépollution des sols n'est pas définie à ce stade. Plusieurs scénarios décrivant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences engendrées par les pollutions des sols et des eaux sont envisagés (mesure SNR4 p.346).

L'Autorité environnementale considère que le maître d'ouvrage doit préciser d'ores et déjà les volumes concernés et les conditions d'évacuation des terres polluées. Concernant les risques temporaires liés au chantier, le maître d'ouvrage doit également préciser comment il entend organiser efficacement la surveillance du chantier afin d'éviter la diffusion de polluants dans les sols et les eaux souterraines.

Par ailleurs, compte tenu des risques d'exposition potentiel de nouvelles populations à la pollution des sols et des eaux souterraines (EI p.262), il est indispensable de réaliser une analyse des risques résiduels (ARR) prédictive destinée à vérifier l'absence de risque pour les futurs usagers du site.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :
- réaliser avant tout début des travaux et sur l'ensemble du site le plan de gestion pour la dépollution et l'analyse des risques résiduels prédictive ;
- préciser la stratégie de dépollution retenue avec le volume des terres polluées par secteur et la hauteur des décaissements à prévoir, ainsi que les conditions d'évacuation des terres polluées (nombre de camions, destination);
- préciser les modalités de gestion du chantier et démontrer qu'elles permettront d'éviter la diffusion des polluants.

3.3. La pollution atmosphérique

La commune de Corbeil-Essonnes est située dans une zone sensible pour la qualité de l'air. Le secteur du projet est situé à proximité des émissions de polluants de la circulation routière. Une étude air et santé a été réalisée par un bureau d'étude. La qualité de l'air est caractérisée par des mesures sur site pour les PM2,5, le benzène, le NO2 et les PM10. Ces mesures ont été réalisées en septembre 2022 puis complété par les données d'Airparif. L'étude conclut que le projet n'impactera pas significativement la qualité de l'air qui reste conforme aux seuils réglementaires, mais probablement au-dessus des valeurs OMS[3] (EI p.167).

Pendant la phase chantier, un protocole de surveillance de la qualité de l'air en lien avec le contexte de pollution des sols et l'activité de chantier est prévu. D'après l'étude d'impact, les flux routiers supplémentaires générés par le chantier, vont générer une hausse des émissions de +1,3 % pour les particules. Les modélisations de la dispersion atmosphérique mettent en évidence un faible impact du chantier sur les concentrations en NO2, PM10 et PM2,5 (Annexe 14 – Étude air et santé). En effet, la phase de démolition/dépollution devrait générer une rotation de 1 500 poids lourds. Cependant, il n'est pas précisé la fréquence de ces rotations, ni leur impact. L'étude d'impact pourra être complétée sur ce point.

D'après les données sur la qualité de l'air, le projet est à l'origine d'une hausse des émissions des polluants (+ 17,4 % en moyenne) par rapport au scénario sans projet à l'horizon 2030 (EI p.265). Cette augmentation est liée au trafic supplémentaire généré par le projet. Une étude de dispersion atmosphérique démontre que le projet n'entraînerait pas de dégradation significative de la qualité de l'air sur la zone, du fait du respect des valeurs réglementaires françaises en vigueur pour le NO2, PM10 et PM2,5, mais les valeurs guides de l'OMS ne seraient respectées que pour les PM10.

Par ailleurs, l'étude a mis en évidence que l'indice pollution population (IPP) cumulé réalisé pour le NO2 est multiplié par quatre entre le scénario de référence et le projet 2030. D'après l'étude, cette augmentation de l'IPP est liée uniquement à l'augmentation de la population sur la zone d'étude, et non à l'augmentation des concentrations auxquelles sont exposés les habitants.

L'Autorité environnementale note que l'augmentation des concentrations des polluants atmosphériques est en lien avec le trafic routier. Une étude de trafic met en évidence des difficultés de circulation aux alentours du site du projet, notamment aux heures de pointe ainsi que des difficultés de stationnement. Cette étude devra être complétée en tenant compte du projet d'aménagement, et des différentes phases chantier (démolition/dépollution, aménagement). Des mesures devront être proposées afin d'assurer la fluidité de la circulation routière, la limitation du trafic et la sécurisation pour tous les usagers (piétons, voitures, vélo).

(7) L'Autorité environnementale recommande d'étudier plus précisément les possibilités de réduire le trafic routier engendré par le projet, les conséquences de ce trafic sur la pollution de l'air et les risques sanitaires engendrés par l'exposition de nouvelles populations.

3.4. La pollution sonore

L'état initial sur les nuisances sonores utilisent les cartes de bruit mises à disposition sur le site du département de l'Essonne, pour visualiser le niveau moyen annuel d'exposition au bruit, de jour et de nuit, et d'identifier la contribution de chaque source (routes, train) (EI p.169). Des cartes représentent également le classement sonore des réseaux routiers et ferroviaires afin de catégoriser les infrastructures de transport en fonction de l'importance du bruit qu'elles produisent.

3 l'OMS a défini, en moyenne annuelle de concentration, les valeurs de référence au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique. Ces valeurs sont notamment pour les PM10 15 µg/m³, pour les PM2,5, 5 µg/m³, pour le NO2 10 µg/m.

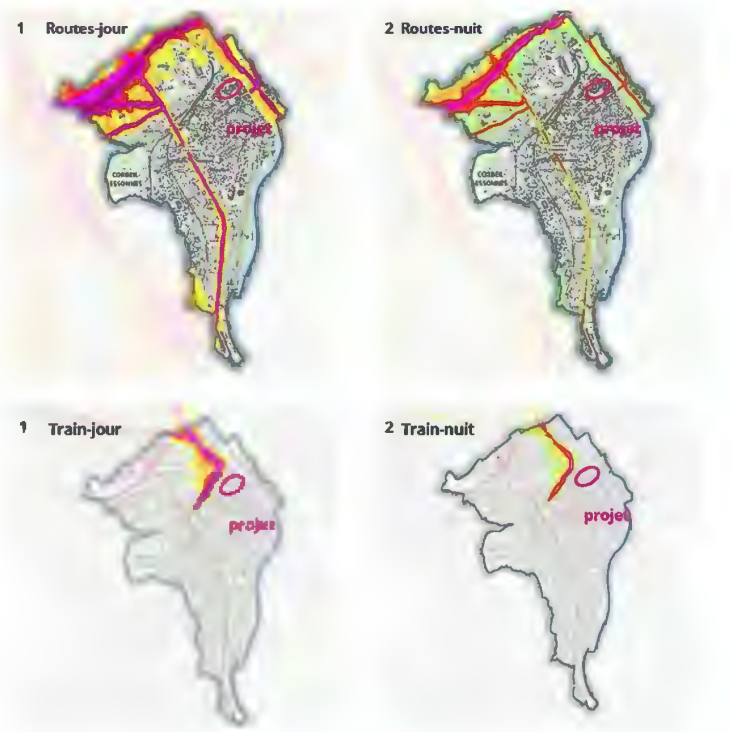


Figure 7: Cartes de bruit par période (jour-nuit) pour le réseau ferroviaire et routiers (EI p.169).

L'analyse de ces cartes montre que « *l'axe routier classé le plus bruyant et le plus proche du site est la route nationale N7* ». Elle est classée en catégorie 2 ou 3 selon son tronçon, et éloignée du projet, d'environ 950 mètres. D'après l'étude d'impact, « *elle n'impacte pas le site* ». Pour les différentes cartes présentées, l'étude d'impact conclut également que « *le périmètre du projet ne figure pas dans les secteurs affectés et zones de dépassement de bruit pour les infrastructures routières et ferroviaires. De ce fait le site n'est pas considéré comme un sujet à des enjeux acoustiques particuliers* » (EI p.169).

En observant les cartes de bruit stratégique (CBS) disponibles sur le site de Bruitparif, ou en considérant les données de l'étude acoustique réalisée en 2025, l'Autorité environnementale constate que le site est directement exposé sur sa façade nord notamment (avenue Darblay) à des niveaux sonores pouvant dépasser 60 à 65 dB(A) de jour. Elle s'étonne que l'étude d'impact considère que « *le site est situé dans une zone urbaine mais peu bruyante* » (EI p.174). Au contraire, il apparaît que l'environnement sonore est « *modérément bruyant à bruyant, avec des pics de bruit en heures de pointe liés au trafic automobile intense* » tel qu'énoncé en page 172 de l'étude d'impact.

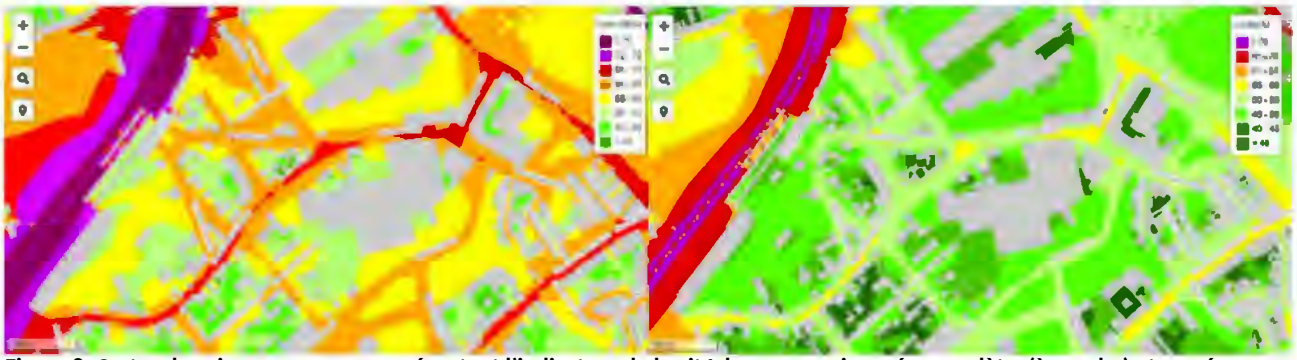


Figure 8: Cartes des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète (à gauche) et représentant l'indicateur de bruit Ln sur la période nuit (à droite) (Bruitparif).

L'Autorité environnementale remarque que les points de mesure de l'étude acoustique se situent en limite de propriété, aucun point de mesure ne se situe dans les zones à émergences réglementées. Les données de

cette étude ne sont pas suffisamment représentatives pour qualifier l'environnement sonore du site. Par ailleurs, aucune modélisation n'a été réalisée.

L'étude d'impact décrit les effets néfastes d'une exposition au bruit sur la santé et indique que « *le seuil de gêne et de fatigue se situe à 65 dB(A)* ». Elle rappelle aussi les valeurs guides diffusées par l'organisation mondiale pour la santé (OMS) qui servent notamment d'outils d'aide à la décision pour l'élaboration des politiques publiques de lutte contre le bruit. Ces valeurs sont de 53 dB(A) de jour et de 45 dB(A) de nuit pour les bruits émanant de la circulation routière.

Les travaux de déconstruction et de construction sont bien identifiés en tant que facteurs de nuisances sonores et que le projet conduira à augmenter la population qui sera exposée à des pollutions sonores (EI p.267).

Les mesures envisagées ne prennent pas suffisamment en compte l'enjeu sur le bruit. L'Autorité environnementale encourage le maître d'ouvrage à la mise en œuvre de dispositions visant à réduire au maximum l'impact du projet sur le bruit, notamment par l'éloignement de la source des nuisances et des mesures telles que la limitation de la vitesse au sein du quartier, la mise en place d'un enrobé routier acoustique, la disposition des immeubles, le renforcement des isolements de façade.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :
- définir des mesures d'évitement et de réduction significatives de l'exposition au bruit, prioritairement à la source et à travers des dispositions d'aménagement et de construction favorisant cette limitation, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, par référence aux valeurs au-delà desquelles l'OMS a établi des effets néfastes sur la santé ;
- de modéliser les impacts acoustiques prévisionnels des mesures mises en œuvre afin d'en évaluer l'efficacité.

3.5. Le risque inondation

Le projet se situe à la confluence de l'Essonne et de la Seine et est directement concerné par les risques d'inondation. A ce titre, il est référencé dans le zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Seine. La carte des zones inondables (EI p.146) montre que la zone d'étude se situe en zone ciel du PPRI, correspondant aux « *zones urbanisées autres que les centres urbains d'aléas moyens* ».

Par ailleurs, en raison de la nappe affleurante, le projet est également fortement concerné par le risque de remontée de nappe. Ce phénomène est illustré sur la carte de la figure 160 de l'étude d'impact qui montre que le périmètre du projet se situe dans une zone de sensibilité très élevée.

L'étude d'impact signale bien au niveau des incidences que le projet expose de nouvelles constructions au risque de remontée de nappe et de crue. Ce risque a fait l'objet d'une étude hydrologique jointe en annexe. Différentes mesures sont envisagées à cet effet (EI p.342) tant au niveau de l'organisation du chantier que des aménagements à prévoir. Les dispositions constructives pour protéger les sous-sols sont décrites de manière détaillée et sont illustrées par un schéma (EI p.343).

L'Autorité environnementale note que l'étude d'impact ne signale pas si le projet pourrait faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue et quelles seraient alors les mesures à prendre pour réduire cet impact. Il est nécessaire que la conception architecturale et technique du projet soit abordée de manière plus détaillée dans l'étude d'impact afin que celle-ci permette de prendre connaissance des mesures constructives favorables à l'écoulement des eaux en cas de crue. Les aménagements projetés pour l'opération intègrent des espaces végétalisés en pleine terre ou semi-perméables au sol mais leur efficacité pour limiter le phénomène de ruissellement pluvial n'est pas évaluée.

(9) L'Autorité environnementale recommande d'apporter des précisions sur la conception architecturale et technique du projet visant à éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux de crues ainsi que sur l'efficacité des aménagements destinés à limiter le phénomène de ruissellement pluvial.

3.6. L'adaptation au changement climatique

Étant imperméabilisé à environ 90 % et quasiment dépourvu d'espaces verts, l'état actuel du site le rend particulièrement vulnérable aux épisodes de fortes chaleur. Le dossier signale que le site Hélio contribue fortement à l'ICU local du fait de son taux d'artificialisation très élevé. L'Autorité environnementale considère que ce phénomène aurait mérité d'être analysé précisément dans le cadre d'une étude afin d'évaluer la sensibilité du projet à l'effet d'ICU (EI p.208).

L'étude d'impact annonce que « *la requalification du site offre l'occasion d'atténuer significativement l'effet d'îlot de chaleur à l'échelle du quartier* ». En effet, le projet prévoit la désimperméabilisation d'une grande partie des surfaces actuellement imperméables et la végétalisation de 30 % du site. Il aurait été intéressant de produire des modélisations et des cartographies pour évaluer l'efficacité de l'intensification de la végétalisation sur le rafraîchissement du quartier

D'après le dossier, les enjeux d'adaptation au changement climatique ont été intégrés dès la conception du projet. Sur le plan architectural et technique, les nouveaux bâtiments seront conçus selon une approche bioclimatique. A ce titre, il est indiqué que « *la morphologie urbaine du futur projet est étudiée pour favoriser la ventilation naturelle et pour éviter les configurations en « canyons urbains » accumulant la chaleur* ». Il est également précisé que « l*e choix des matériaux de surface tiendra compte de leur albédo (pouvoir réfléchissant) afin de réduire l'absorption de chaleur solaire* ».

Ces mesures sont assez générales et peu détaillées. De même, elles ne distinguent pas les mesures concernant les habitations et celles concernant les autres équipements prévus par le projet, notamment les équipements scolaires et collectifs. Il convient en conséquence selon l'Autorité environnementale d'envisager des solutions adaptées qui doivent être précisément décrites dans l'étude d'impact. D'autant plus que des épisodes caniculaires plus intenses et plus longs (canicules de 30 jours) devraient affecter spécifiquement l'Île-de-France dans ses secteurs les plus urbanisés, avec des anomalies de température estivale de +5 °C à +10 °C, et qu'il convient d'envisager d'ores et déjà comment les habitations et les usagers du quartier permettront de conserver un confort acceptable lors de ces épisodes.

L'Autorité environnementale remarque que le maître d'ouvrage fait référence à un indicateur de confort d'été « *le degré-heure d'inconfort* » qui évalue l'inconfort des occupants sur la saison chaude, et qu'il s'engage à en respecter les exigences afin de maintenir une température intérieure acceptable même lors des canicules. Il aurait été intéressant de détailler les modalités de calcul de cet indicateur (EI p.212).

(10) L'Autorité environnementale recommande de :
- compléter l'étude d'impact par une analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'état initial et dans l'évolution attendue de l'occupation des sols ;
- évaluer l'impact du projet sur l'exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène ;
- indiquer comment les habitations et les autres équipements, notamment les équipements scolaires et collectifs permettront de conserver un confort acceptable lors des épisodes caniculaires de 30 jours annoncés en faisant référence à l'indicateur de confort d'été.

3.7. Les émissions de gaz à effet de serre

Le projet génère des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées à la production des matériaux de construction (extraction, transport), au chantier (terrassement, évacuation des déblais, acheminement sur site, opérations de construction, etc.) et à l'exploitation (chauffage, électricité, déplacements, etc.). Ces incidences n'ont été évaluées en totalité.

Un bilan carbone a été réalisé pour évaluer l'impact carbone de la phase de démolition du site actuel qui représente 115 200 kg éq Co2/an (EI p.187) et qui est qualifié « *d'important* » dans l'étude d'impact. « *La phase construction du futur projet impliquera des émissions CO2 non quantifiées à ce stade* » (EI p.239). Or, pour l'Autorité environnementale, un bilan carbone portant sur l'ensemble du cycle de vie du projet aurait dû figurer parmi les outils d'aide à la décision.

(11) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'estimation des émissions de gaz à effet de serre générées lors de la phase construction du projet suivant une approche d'analyse de cycle de vie.

Un diagnostic énergétique a été réalisé à l'échelle du projet en phase exploitation. Il détaille la part des besoins énergétiques correspondant aux consommations de chauffage, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et d'alimentation des équipements électriques. Ce besoin est estimé à 4272MWH d'énergie (p.237).

Une étude de faisabilité de raccordement à un réseau de chaleur urbain (RCU) a été réalisée selon laquelle le projet pourrait, à terme, bénéficier d'un raccordement au réseau de chaleur urbain à l'horizon 2027, si celui-ci est confirmé, et avec une puissance appelée estimée à 3 GWh/an pour l'ensemble du quartier Hélio (p.111). Néanmoins, l'étude ne précise pas quelle serait la solution alternative, et son impact en matière d'émissions, si le réseau de chaleur urbain envisagé n'était pas réalisé.

L'étude des potentiels en production d'énergie à partir de ressources renouvelables est incomplète notamment pour l'installation de toitures photovoltaïques. Il est indiqué (EI p.206) que « *le projet prévoit une production photovoltaïque* ». Pour autant, le dossier n'apporte aucune valeur chiffrée sur le volume de cette production et les besoins énergétiques couverts par cette énergie renouvelable.

(12) L'Autorité environnementale recommande de chiffrer la production d'énergie renouvelable assurée par l'installation de panneaux photovoltaïques.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 24/09/2025
Siégeaient :
Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Philippe GRALL, Tony RENUCCI, Jacques REGAD, Guillaume CHOISY, *président par intérim*.

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le planning prévisionnel des travaux comprenant l'ensemble des phases du projet.....8

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de participation du public à la conception du projet, en complétant la partie dédiée de l'étude d'impact et en joignant les documents afférents (compte-rendus, registres, bilans de concertation, etc.).....9

(3) L'Autorité environnementale recommande de proposer des mesures de suivi assorties d'indicateurs pertinents et quantifiés, de cibles et d'un calendrier, pour les enjeux susceptibles d'avoir un impact sur la santé (pollution sonore et des sols), permettant la mise, en œuvre de mesures correctives le cas échéant.....9

(4) L'Autorité environnementale recommande d'étayer l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification de rang supérieur.....10

(5) L'Autorité environnementale recommande de : -présenter davantage de vues et de mieux justifier la bonne intégration du projet dans son environnement et notamment son impact volumétrique sur le paysage actuel étant donné la construction de bâtiments de hauteur R+8 ; - préciser la traduction concrète des principes architecturaux du projet envisagés pour répondre à l'objectif de qualité en ce qui concerne le choix des matériaux et d'intégration paysagère.....11

(6) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser avant tout début des travaux et sur l'ensemble du site le plan de gestion pour la dépollution et l'analyse des risques résiduels prédictive ; - préciser la stratégie de dépollution retenue avec le volume des terres polluées par secteur et la hauteur des décaissements à prévoir, ainsi que les conditions d'évacuation des terres polluées (nombre de camions, destination); - préciser les modalités de gestion du chantier et démontrer qu'elles permettront d'éviter la diffusion des polluants.....12

(7) L'Autorité environnementale recommande d'étudier plus précisément les possibilités de réduire le trafic routier engendré par le projet, les conséquences de ce trafic sur la pollution de l'air et les risques sanitaires engendrés par l'exposition de nouvelles populations.....13

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - définir des mesures d'évitement et de réduction significatives de l'exposition au bruit, prioritairement à la source et à travers des dispositions d'aménagement et de construction favorisant cette limitation, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, par référence aux valeurs au-delà desquelles l'OMS a établi des effets néfastes sur la santé ; - de modéliser les impacts acoustiques prévisionnels des mesures mises en œuvre afin d'en évaluer l'efficacité.....15

(9) L'Autorité environnementale recommande d'apporter des précisions sur la conception architecturale et technique du projet visant à éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux de crues ainsi que sur l'efficacité des aménagements destinés à limiter le phénomène de ruissellement pluvial.....15

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par une analyse du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'état initial et dans l'évolution attendue de l'occupation des sols ; - évaluer l'impact du projet sur l'exposition des habitants et usagers du quartier à ce phénomène ; - indiquer comment les habitations et les autres équipements, notamment les équipements scolaires et collectifs permettront de conserver un confort acceptable lors des épisodes caniculaires de 30 jours annoncés en faisant référence à l'indicateur de confort d'été.....16

(11) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'estimation des émissions de gaz à effet de serre générées lors de la phase construction du projet suivant une approche d'analyse de cycle de vie.....17

(12) L'Autorité environnementale recommande de chiffrer la production d'énergie renouvelable assurée par l'installation de panneaux photovoltaïques.....17