



Corbeil-Essonne-Environnement

A propos de la démolition de l'ancien site Hélios

Le vote par le conseil municipal du 22/06/2022 de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local de l'urbanisme au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme est **un véritable déni de démocratie qui a permis sans enquête publique préalable** de transformer une zone d'activités économiques en zone de logements avec un projet de règlement qui dispose : « ...L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à 70 % maximum.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 64.5 mètres NGF.

Des émergences ponctuelles en R+8+C ou R+8+attique peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur maximale de 67.5 NGF.

Les constructions doivent présenter un épannelage avec plus ou moins 4 étages...»

Nous avons écrit le 29/12/2022 :

Le tout est de tout dire

Tout le monde s'accorde à dire qu'il y a eu trop de logements construits dans les mandats précédents au mépris du ratio habitat/emploi, en accentuant le déficit d'équipements publics. Le caractère de ville dortoir ne cesse de, malheureusement, s'affirmer.

Pourtant, le maire envisage dans certains documents une augmentation de la population de 20 000 habitants d'ici 2050 !!!

Novaxia, via la SAS 4 Boulevard Crété, a acheté à l'Imprimerie Hélios Corbeil, comme marchand de biens, un terrain classé en UI (activités) au PLU sans condition suspensive, pour un montant de 15 000 000 € + 300 000 €, comptant à la signature de l'acte authentique + une commission de 750 000 € à la charge de l'acquéreur.

C'est l'actuelle municipalité, et non la précédente, qui a entériné ce prix de vente **exorbitant** - à quatre fois la valeur de ce type de terrain.

Le maire dit que c'était pour rendre service [sic] à la SCOP. Il faut savoir que celle-ci s'est empressée de déménager à Combs La Ville. Nous avons appris qu'elle a été mise en liquidation judiciaire le 03/10/2022. Quel gâchis !

Une fois élu, le maire s'est bien gardé de mettre le PLU en révision, afin de déterminer **démocratiquement** avec la population les perspectives d'aménagement des terrains Novaxia (ex Hélios) et Soufflet (partie ancienne) situés à 300 m de la gare.

Leur actuel classement en UI (activités) au PLU aurait dû mettre la municipalité en position de force pour imposer des prix de cession du foncier acceptables et compatibles avec la création de nouvelles activités, d'équipements publics indispensables, voire de logements. Des participations financières conséquentes devraient être instaurées afin que la population ne subisse pas - via les impôts locaux - d'une manière insupportable ces investissements.

Au contraire, les élus laissent accroire qu'ils ne pouvaient pas s'opposer à Novaxia. En réalité, le maire a encouragé ces projets de logements et a laissé filer le coût du foncier.

Novaxia ne s'est jamais cachée dans ses documents publics d'une future réalisation de 60 000 m² à usage résidentiel sur un terrain non constructible en logements.

De ce fait, le maire a fait voter au conseil municipal du 29-06-2022, en toute connaissance de cause, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Celle-ci, contrairement à la procédure de révision du PLU qui aurait pu déboucher sur la création d'autres aménagements, ne nécessite pas de concertation préalable sur le devenir de l'affectation des sols et permet d'imposer le projet du promoteur.

Le refus délibéré et constant de donner des éléments quantitatifs sur le projet - bilan d'aménagement, nombres de logements, de places de parkings, de classes, de **nouveaux** emplois créés, principe et montant des participations financières - est dans la droite ligne de la déclaration de projet votée.

Que signifie cette obstination à parler d'un projet sans donner à la population les outils pour comprendre ce qui se trame ?

Le capital social de la SAS 4 Boulevard Crété, au moment de l'acquisition du terrain, était de 10 000 €. Après celle-ci, il a été porté à 8 310 000 €.

Cette société a donc les reins solides et peut porter ce foncier, le temps de redéfinir un nouveau programme, réellement concerté avec les habitants.

Nous demandons l'annulation de ce projet contraire à l'intérêt général, dont l'appréciation ne peut se faire qu'à l'aune exclusive des services réels rendus à la population, pour une meilleure qualité de vie.

La procédure en cours du 17/10 au 17/11/2025 "participation du public par voie électronique - projet de démolition totale d'un site occupé par l'ancienne imprimerie Hélios" veut laisser accroire que le seul aménagement possible de ce terrain serait la construction de 700 logements.

En même temps nous apprenons par la presse qu'un projet d'hôtel industriel de 5 400 m² de plancher devrait être réalisé rue du Gaz. Ce projet a fait l'objet par le maire du commentaire suivant :

«...Bruno Piriou, maire (DVG) de Corbeil-Essonne, souhaite donc poursuivre le développement du dynamisme urbain et sa transformation en profondeur. « A l'époque, j'avais rencontré Engie pour leur parler de ce souhait, puis Icade, indique-t-il dans Les Echos. L'idée était de les encourager à se tourner vers ce type de projet. Grâce au plan local d'urbanisme, la municipalité décide un peu des activités qu'elle souhaite installer dans la ville et ici nous préférons privilégier une activité créatrice d'emplois. Objectif, pour l'édile : « Renouer avec l'identité industrielle historique de Corbeil qui a pâti de la désindustrialisation du pays...» [sic]

CORBEIL-ESSONNES-ENVIRONNEMENT

Association déclarée n° W912001630, fondée en 1983, adhérente d'Essonne-Nature-Environnement

3, boulevard Jean Jaurès 91100 Corbeil-Essonne

confluence91@orange.fr

www.confluence-91.org

<https://www.facebook.com/CorbeilEssonneEnvironnement/>

Pourquoi, la municipalité - alors que la population et différentes études réalisées pour le compte de la commune ne cessent d'affirmer qu'il y a un **déficit important d'emplois**, assez de logements, un manque d'équipements publics -, a-t-elle **imposé** à la population l'opération Novaxia / Sequens et permit qu'un terrain **pollué** soit vendu 15 000 000 €, soit quatre ou cinq fois sa valeur ?

Etude d'impact / Annexe 02 / Corbeil Hélio Etude d'impact résumé non technique p. 92 :

Coût des mesures

L'estimation des dépenses, intègre les objectifs environnementaux de maîtrise des impacts. Un certain nombre de mesures correctives entrent dans le processus de conception de l'opération (par exemple travail sur l'architecture pour une intégration paysagère de qualité) et le chiffrage est intégré à celui des travaux.

Il est difficile d'isoler le coût de chaque mesure, car un principe de pluri-fonctionnalité peut exister (par exemple les espaces extérieurs ont à la fois un rôle de préservation de la biodiversité, de création du paysage et de gestion des eaux pluviales). Il est cependant intéressant de fournir des grandes masses permettant d'évaluer la viabilité économique de l'opération en fonction des mesures correctives à mettre en œuvre.

A ce stade, le financement des opérations n'est qu'une hypothèse, c'est pourquoi cette estimation du coût des mesures sera précisée lors des différentes mises à jour du processus itératif d'évaluation environnementale continue.

Le budget est réparti comme suit et varie selon plusieurs facteurs :

- ACQUISITION FONCIERE
 - Coûts du foncier
- TRAVAUX
 - Actualisation des surfaces à démolir
 - Coûts de démolition
 - Travaux d'aménagement d'espaces publics
 - Enveloppe dépollution
- AUTRES POSTES
 - Frais financiers

Dépenses	
Etudes & Conseils	1 068 K€
Foncier	15 000 K€
Travaux & MOE	5 687,50 K€
Communication	NC
Frais divers foncier	1 215,90 K€
Conduite de projet	189,10 K€
Equipements publics	NC
Recettes	
Ventes charges foncières	22 400 K€

A la lecture de cette page, le prix de vente du terrain dépollué que Novaxia va vendre à SEQUENS. est au minimum de **22 400 000 € !!!**

La page 4 - relative au planning prévisionnel du mémoire en réponse de la SAS 4 BV CRÉTÉ à l'avis de la MRAE - indique que la fin des chantiers de démolition et dépollution est prévue au 4^{ème} trimestre 2027, puis le début des travaux d'aménagement de SEQUENS au 1^{er} trimestre 2028.

Le permis d'aménager (dont la date de dépôt n'est pas indiquée), devrait faire ressortir les données programmatiques, économiques et financières du projet, les nombres et types de logements, de parkings, les équipements publics et leurs modalités de financement, les régimes de participation.

Nous attendons donc le bilan détaillé de cette opération aberrante.

Nous disons que Corbeil-Essonnes, depuis plusieurs mandatures, devient une ville dortoir. Avec une volonté politique affirmée, la révision générale à venir du PLU pourrait inverser cette tendance. Elle doit permettre sur ce terrain dépollué, une mixité d'occupation du sol avec principalement des activités économiques et éventuellement des logements. Si le projet de SEQUENS était malgré tout réalisé en l'état, la municipalité prendrait la lourde responsabilité de privilégier des intérêts financiers strictement affairistes au détriment de l'intérêt bien compris de la population.

Le conseil d'administration de C-E-E

Corbeil-Essonnes, le 28/10/2025

CORBEIL-ESSONNES-ENVIRONNEMENT

Association déclarée n° W912001630, fondée en 1983, adhérente d'Essonne-Nature-Environnement

3, boulevard Jean Jaurès 91100 Corbeil-Essonnes

confluence91@orange.fr

www.confluence-91.org

<https://www.facebook.com/CorbeilEssonnesEnvironnement/>