



Corbeil-Essonnes-Environnement

Corbeil-Essonnes le 16/11/25

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.

"Logiquement" la municipalité poursuit la même démarche autoritaire avec 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 Hélio"

La Commission Nationale du Débat Public indique les points suivants dans une fiche juridique relative à :

« ...PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE) AVEC GARANT : UNE PROCÉDURE DE PARTICIPATION DÉROGATOIRE ?

*1 - Le code de l'environnement permet une procédure de participation **aval** par voie électronique définie à l'article L.123-19 du code de l'environnement. Cette procédure est entièrement dématérialisée et dure 30 jours minimum. Elle ne prévoit pas, en principe, de recours à un tiers neutre et indépendant, qu'il soit garant de la CNDP ou commissaire enquêteur.*

2- DES MODALITÉS DE PARTICIPATION PUREMENT ÉLECTRONIQUE, DONC INSUFFISANTES

Le seul recours aux outils numériques de participation présente des insuffisances pour répondre pleinement aux exigences du droit à l'information et à la participation du public.

La CNDP s'est positionnée sur ce point par décision N°2020/130 du 4 novembre 2020. L'étude de l'INSEE publiée le 28 avril 2020 sur les « conditions de vie des ménages en période de confinement » confirme que le numérique ne peut constituer un outil démocratique d'accès à l'information et à la participation. En effet, 12% des personnes n'ont pas accès à Internet à leur domicile quelle qu'en soit la forme (ordinateur, tablette ou téléphone portable). Les inégalités sont territoriales puisque cette part varie selon les territoires de 14% dans les plus petites agglomérations à 8,2% en agglomération parisienne. Elles sont également sociales puisque 53% des personnes de plus de 75 ans et 34% des personnes sans diplôme ou titulaires d'un certificat d'études primaires n'ont pas d'accès au numérique chez elles.

En ne se reposant que sur la participation numérique, on renforcerait les discriminations territoriales et sociales.

Au regard de ces constats, la Commission nationale du débat public propose des modalités d'information et de participation dont la complémentarité doit permettre de garantir à toutes et tous un égal accès au droit à l'information et à la participation.

3- SANS TIERS GARANT : UN CONFLIT D'INTÉRÊT POUR LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

C'est l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation qui a la charge de réaliser la synthèse des observations du public. Les conflits d'intérêt sont dès lors nombreux car la synthèse des observations du public est réalisée dans certains cas par la personne morale qui porte le projet de texte, de plan ou de travaux... »

Le dossier de la PPVE de 4 900 pages n'a pas été discuté en conseil municipal et porte tout autant sur le permis de démolir (demande déposée le 09/07/2025) et la dépollution indispensable du site que sur la construction de 700 logements en liant les deux opérations et laissant **accroire** qu'elles sont indissociables.

Cette participation du public est viciée parce que constamment on mélange les genres et entretient des confusions :

- La déclaration de projet a été prise au bénéfice de la SAS 4 bd Crété (au capital de 10 000€ au moment de l'acquisition puis six mois après de 8 310 000 €) qui a acheté en 2019 comme marchand de bien un **terrain pollué** classé en UI (activités économiques) au PLU de Corbeil-Essonnes **plus de 4 fois sa valeur** et ce, sans aucune condition suspensive.

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/>

Le marchand de biens est un professionnel qui achète et revend des biens immobiliers en son nom afin de réaliser des plus-values. Il détient son acquisition sur une courte durée avant de la remettre sur le marché.

Sans être un grand spécialiste de l'immobilier on peut s'étonner de cette opération atypique et du fait que la commune a permis la création d'une référence foncière - fondamentalement spéculative et donc, par définition, contraire à l'intérêt général - sur un terrain de 3,7 Ha situé à 300 m d'une gare, stratégique pour le développement de Corbeil-Essonnes.

La SAS 4 bd Crété a déposé le 9 juillet 2025 un permis de démolir et devrait donc procéder à la remise en état d'un ancien site ICPE.

Le dossier sur la démolition nous apprend que la société SEQUENS va acheter ce terrain dépollué, libre de toute construction, pour ensuite déposer un permis d'aménagement et construire ou faire construire des logements, des parkings, des commerces, des places de parkings. On nous écrit que les immeubles de logements seraient d'une hauteur de R + 16, puis de R+8 + attique ou R+8 + combles, qu'il y aurait environ 1 400 places de parking semi-enterrées, un parking silo. Quelles imprécisions !!! On nous présente un semblant de calendrier qui indique que le permis serait accordé 8 jours après la fin de la procédure en cours et la démolition-dépollution terminée fin 2027.

Dans l'énumération des solutions proposées - 700, 1200, 2000, logements -, il n'a jamais été envisagé de créer avant tout de l'activité économique, vitale pour l'équilibre de la ville.

Quid de conventions qui lieraient la ville de Corbeil-Essonnes, la SAS, SEQUENS ?

Nous refusons d'aborder le dossier d'éventuelles constructions de logements et leurs impacts (îlots de chaleur, assainissement, circulation, stationnement) auquel nous sommes farouchement opposés.

Nous joignons en fin de ce texte des éléments cartographiques liés à la démolition-dépollution - inhérents aux vestiges du sous-sol, aux enjeux sanitaires, à la nappe phréatique, à l'assainissement -, qui ne figurent pas dans le dossier

En conclusion, nous sommes opposés à cette opération fondamentalement contraire à l'intérêt général des habitants et utiliserons tous les moyens de recours pour l'empêcher.

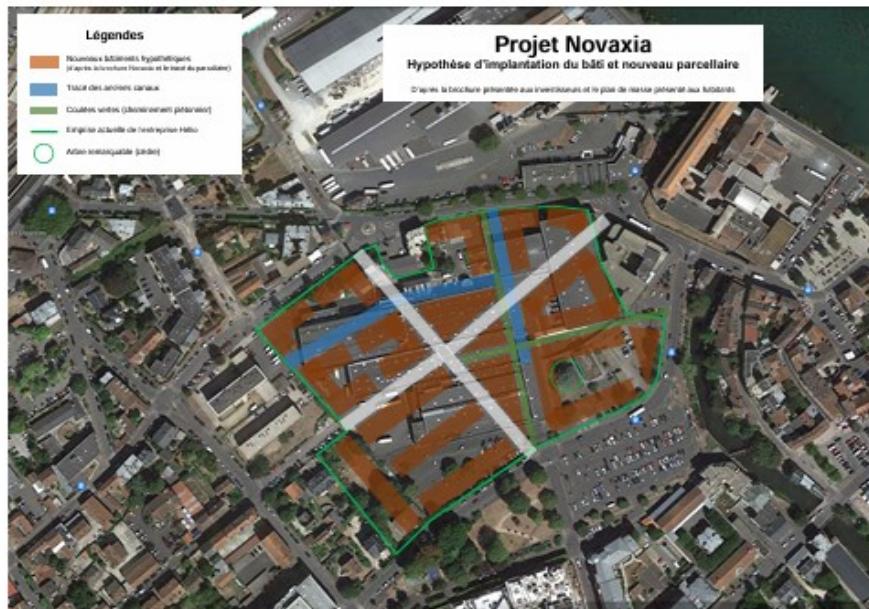
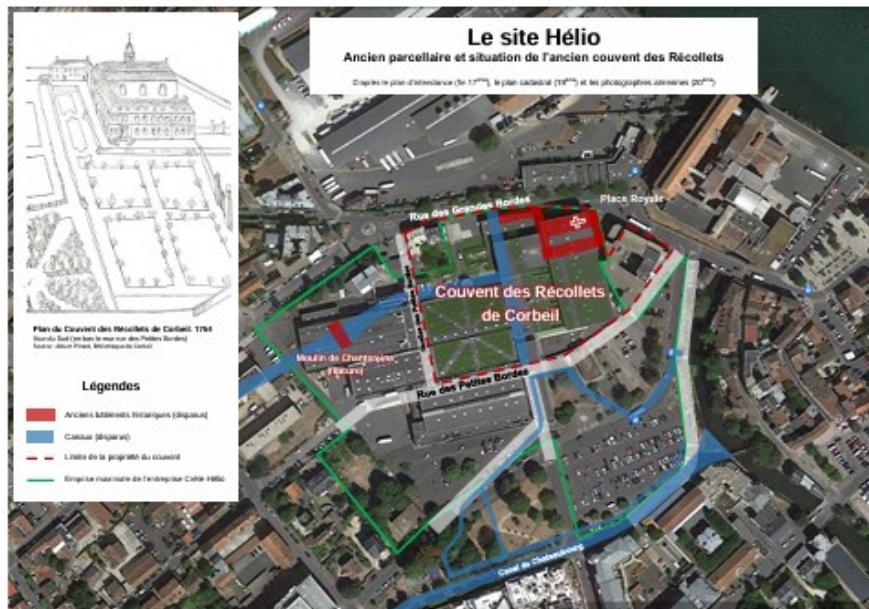
La démolition-dépollution doit être réalisée et déconnectée de la réalisation des superstructures.

La prochaine révision générale du PLU doit être l'occasion de promouvoir le développement économique de notre ville et d'affirmer la primauté de la prise en compte des besoins de la population.

Le conseil d'administration de C-E-E

ABF

Dans son avis l'ABF évoque le patrimoine bâti alentour. Puisqu'il est prévu de déblayer en profondeur 2 m et plus, nous attirons votre attention, ci-dessous, sur le passé du site qui risque d'être présent au moment du déblai



Santé et enjeux sanitaires de la dépollution

Dans son avis, la MRAE demande entre autres de préciser la stratégie de dépollution du site en tant que tel. **Pourquoi le plan de gestion ne figure t-il pas dans le dossier ?**

Nous nous étonnons que l'ARS n'ait pas donné d'avis spécifique sur la dépollution projetée. Elle précise qu'elle le donnera seulement dans le cadre de la construction d'un groupe scolaire, participant, ainsi, à l'amalgame démolition-dépollution / construction de logements.

Nous exigeons qu'elle donne son avis, dès maintenant, sur ce sujet et sur la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles. <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=27354>.

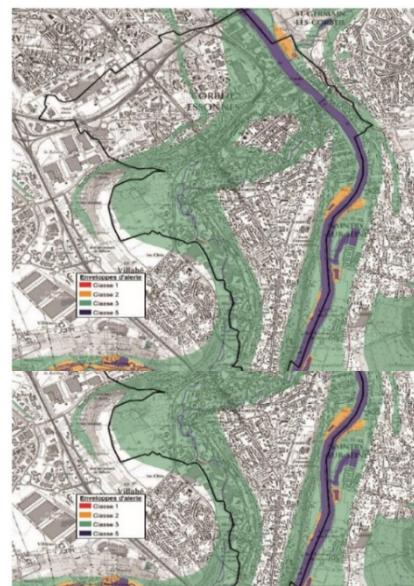
Nous rappelons que l'imprimerie, industrie très polluante (entre autres Toluène, COHV, PCB) est implantée sur ce site depuis bientôt 200 ans sur un sol où la nappe affleure à faible profondeur.

Des piézomètres ont été ajoutés récemment sur le site. Il est nécessaire pour la santé des riverains que l'ARS communique les résultats dans les meilleurs délais.

Zones potentiellement humides - Assainissement - SDAGE / Bassin Seine-Normandie

Ce site est construit dans le lit majeur de la Seine, ce site est localisé sur la carte des enveloppes potentiellement humides (page 124, 2-1 diagnostic et état initial de l'environnement du PLU en vigueur) et doit faire l'objet d'un diagnostic comme l'écrit le SIARCE dans son avis.

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 2 sur des secteurs limités géographiquement : le parc Rive-Droite, les espaces non bâties aux abords de la Seine (dont un à proximité de l'ancien Port Darblay) et un secteur autour de l'Essonne au nord du site de la Papeterie,
- des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 sur de larges emprises notamment de part et d'autre de la Seine et de l'Essonne,
- des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 5, qui correspondent aux zones d'eau, à savoir la Seine et l'Essonne sur le territoire.
- des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 sur de larges emprises notamment de part et d'autre de la Seine et de l'Essonne,
- des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 5, qui correspondent aux zones d'eau, à savoir la Seine et l'Essonne sur le territoire.



Il ajoute « Assainissement réseaux » Le pétitionnaire devra prendre les dispositions nécessaires pour éviter tout rejet de gravats dans les réseaux situés à proximité, ainsi que dans les réseaux privés qui sont conservés. Par ailleurs, il est rappelé à toutes fins utiles, qu'aucun rejet de drainage ou de pompage des eaux souterraines ne sera accepté dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales ».

Si tel est le cas, où l'eau pompée plus ou moins polluée sera-t-elle rejetée avec autorisation ?

Nous ajoutons la carte des remontées de nappes (p. 142 du PLU de Corbeil-Essonnes en vigueur) et rappelons que le PPRI de la Seine date de 2005, celui de l'Essonne de 2011. Il n'existe aucune donnée d'une crue concomitante de la Seine et de l'Essonne !

Les données suivantes nous rappellent que ce site est situé sur une zone très fragile et sujette à des phénomènes liés à la circulation naturelle de l'eau et à l'assainissement des eaux usées.

▼ Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement

Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement
(source : BDLISA V2/BRGM)

▼ Zones sensibles aux remontées de nappes

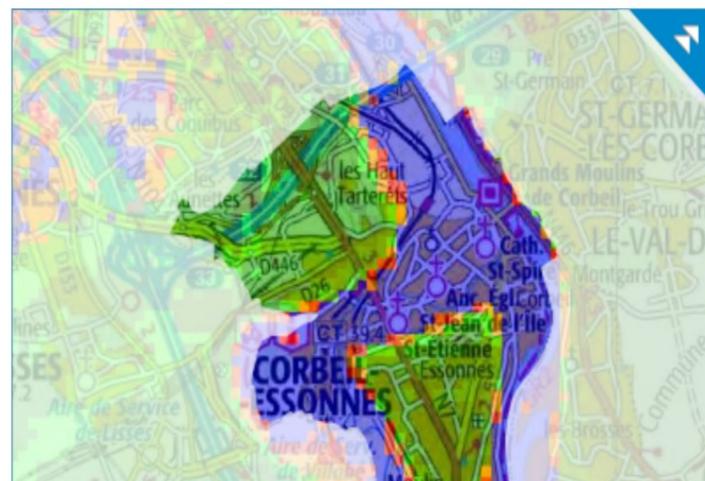
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



Inondations/remontées de nappes dans les sédiments



Synthèse des principales informations relatives aux eaux souterraines pour la commune de CORBEIL-ESSENNES

Vulnérabilité intrinsèque

La carte de vulnérabilité intrinsèque simplifiée évaluée sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie correspond à la sensibilité des eaux souterraines aux pressions anthropiques par la considération des caractéristiques du milieu naturel (et non par la nature et les propriétés de polluants : vulnérabilité spécifique). Cette notion, élaborée par le BRGM et mise en oeuvre par traitement cartographique (Système d'Information Géographique – logiciel ArcGis©), combine l'épaisseur de la Zone Non Saturée (ZNS) et l'Indice de Persistance des Réseaux (IDPR). Limites d'utilisation : la limite d'interprétation, d'exploitation, de la carte de vulnérabilité simplifiée est fixée par la méthode d'élaboration des données qui la composent. Par construction, on peut considérer une échelle minimum de 1/100 000. Celle-ci est directement due aux échelles de validité des données cartographiques exploitées (MNT, BD Carthage). Une exploitation à un niveau plus précis est à exclure.

Pour en savoir plus :
[Lien vers l'article sur la vulnérabilité intrinsèque simplifiée](#)

Vulnérabilité intrinsèque :



Densité des cavités karstiques :

Inférieure à 0.1
Entre 0.1 et 0.2
Entre 0.2 et 0.5
Entre 0.5 et 1
Supérieur à 1

Assoc

confluence91@c...



Nature-Environnement

[beilEssonnesEnvironnement/](#)