



**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DES
PARCELLES BI 205 ET 318p
SITUEES RUE JEAN BOUVET**

ENQUETE PUBLIQUE

01/04/2026-17/04/2026

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by several loops and a long horizontal stroke.

**Pierre LALANDE
Commissaire enquêteur**

12 MAI 2026

Sommaire

RAPPORT.....	5
1. Généralités	5
1.1 Cadre général du projet.....	5
1.2 Cadre juridique et règlementaire	5
1.3 Le projet.....	5
1.3.1 Situation.....	5
1.3.2 État actuel.....	6
1.3.3 Etat projeté.....	6
1.3.4 Aspect financier	7
1.4 Composition du dossier	7
1.5 Pièces complémentaires.....	8
2 Organisation de l'enquête	8
2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête	8
2.2 Réunion.....	8
2.3 Visite	8
2.4 Information du public.....	8
2.5 Accès au dossier d'enquête et recueil des observations.....	9
3 Déroulement de l'enquête	9
3.1 Les permanences réalisées.....	9
3.2 Les observations recueillies.....	9
3.3 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse	9
4 Analyse des observations	10
5 Volet administratif.....	10
6 Volet social	12
CONCLUSIONS MOTIVEES.....	19
1 Objet de l'enquête publique	19
2 Déroulement de l'enquête	19
2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête	19
2.2 Réunion.....	19
2.3 Information du public.....	19
2.4 Composition du dossier.....	20
2.5 Les permanences réalisées.....	20
2.6 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse	20
2.7 La participation du public.....	20
2.8 Les apports de l'expression du public	21
3 Synthèse du déroulement de l'enquête.....	21
4 Conclusions sur le projet	21

4.1	Vision à l'échelle du projet	21
4.1.1	Intérêt public	21
4.1.2	Destination de la cession	22
4.1.3	Qualité architecturale du projet.....	22
4.2	Vision à l'échelle du quartier de la Papeterie-Moulin Galant	23
4.2.1	Le besoin d'équipements, de services et de commerce	23
4.2.2	Résidence intergénérationnelle	24
5	Synthèse des conclusions	24
6	Avis	25



**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DES
PARCELLES BI 205 ET 318p
SITUEES RUE JEAN BOUVET**

ENQUETE PUBLIQUE
01/04/2026-17/04/2026

RAPPORT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Lalande'.

Pierre LALANDE
Commissaire enquêteur

12 mai 2026

RAPPORT

1. Généralités

1.1 Cadre général du projet

La commune de Corbeil-Essonnes est propriétaire des parcelles cadastrées section BI n°s 205, 318 et 319, sises rue Jean Bouvet.

Ces terrains sont mitoyens des parcelles section BI n°s 43 à 49 (anciennement Pom Chou) appartenant à la SCI LA BRUYERE. L'ensemble de ces parcelles est imperméabilisé et en état de friche.

Sur ces terrains, la société PROMEO ILE DE FRANCE, qui bénéficie d'une promesse de vente de la SCI LA BRUYERE souhaite développer un projet urbain incluant une opération immobilière.

L'acquisition des parcelles communales et celles de la SCI LA BRUYERE lui permettrait de disposer de l'assise foncière adaptée au projet.

Les parcelles BI n°s 318p et 205 appartiennent à la commune de Corbeil-Essonnes et sont affectées à usage de domaine public routier. Leur cession nécessite un déclassement du domaine public routier communal, opération soumise à enquête publique.

1.2 Cadre juridique et règlementaire

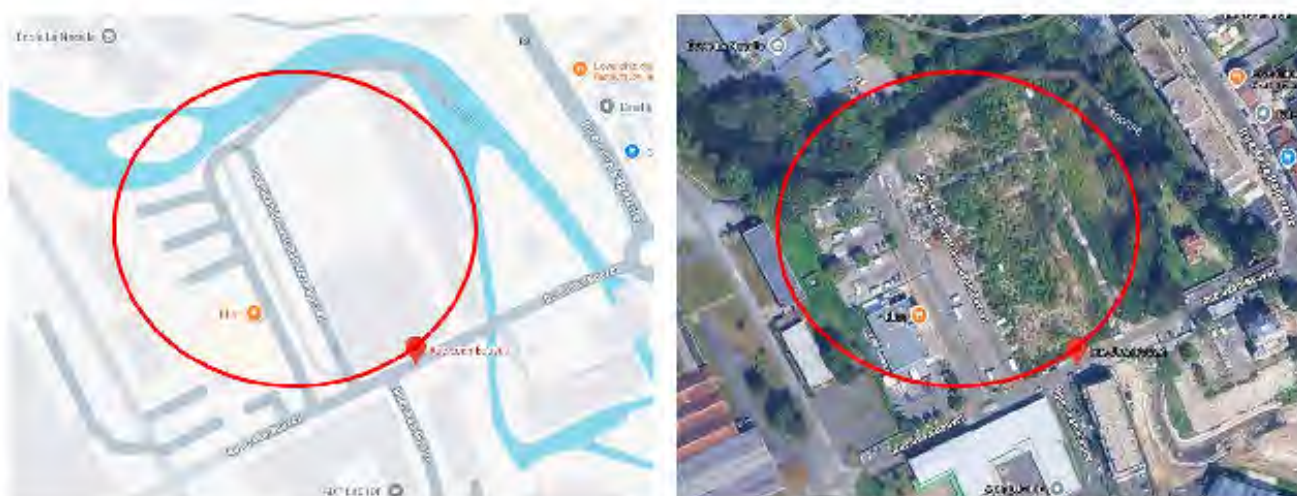
Cette enquête entre dans le cadre des articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-9 du code de la voirie routière.

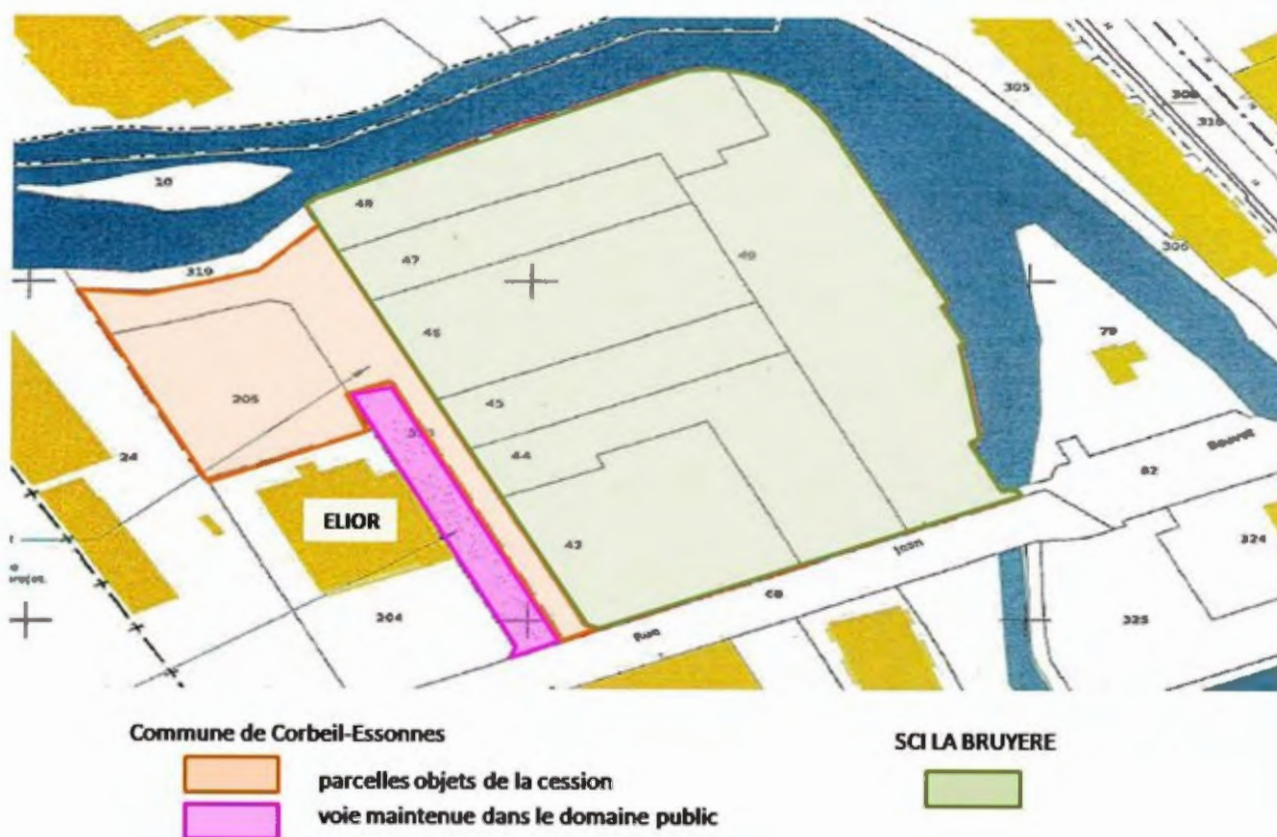
Le principe de la cession des parcelles, et ses modalités ont été approuvées par délibérations du conseil municipal le 17 décembre 2025.

1.3 Le projet

1.3.1 Situation

Le projet se situe au nord de la rue Jean Bouvet sur un terrain limitrophe d'une boucle de l'Essonne.





1.3.2 État actuel

Les terrains sont actuellement à l'état de friche, ce qui a été constaté par le commissaire enquêteur.

Un constat de désaffectation des parcelles BI 318p et 205 a été établi le 5 mars 2026. Des barrières et des blocs de béton condamnent l'accès au site.

Le certificat de désaffectation est joint au dossier d'enquête (photos ci-dessous extraites du certificat).



1.3.3 Etat projeté

Le projet de la société PROMEO ILE DE FRANCE concerne

- une offre diversifiée de logements,
 - résidence intergénérationnelle,

- des maisons de ville
- des habitats collectifs
- une mise en valeur de l'Essonne par la réalisation d'une voie sur berges large de 10m



Une voie d'accès aux locaux de la société ELIOR est maintenue dans le domaine public (conseil municipal du 17/12/2025)

1.3.4 Aspect financier

Le service des domaines a évalué la valeur du bien cédé à 535 000 €. Il est convenu que le prix de vente sera converti en une obligation pour la société PROMEO de réaliser la construction d'une coque vide de 300m² et de la remettre à la commune sous forme de dation en paiement.

Ce bâtiment sera destiné à un espace de loisirs pour le groupe scolaire situé à proximité rue Jean Bouvet.

1.4 Composition du dossier

Le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes:

1. L'arrêté N°2026/370 du Maire de Corbeil-Essonnes portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
2. Une notice explicative
3. Un plan de situation
4. Les plans parcellaires et de géomètre
5. Un état parcellaire
6. Un constat de désaffectation
7. Les publicités (affiche et parutions des 12 mars et 2 avril dans le journal Le Républicain)
8. Les textes applicables
9. Les extraits du PLU relatifs à la zone concernée par l'opération de déclassement

1.5 Pièces complémentaires

Le commissaire enquêteur a demandé des précisions sur le projet d'aménagement du site et des constructions prévues. Il lui a été remis :

- La « notice décrivant le terrain et présentant le projet » de la demande du permis de construire modificatif de PROMEO datée de juin 2025.
- L'accord du permis de construire délivré par arrêté de la mairie de Corbeil-Essonnes le 12 mars 2026

Ces documents correspondaient aux attentes du commissaire enquêteur.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte et organisée par un arrêté du maire de Corbeil-Essonnes, arrêté n° 2026/370 du 5 mars 2026. La période de l'enquête est fixée par cet arrêté du mercredi 1er avril 2026 au vendredi 17 avril 2026.

L'arrêté a désigné en qualité de commissaire enquêteur monsieur Pierre Lalande, inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur pour l'année 2026.

2.2 Réunion

Une présentation du dossier a eu lieu le 9 mars 2026 à la mairie de Corbeil-Essonnes. La présentation a été conduite par Madame la Directrice adjointe à l'urbanisme et au développement économique de la mairie de Corbeil-Essonnes.

2.3 Visite

Il n'y a pas eu de visite organisée préalable à l'enquête publique. Toutefois, à l'issue de la réunion du 9 mars, le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux rue Jean Bouvet.

2.4 Information du public

Les mesures de publicité légales :

- L'avis d'enquête a été posé sur les panneaux d'affichage légal de la commune de Corbeil-Essonnes, au centre administratif et à l'Hôtel de Ville.

Un certificat d'affichage a été délivré par le maire de Corbeil-Essonnes le 23 avril 2026.

Les mesures complémentaires :

- L'avis d'enquête a été publié dans le Républicain les jeudis 12 mars et 2 avril 2026.

Les publications sont jointes au dossier.

- l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la mairie de Corbeil-Essonnes.

Cette publication a été constatée par le commissaire enquêteur.

2.5 Accès au dossier d'enquête et recueil des observations

Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait :

- Consulter le dossier d'enquête au centre administratif, direction de l'urbanisme et du développement économique, 28 avenue de Chantemerle, 91100 Corbeil-Essonnes, aux jours et heures d'ouverture de la mairie :
 - o lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h45 à 17h00
 - o jeudi de 13h45 à 17h00
- Consulter et télécharger le dossier dématérialisé sur le site internet de la ville de Corbeil-Essonnes www.corbeil-essonnes.com.

Le public pouvait déposer ses observations, questions et propositions soit :

- En les consignait sur le registre d'enquête papier mis à disposition du public avec le dossier d'enquête, au centre administratif, direction de l'urbanisme et du développement économique, aux jours et heures d'ouverture précitées ;
- En les adressant par courrier au commissaire enquêteur à la mairie, 2 place Galignani 91108 Corbeil-Essonnes Cedex. Ces courriers devaient parvenir avant la clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier de l'enquête était accessible sur le site internet de la mairie.

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Les permanences réalisées

Les deux permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, comme indiqué dans l'arrêté, au centre administratif, direction de l'urbanisme et du développement économique, 28 avenue de Chantemerle, 91100 Corbeil-Essonnes les :

- Samedi 11 avril 2026 de 9h00 à 12h00;
- Vendredi 17 avril 2026 de 14h00 à 17h00.
-

Lors de la permanence du 17 avril, 6 personnes se sont présentées, représentant des associations :

- Le président de l'association Corbeil-Essonnes Environnement (CEE)
- La présidente et 4 membres de l'association Voisins Moulin Galant (VMG). Elles représentaient également l'association des Parents d'Elèves de la Papeterie, et l'Association des Familles de la Papeterie.

Elles ont fait part de leur opposition au projet, au cours d'une discussion argumentée. Elles ont remis deux textes dont un concerne une pétition.

3.2 Les observations recueillies

Les textes remis par les associations lors de la permanence du 17 avril 2026 ont été jointes au registre. Il n'y a pas eu d'autres observations du public

3.3 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de la permanence du vendredi 17 avril 2026.

Le procès verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le 23 avril 2026.

L'original en version papier a été a été remis en main propre à Madame la Directrice adjointe de l'aménagement et du développement urbain, lors d'une rencontre en mairie de Corbeil-Essonnes le vendredi 24 avril 2026.

La mairie a répondu par un mémoire en réponse transmis par courrier électronique le 7 mai 2026.

4 Analyse des observations

5 Volet administratif

L'association Corbeil-Essonnes Environnement (CEE) a déposé les observations suivantes.

Observation CEE :

Nous nous opposons au déclassement des parcelles du domaine public communal ci-dessus référencées - nécessaires au programme immobilier qui fait l'objet d'un permis de construire accordé le 12 mars 2026 -, comme si les conclusions de l'enquête publique postérieure n'avaient aucune importance.

Observation CEE (extrait d'un courrier LRAR adressé à Mme le Maire de Corbeil-Essonnes) :

Objet : demande de recours gracieux d'annulation de l'arrêté du 12 mars 2026 accordant le PC 0911742310011M01 à PROMEO IDF

Nous avons l'honneur de former un recours gracieux contre l'arrêté visé en objet et entendons critiquer cette décision aux motifs suivants :

- Sans tenir compte de l'enquête publique qui se tient du 01/04/2026 au 17/04/2026 et en **préjugant** que son résultat serait favorable au déclassement demandé, le précédent maire a signé le 12/03/2026 un arrêté accordant un permis de construire modificatif qui a pour objet la construction de 12 666 m² de plancher.
- Cet arrêté ne précise pas que ceux-ci correspondent à 178 logements, alors que l'OAP du PLU en vigueur, relative à l'ancien terrain "Pom'Chou", indique qu'environ **150** logements pourraient y être construits.
- Il n'est nulle part mentionné qu'un dossier loi sur l'eau aurait dû être déposé et instruit par les services compétents de l'État.

Commentaires de la mairie sur la chronologie de la signature du permis de construire qui précède les conclusions de l'enquête publique.

1. Un permis construire n°091 174 23 1 0011 a été accordé le 3/11/2023 pour la réalisation d'une résidence pour personnes âgées de 107 chambres, deux bâtiments collectifs de 49 logements et 18 maisons groupées, des locaux à destination de commerce et activités de services pour une surface de plancher totale de 11447 m² ;
2. Un permis de construire modificatif a été accordé le 12/03/2026 pour une résidence intergénérationnelle de 92 logements, 29 logements collectifs et 32 logements superposés, 27 logements collectifs, des locaux à destination de commerce et activités de service pour une surface de plancher de 12 666 m²;

En vertu de l'article L. 311-4 du code général de la propriété des personnes publiques, « un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire ».

Il résulte de ces dispositions qu'une commune peut autoriser son maire à conclure une promesse de vente portant sur un bien appartenant à son domaine public dès lors qu'une décision constatant la désaffectation du bien, même à effet différé, est intervenue.

Compte tenu de l'affectation actuelle des parcelles communales, la promesse de vente est intervenue sous condition suspensive de désaffectation différée et de déclassement du domaine public routier communal. Préalablement à la réitération de la promesse par acte authentique, le conseil municipal devra se prononcer sur ledit classement après constat de sa désaffectation matérielle, à l'issue de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce point règlementaire éclaire la situation.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle nécessité justifie une augmentation de 20% du nombre de logements à construire par rapports aux orientations de l'OAP?

Réponse de la mairie

L'opérateur a proposé à la municipalité cette nouvelle programmation qui a été validée par l'ancienne municipalité. Pour la nouvelle majorité municipale aucune nécessité particulière ne justifie une augmentation de 20%.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la situation du dossier de permis de construire vis-à-vis des procédures liées à la Loi sur l'Eau ?

Réponse de la mairie

Les procédures de permis de construire et de dossier loi sur l'eau sont indépendantes.
L'opérateur devra obtenir les différentes autorisations pour mettre en œuvre son projet. En l'absence du dossier loi sur l'eau, l'opération ne peut pas être mise en œuvre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse.

6 Volet social

Au cours de l'entretien en permanence, les associations CEE et VMG ont fait part des préoccupations suivantes sur le quartier *papeterie/moulin galant*.

Observation CEE [extrait d'un document du 27/03/2023]

Le PLU, approuvé le 17/10/2019, [...] faisait apparaître une OAP Papeterie autorisant la construction d'environ 250 logements sur le terrain PomChou. L'actuelle municipalité, via la modification n° 1 du PLU (exécutoire depuis le 30 juillet 2022), a maintenu la constructibilité d'environ 150 logements qui viendraient s'ajouter aux 1 700 logements de l'opération Bouygues.

La réunion publique organisée le 09/02/2023 avait pour objet de présenter un projet de logements sur l'ancien terrain PomChou.

L'association Voisins Moulin Galant et les habitants présents ont dit, une fois de plus, qu'il y avait assez de logements, et qu'il fallait construire les équipements publics, les services, commerces cruellement absents, et qu'il était enfin temps de tenir compte de leurs justes revendications.

Le maire a simplement répondu que le permis de construire pourrait évoluer.

Le promoteur a déposé le permis de construire le 08/03/2023 !!!

Nous demandons l'annulation de cette opération qui ne satisfait, une fois de plus, que des intérêts privés au mépris total des besoins de la population du quartier.

Observation CEE2026

Cette opération [...] ne satisfait que des intérêts privés au mépris total des besoins de la population du quartier qui réclame des équipements publics, des commerces, un îlot de fraîcheur.

Observation VMG [issu d'un document de 2023]

Lors de la réunion publique du 9 février 2023 à la maison de quartier de la Nacelle, la municipalité nous a présenté le projet d'aménagement mixte privé et public du terrain « Pom Chou » dans le quartier de la Papeterie à Corbeil-Essonnes

Ce projet de rénovation s'étend sur une surface totale de bâti de **11 371 m² pour 10 936 m²** de logements, divisés :

5 862m² en résidence seniors,

1 934m² en maison de ville

3 140m² en collectif en accession **soit environ 150 logements de plus sur le quartier.**

Il y a un an, la pétition de l'association VMG pour dénoncer ces 150 logements a obtenu une centaine de signatures. De plus, lors de différents échanges, les habitants s'expriment clairement sur le fait qu'ils **ne veulent plus de logements supplémentaires sur le quartier** de la Papeterie mais un aménagement de services comme une banque avec un distributeur de billets, une poste, des médecins et autres professionnels de la santé surtout avec l'arrivée d'une résidence destinée aux seniors. Quel est le pourcentage de réussite d'un tel projet sans aucun médecin, infirmière et kiné ?

Les habitants veulent aussi des espaces de loisirs et culturels comme la médiathèque qui avait été annoncée lors de la construction de la phase 1 et 2 ou encore des équipements sportifs multi-sports extérieurs ou un gymnase. Il y a **aucune association sportive** sur le quartier de la Papeterie et de Moulin Galant. Où pourraient-elles pratiquer vu qu'il n'y a pas d'équipements sportifs sur ces quartiers ?

Les habitants demandent aussi une nouvelle école car avec la livraison des nouvelles constructions « toutes les couleurs » et ces nouveaux logements (hors logements seniors), l'école de la papeterie va être bien vite surchargée... Dans quelle conditions nos enfants commenceront-ils leur apprentissage dans ce quartier ? Dans une école surchargée, sans possibilité de jouer dehors en toute sécurité et sans activités sportives et culturelles de proximité ? ?

Même si ce programme semble s'inscrire dans une démarche environnementale responsable sur le papier, il ne l'est pas vraiment puisqu' :

- il s'additionne à un existant conçu sans ambition si ce n'est la bétonisation (de l'avis même de la municipalité).
- il permettra l'ajout de nombreux véhicules dans des rues déjà surchargées où il est difficile de se garer et de circuler aux heures de pointe,
- il obligera également les riverains à continuer à utiliser leurs véhicules pour répondre à leurs besoins de la vie courante puisqu'il n'y a pas de services de proximité hors quelques commerces.

De plus, ce projet souligne encore un peu plus **l'inégalité de notre quartier** par rapport aux autres car il n'offre pas les mêmes possibilités pour ses habitants, pourtant Corbeil-Essonnois à 100 %.

Donc clairement ce projet ne correspond pas aux attentes des habitants de ce quartier.

Nous avons conscience que la municipalité ne peut pas tout financer mais une fois que toutes les surfaces du quartier seront bétonnées, il ne sera plus possible de revenir en arrière pour construire des équipements municipaux ou des espaces verts.

VMG – pétition 2026

Le déclassement des parcelles du site « Pom Chou » est un sujet de préoccupation majeur pour les résidents de notre quartier à Corbeil-Essonnes. Le projet annoncé de construction de 178 nouveaux

logements menace d'altérer significativement notre paysage urbain et notre qualité de vie. Ce développement excessif ne prend pas en compte la saturation déjà existante de notre infrastructure locale.

Avec près de 12 000 habitants, notre quartier est non seulement le plus densément peuplé de Corbeil-Essonnes, mais il est également dépourvu des infrastructures essentielles nécessaires pour soutenir une telle population. Nous manquons cruellement d'espaces verts et d'équipements publics qui sont vitaux pour assurer un cadre de vie sain et épanouissant.

La transformation du site « Pom Chou » conduirait inéluctablement à une bétonnisation massive, mettant en péril l'environnement, augmentant la pollution et entraînant des défis logistiques supplémentaires en matière de trafic et de services publics. Il devient crucial de penser à d'autres utilisations possibles du terrain qui pourraient inclure des installations communautaires ou des parcs qui profiteraient à l'ensemble des citoyens, et non de simplement se concentrer sur l'augmentation de la densité résidentielle.

Nous demandons aux autorités locales de reconsidérer leur décision de déclassement et d'explorer des alternatives qui préservent l'équilibre de notre quartier et sa qualité de vie. Il est impératif de mettre en œuvre des solutions qui favorisent le bien-être collectif et l'avenir écologique de notre communauté.

Commentaires ou réponses de la mairie sur les observations des associations CEE et VMG

La commune comprend et est attentive aux observations formulées par les associations CEE et VMG. Historiquement, ces quartiers de Moulin-Galant et de la Papeterie sont organisés dans un rapport avec la rivière (moulin et industries) et sont entrecoupés par les voies ferrées. Ces deux quartiers sont marqués par une position excentrée par rapport au centre-ville, comme d'autres quartiers de la ville et manquent de liaisons fluides avec son unique axe urbain, rue de la Papeterie.

Aujourd'hui le quartier représente 7% de la superficie de la ville pour 14% de sa population.

Ces quartiers souffrent d'une vacance commerciale certaine.

L'opération de la Papeterie a créé une surface de plancher de 3600 m² de locaux commerciaux dont aujourd'hui plusieurs centaines de m² sont disponibles et ne trouvent pas preneurs.

En ce qui concerne les espaces verts, un parc d'1,5 hectares a été développé dans l'opération de la Papeterie ainsi que des cheminements aménagés le long des berges de l'Essonne.

Les quartiers de Moulin Galant, de la Papeterie et de la Nacelle sont dotés de 3 groupes scolaires et d'un collège.

Le secteur de la Papeterie a vu la construction de, selon les sources, 1550 à 1800 logements. Le secteur Pom'Chou était historiquement (OAP 2013) destiné à l'aménagement d'équipements. Le besoin en équipements, commerces et offre de services est toujours réel.

Les associations VMG et CEE s'opposent donc au déclassement des parcelles communales BI 205 et 318P dans la mesure où la destination de ces parcelles s'intègre dans un programme immobilier de construction de logements au détriment d'offre commerciales, de services et d'équipements (95,5% de logements et 4,5% de commerces selon les calculs du commissaire enquêteur).

Question du commissaire enquêteur :

Sur le secteur *papeterie/moulin galant*, quelles sont les disponibilités foncières qui permettraient d'aménager une offre de services telles que demandées par les habitants ?

Réponse de la mairie

Des surfaces commerciales sont disponibles rue Alphonse Béranger dans l'opération de la Papeterie. Ces surfaces sont fermées depuis plusieurs années alors qu'elles pourraient accueillir du commerce, des services ou une offre médicale.

Néanmoins, les attentes de ces 2 associations sont légitimes. La difficulté de développement d'activités de service ou médicale réside dans la possibilité de trouver des opérateurs capables de porter financièrement ce type d'opération.

Questions du commissaire enquêteur :

La réalisation des phases 1 à 3 de l'OAP papeterie a produit la construction de 1550 logements. Quels ont été les aménagements associés en termes de construction concernant :

1. Les commerces de proximité
2. Les services de proximité (banques, ...)
3. Les services de santé
4. Les espaces de loisirs et de culture
5. Les équipements sportifs

Réponses de la mairie

L'aménagement du site de la Papeterie réalisé par Bouygues Immobilier s'est réalisé grâce à une concession d'aménagement.

Le traité de concession prévoyait :

- 3 600 m² de commerces et un établissement petite enfance géré par le secteur privé,
- la création d'un équipement scolaire de 16 classes et d'un centre de loisirs (accueil de loisirs sans hébergement), d'une salle polyvalente, un parc de 1,5 hectares.

L'ensemble du programme prévu dans le traité de concession a été livré. Il est à noter que la crèche privée a fermé en 2025.

Le bilan de la concertation relative à la modification N°1 du PLU (annexe de l'arrêté n°2022/2162) rappelle la réunion publique du 19 avril 2022 et mentionne :

« La seconde partie de la réunion est consacrée aux échanges avec le public, dont voici les questions et les remarques :

il manque des équipements publics dans le quartier de la Nacelle et de la Papeterie.

Pour le devenir du site de l'ex Pom'Chou, la commune sera attentive à ce qu'un rez-de-ville actif avec des commerces, des services publics ou encore un distributeur automatique de billet soient étudiés afin de créer un véritable cœur de quartier. La commune souhaite développer l'idée d'une ferme urbaine sur ce secteur. »

Questions du commissaire enquêteur :

Q1 : Comment l'attention de la commune pour *créer un véritable cœur de quartier* s'est traduite en pratique ?

Q2 : Qu'en est-il de la ferme urbaine ?

Réponses de la mairie

R1 : Même si le projet déposé dans le cadre du permis de construire prévoit la réalisation de 560 m² de surface de plancher pour du commerces/activités et services dont 300 m² seraient destinés à un équipement public (centre de loisirs), la nature des activités qui serait au final développée reste effectivement incertaine.

Le projet prévoit :

- la création d'une promenade paysagère le long de la rivière.
- la requalification de la rue Jean Bouvet en élargissant le trottoir au droit du programme.

R2 : Le projet de ferme urbaine n'a pas abouti à ce jour.

Appréciation du commissaire enquêteur sur les réponses de la mairie

Les informations de la mairie apportent des éclairages et des confirmations aux observations du commissaire enquêteur lors de la visite du quartier.

Le quartier Papeterie-Moulin Galant est en effet enfermé entre deux voies ferrées. Il en résulte :

- Une circulation des véhicules difficile aux heures de pointe
- Une accentuation du ressenti concernant les carences commerciale.

En termes de commerces, lors de la visite du quartier, le commissaire enquêteur n'a trouvé que l'espace situé rue Béranger.



Il a observé que les 100 m de façades en fin de la rue Béranger étaient actives (boulangerie, boucherie, ...), mais que cela semblait moins vrai pour le reste de la rue.

Comme l'indique la mairie, il y a un manque de commerces et de services, mais en revanche il existe des surfaces disponibles.

Lors du conseil municipal du 17 décembre 2025, à propos de la destination de la coque vide remise à la commune sous forme de dation en paiement, le maire a apporté les éléments suivants. *L'école [rue Bouvet] était, presque dès son ouverture, trop petite. L'école accueille les élèves des 1800 logements de la « papeterie ». La démarche est de sortir le centre de loisir situé dans l'école pour installer des classes nouvelles.*

Question du commissaire enquêteur :

Dégager de l'espace dans l'école en externalisant le centre de loisir apparaît pertinent.

Mais la construction de 178 logements, avec la demande de scolarisation associée, ne va-t-elle pas reconduire à une saturation de l'école?

Réponse de la mairie

Le projet prévoit 178 logements dont une résidence intergénérationnelle de 92 logements dont 1/3 serait à destination des familles, ce qui effectivement engendrera une demande de scolarisation supplémentaire sur l'école existante

Appréciation du commissaire enquêteur

Le risque de saturation de l'école serait minimisé si la résidence senior, initialement prévue, n'avait pas été supprimée au profit d'une résidence intergénérationnelle.



**DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DES
PARCELLES BI 205 ET 318p
SITUEES RUE JEAN BOUVET**

ENQUETE PUBLIQUE
01/04/2026-17/04/2026

CONCLUSIONS MOTIVEES

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Lalande'.

Pierre LALANDE
Commissaire enquêteur

12 mai 2026

CONCLUSIONS MOTIVEES

1 Objet de l'enquête publique

La commune de Corbeil-Essonnes est propriétaire des parcelles cadastrées section BI n°s 205, 318 et 319, sises rue Jean Bouvet.

Ces terrains sont mitoyens des parcelles section BI n°s 43 à 49 (anciennement Pom Chou) appartenant à la SCI LA BRUYERE. L'ensemble de ces parcelles est imperméabilisé et en état de friche.

Sur ces terrains, la société PROMEO ILE DE FRANCE, qui bénéficie d'une promesse de vente de la SCI LA BRUYERE souhaite développer un projet urbain incluant une opération immobilière.

L'acquisition des parcelles communales et celles de la SCI LA BRUYERE lui permettrait de disposer de l'assise foncière adaptée au projet.

Les parcelles BI n°s 318p et 205 appartiennent à la commune de Corbeil-Essonnes et sont affectées à usage de domaine public routier. Leur cession nécessite un déclassement du domaine public routier communal, opération soumise à enquête publique.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte et organisée par un arrêté du maire de Corbeil-Essonnes, arrêté n° 2026/370 du 5 mars 2026. La période de l'enquête est fixée par cet arrêté du mercredi 1er avril 2026 au vendredi 17 avril 2026.

L'arrêté a désigné en qualité de commissaire enquêteur monsieur Pierre Lalande, inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur pour l'année 2026.

2.2 Réunion

Une présentation du dossier a eu lieu le 9 mars 2026 à la mairie de Corbeil-Essonnes. La présentation a été conduite par Madame la Directrice adjointe à l'urbanisme et au développement économique de la mairie de Corbeil-Essonnes.

2.3 Information du public

Les mesures de publicité légales :

- L'avis d'enquête a été posé sur les panneaux d'affichage légal de la commune de Corbeil-Essonnes, au centre administratif et à l'Hôtel de Ville.

Un certificat d'affichage a été délivré par le maire de Corbeil-Essonnes le 23 avril 2026.

Les mesures complémentaires :

- L'avis d'enquête a été publié dans le Républicain les jeudis 12 mars et 2 avril 2026.

Les publications sont jointes au dossier.

- l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la mairie de Corbeil-Essonnes.

2.4 Composition du dossier

Le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes:

1. L'arrêté N°2026/370 du Maire de Corbeil-Essonnes portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
2. Une notice explicative
3. Un plan de situation
4. Les plans parcellaires et de géomètre
5. Un état parcellaire
6. Un constat de désaffectation
7. Les publicités (affiche et parutions des 12 mars et 2 avril dans le journal Le Républicain)
8. Les textes applicables
9. Les extraits du PLU relatifs à la zone concernée par l'opération de déclassement

2.5 Les permanences réalisées

Les deux permanences du commissaire enquêteur se sont tenues, comme indiqué dans l'arrêté, au centre administratif, direction de l'urbanisme et du développement économique, 28 avenue de Chantemerle, 91100 Corbeil-Essonnes les :

- Samedi 11 avril 2026 de 9h00 à 12h00;
- Vendredi 17 avril 2026 de 14h00 à 17h00.

2.6 La clôture de l'enquête et le PV de synthèse

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de la permanence du vendredi 17 avril 2026.

Le procès verbal de synthèse a été transmis par courrier électronique le 23 avril 2026.

L'original en version papier a été remis en main propre à Madame la Directrice adjointe de l'aménagement et du développement urbain, lors d'une rencontre en mairie de Corbeil-Essonnes le vendredi 24 avril 2026.

La mairie a répondu par un mémoire en réponse transmis par courrier électronique le 7 mai 2026.

2.7 La participation du public

Lors de la permanence du 17 avril, 6 personnes se sont présentées, représentant des associations :

- Le président de l'association Corbeil-Essonnes Environnement (CEE)
- La présidente et 4 membres de l'association Voisins Moulin Galant (VMG). Elles représentaient également l'association des Parents d'Elèves de la Papeterie, et l'Association des Familles de la Papeterie.

Elles ont fait part de leur opposition au projet, au cours d'une discussion argumentée. Elles ont remis deux textes dont un concerne une pétition.

Les textes remis par les associations ont été jointes au registre. Il n'y a pas eu d'autres observations du public

2.8 Les apports de l'expression du public

Les représentants des associations présents à la permanence du 17 avril ont largement commenté les textes déposés au registre. Ils ont notamment fait un historique de l'aménagement du quartier de la papeterie, et un état de la situation globale du quartier actuel. Ils ont insisté sur le manque de services et de commerces de proximité.

3 Synthèse du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Le dossier était conforme à l'article R*141-6 du code de la voirie routière.

La participation du public a été faible. Cela peut être attribué au fait qu'au niveau individuel le projet a peu d'impact, vu qu'il n'y a pas de riverain direct du site, à l'exception des habitants du 26 rue Jean Piastre, qui ne sont peut-être pas mécontents de l'aménagement du terrain vague, propice aux incivilités, qu'ils ont sous leurs fenêtres.

Les observations déposées viennent d'associations qui apportent une vision élargie du projet immobilier et de son inscription dans le quartier. Leurs observations ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse.

La mairie a répondu avec précision au procès-verbal de synthèse, en apportant des informations pertinentes.

Les relations avec la mairie ont été courtoises.

4 Conclusions sur le projet

L'enquête ne porte pas sur le projet immobilier. Toutefois, la cession de l'espace communal étant destinée à l'accompagner et le favoriser, il est nécessaire de donner une appréciation sur la globalité de l'opération.

A cet effet, j'ai demandé des éléments complémentaires et des précisions sur le projet d'aménagement. Il m'a été remis la « notice décrivant le terrain et présentant le projet » de la demande du permis de construire modificatif de PROMEO datée de juin 2025.

4.1 Vision à l'échelle du projet

4.1.1 Intérêt public

Historiquement l'espace appartenant à la SCI LA BRUYERE était occupé par des locaux commerciaux. Dans cette configuration, l'espace communal constitué d'une voie et d'un parking présentait un intérêt public. Cet intérêt a disparu avec la destruction desdits locaux.

A ce stade, il n'apparaît pas de préjudice pour l'intérêt public.

La valeur de la cession a été évaluée par le service des Domaines. Le montant correspondant sera converti en une obligation pour la société PROMEO de construire une coque vide d'environ 300 m² et de la remettre à la commune sous forme de dation en paiement. Cette coque vide sera destinée à un équipement public au profit, notamment de l'école publique située à proximité.

La conversion de la valeur de la cession en construction d'une coque vide de 300m² remise à la commune en dation de paiement ne semble pas inopportune.

4.1.2 Destination de la cession

En l'état actuel, le terrain (communal et SCI) est à l'état d'abandon. En l'absence d'aménagement, il risque de devenir le lieu de nuisances telles que des décharges sauvages, des occupations illicites, voire de pole de délinquance.

Le principe d'aménager cet espace présente un intérêt évident.

Le projet d'aménagement correspond géographiquement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 du PLU en vigueur, relatif à la dernière phase de l'aménagement du secteur « Papeterie ». Ce dernier prévoit la construction de 150 logements. Le permis de construire accorde la construction de 178 logements.

Actuellement, la mairie n'a pas de justification sur cette augmentation du nombre de logements.

4.1.3 Qualité architecturale du projet

La vue ci-dessous est extraite du dossier de permis de construire de 2025.



Le projet présente des qualités environnementales :

- **Un coefficient de pleine terre de 45%**
- **Les toitures végétalisées sur 70% de l'ensemble des toitures de l'opération**
- **Une emprise au sol des constructions inférieure à 30% de la surface totale (70% d'espace libre)**
- **L'aménagement d'une voie sur berge le long de l'Essonne reliant les quartiers de Moulin Galant, Papeterie et Nacelle par les berges**
- **La plantation de 107 arbres de haute tige**

4.2 Vision à l'échelle du quartier de la Papeterie-Moulin Galant

4.2.1 Le besoin d'équipements, de services et de commerce

Les révisions et modifications du PLU ne concernent pas la présente enquête publique. Toutefois, il est utile de replacer les observations du public dans le contexte de ces évolutions.

L'OAP du PLU antérieur à 2019 décrivait ainsi l'aménagement du site « Papeterie Pom'Chou » :



« Le secteur Pom'Chou a vocation à accueillir principalement des équipements. Des activités, commerces et services pourront également être implantés. La réalisation de logements est limitée à 30% de la surface de plancher développée sur le secteur Pom'Chou »

Suite à la révision générale du PLU en 2019, l'OAP devient :

Programmation :

Phase 1 (2010-2014) :
613 logements réalisés

Phase 2 (2014-2016) :
224 logements réalisés

Phase 3 (2015-2020) :
680 logements environ (en cours)

Phase 4 : au-delà de 2020
240 logements environ

La phase 4 correspond au secteur Pom'Chou. Il n'est plus question d'équipements, de services et de commerces, mais uniquement de logements. Les 240 logements ont été ramenés à 150 lors de la modification n°1 du PLU en 2022.

Le principe de l'aménagement d'une zone majoritairement dédiée aux équipements et services sur le secteur Pom'Chou a donc disparu des OAP à l'occasion de la révision du PLU de 2019. Cela n'a toutefois pas fait disparaître le besoin pour les habitants du quartier.

A titre d'exemple, dans le cadre de la modification n°1 du PLU, une réunion publique a eu lieu le 19 avril 2022, et le sujet suivant a été évoqué (annexe à l'arrêté 2022-2162 tirant le bilan de la concertation relative à la modification n°1 du PLU):

« il manque des équipements publics dans le quartier de la Nacelle et de la Papeterie »

La mairie a répondu :

« Pour le devenir du site de l'ex Pom Chou, la commune sera attentive à ce qu'un rez-de-ville actif avec des commerces, des services publics ou encore un distributeur automatique de billet soient étudiés afin de créer un véritable cœur de quartier. La commune souhaite développer l'idée d'une ferme urbaine sur ce secteur. »

A ce sujet, dans son mémoire en réponse, la mairie convient que le quartier souffre d'une carence commerciale. Elle expose également que des surfaces commerciales sont disponibles et ne trouvent pas de preneur.

La construction d'un « cœur de quartier » semble donc être un sujet compliqué.

Avec 2 % de surface commerciale (260m²/12600m²), il est peu probable que le projet immobilier de PROMEO participe à la création d'un cœur de quartier.

4.2.2 Résidence intergénérationnelle

A l'origine, sur les 150 logements prévus sur le site, 92 logements concernaient une résidence seniors. Ce qui correspond à une structure de services. Il ne s'agit pas nécessairement des services attendus en priorité par les habitants du quartier, mais c'était une offre de services pour la ville de Corbeil-Essonnes.

Une résidence seniors offre des services facilitant le quotidien des habitants âgés, dont a minima un service de restauration, incluant donc un ou des espaces de restauration et un service de laverie avec les moyens associés. S'ajoutent la présence d'une personne joignable en permanence (accueil ou gardien), un service courrier et une structure d'animation. Certaines disposent d'un espace coiffure, et d'une infirmerie.

Il s'agit donc d'une réelle offre de services. A l'origine du projet, cette offre de services représentait les 2/3 des logements sur le site Pom'Chou (100/150 logements).

Cette offre a disparu de la dernière version du permis de construire.

Cette résidence senior a été supprimée au profit d'une résidence ordinaire, appelée intergénérationnelle au simple motif qu'elle possède « un local commun destiné à des rencontres et échanges ».

Cela n'est pas anodin en termes de typologie de population.

En effet, il n'y aura pas la population « seniors » recherchant une offre de services. A la place on aura une population plus jeune qui n'aura pas les mêmes besoins, en termes de parking, de commerces et de services (dans une résidence seniors les habitants ont généralement un besoin limité concernant les places de parkings, et les offre de services sont internalisés dans la résidence)

De même, cela a un impact évident sur l'école. La présence d'une résidence seniors a généralement peu d'impact sur le besoin de scolarisation. Ce n'est pas le cas avec la présence de 92 logements.

La structure de services (résidence seniors), qui devait constituer les 2/3 des logements sur le site Pom'Chou, a été supprimée au profit d'une résidence de logements ordinaire appelée « intergénérationnelle ».

Cela augmente significativement le déséquilibre entre logements et offres de services.

5 Synthèse des conclusions

Vu à l'échelle du site Pom'Chou, le projet immobilier lié à la cession des parcelles communales BI 205 et 318p présente des qualités : aménagement d'une friche actuellement propice aux incivilités avec un projet

immobilier présentant une qualité environnementale convenable, et création d'une voie sur berge le long de l'Essonne reliant les quartiers de Moulin Galant, Papeterie et Nacelle.

Vu à l'échelle du quartier, le projet immobilier ne semble pas pertinent, du fait du déséquilibre entre la surface de logements et la surface de service et de commerces.

On note à ce sujet le glissement progressif, au cours des années vers plus de logements.

- Passage de 150 à 178 logements.
- Transformations de 16 maisons individuelles en 16 logements collectifs en duplex
- Suppression de la résidence services seniors au profit d'une résidence ordinaire, agrémentée d'une salle commune, ce qui lui vaut l'appellation résidence intergénérationnelle.

Sur ce dernier point, on notera que l'offre de services qui devait concerner les 2/3 des logements a disparu du projet.

D'autre part ce brusque changement de destination a un impact sur les classes d'âge des futurs habitants et donc sur les besoins en termes de services et en particulier de scolarisation. Il n'est pas certain que cela a été pris en compte.

Les habitants du quartier sont en attente d'une offre de services et de commerces. La mairie convient de cette carence. Le constat est qu'il existe une difficulté à créer un « cœur de quartier », avec l'exemple des locaux commerciaux sur le site de la papeterie qui ne trouvent pas preneur.

Avec 2 % de surface commerciale (260m²/12600m²), il est peu probable que le projet immobilier de PROMEO participe à la création d'un cœur de quartier.

Dans ce contexte, il semble hâtif et peu pertinent pour la commune de se dessaisir d'une surface de 3135 m² au profit d'un projet immobilier à destination quasi-unique (98%) de logements, avant d'avoir élaboré un projet de création de l'espace de services et de commerces attendu par les habitants du quartier.

6 Avis

En conclusion, je donne un

AVIS DEFAVORABLE

Au projet de déclassement du domaine public routier communal des parcelles BI n°318p et 205 situées rue Jean Bouvet.