

NOTICE EXPLICATIVE

**OBJET : DELIBERATION PORTANT SUR LE RETRAIT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SITE DE L'ANCIENNE IMPRIMERIE HELIO**

Par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2022, la commune de Corbeil-Essonnes a approuvé le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur le site de l'ancienne imprimerie Hélio, en définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

Cette procédure visait à permettre la réalisation, sur le site de l'ancienne imprimerie Hélio, d'un vaste programme immobilier, tour à tour porté par l'opérateur privé NOVAXIA et la SA d'HLM SEQENS, comprenant notamment :

- la création d'un minimum de 700 logements ;
- l'arrivée d'environ 1 600 nouveaux habitants ;
- l'implantation d'immeubles pouvant atteindre plus de 30 mètres de hauteur (R+8) ;
- une densification majeure d'un secteur déjà fortement contraint.

Ce projet a été porté et engagé par l'ancienne municipalité conduite par Bruno PIRIOU, qui a fait le choix d'engager une procédure accélérée de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme afin de permettre la réalisation de cette importante opération immobilière.

Au fil de l'avancement du dossier, ce projet est devenu pour de nombreux habitants, associations et acteurs locaux le symbole d'une urbanisation excessive du centre-ville de Corbeil-Essonnes, menée sans prise en compte suffisante des contraintes urbaines, environnementales et des attentes de la population.

En effet, la création de ces nouveaux logements représenterait une augmentation estimée à plus de 850 véhicules supplémentaires sur des axes déjà fortement congestionnés, notamment le boulevard Crété, le pont Patton et le quai Mauzaisse. Une telle densification aurait des conséquences particulièrement lourdes sur la circulation, les déplacements du quotidien et le cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, l'implantation de constructions massives de grande hauteur viendraient profondément dénaturer le paysage urbain et patrimonial du centre historique de Corbeil-Essonnes, en créant un véritable « mur de béton » face à des monuments emblématiques tels que la halle du Comte-Haymon, la cathédrale Saint-Spire ou encore les Grands Moulins.

Cette bétonisation massive est incompatible avec les objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine historique et architectural de la ville qui est déjà confrontée à une forte tension sur ses équipements et réseaux publics.

En outre, le site concerné constitue une ancienne friche industrielle fortement contaminée par des hydrocarbures, des métaux lourds, des solvants et du toluène, soulevant d'importants enjeux environnementaux et sanitaires.

Fin septembre 2025, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a émis un avis particulièrement critique sur le projet, mettant notamment en évidence les insuffisances concernant la stratégie de dépollution du site, les impacts sur les déplacements, les risques environnementaux ainsi que les conséquences climatiques et urbaines de l'opération.

La procédure de participation du public par voie électronique organisée fin 2025 dans le cadre du permis de démolir a permis de recueillir plus d'une centaine de vives critiques et observations défavorables émanant d'habitants et d'associations locales.

Des recours contentieux sont par ailleurs actuellement en cours contre le permis de démolir accordé le 28 novembre 2025 et rectifié le 18 décembre suivant.

C'est dans ce contexte que la nouvelle municipalité considère que :

- l'avenir du projet Hélios, dans sa forme initiale, doit être profondément redéfini ;
- les orientations retenues par l'ancienne équipe municipale ont conduit à une opération de bétonisation massive et de densification excessive du centre-ville, ne répondant ni aux attentes exprimées par de nombreux habitants, ni aux besoins réels de la commune en matière d'aménagement équilibré du territoire ;
- ce projet, dans ses dimensions, sa conception et ses conséquences, ne répond ni à l'intérêt général, ni aux besoins réels de la ville et de ses habitants.

En vue d'une remise à plat de la politique d'urbanisme de la commune, priorité de ce mandat municipal, et dans une démarche de transparence, il est nécessaire d'interrompre la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Cela permettra de repenser l'avenir de ce site stratégique et d'ouvrir une nouvelle phase de co-construction avec les habitants, afin de replacer l'intérêt des Corbeil-Essonnois au cœur du projet.

Eu égard à ce qui précède, il est proposé au conseil municipal d'approuver le retrait de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur le site de l'ancienne imprimerie Hélios.

## CONSEIL MUNICIPAL DU 8 JUIN 2026

### **OBJET : DELIBERATION PORTANT SUR LE RETRAIT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SITE DE L'ANCIENNE IMPRIMERIE HELIO**

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-54 et suivants, L. 300-6 et R. 153-15 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme de Corbeil-Essonnes approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2019, modifié par délibérations du conseil municipal des 29 juin 2022 et 3 juillet 2024,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2022 relative au lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du plan local d'urbanisme sur le site de l'ancienne imprimerie Hélio – définition des objectifs et des modalités de concertation,

Considérant que, par délibération en date du 29 juin 2022 susvisée, le conseil municipal a prescrit le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur le site de l'ancienne imprimerie Hélio,

Considérant que cette procédure avait pour objet de permettre la réalisation d'un vaste programme immobilier comprenant notamment plusieurs centaines de logements sur le site de l'ancienne imprimerie Hélio,

Considérant que ce projet et la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ont été engagés sous l'ancienne municipalité conduite par Bruno PIRIOU,

Considérant que le projet envisagé prévoit la création d'au moins 700 logements et l'accueil d'environ 1 600 habitants supplémentaires dans un secteur déjà fortement contraint,

Considérant que l'arrivée de ces nouveaux habitants représenterait une augmentation estimée à plus de 850 véhicules supplémentaires sur des axes déjà fortement congestionnés, notamment le boulevard Crété, le pont Patton et le quai Mauzaisse,

Considérant que ce projet entraînerait une pression supplémentaire sur des réseaux et équipements publics déjà fortement sollicités,

Considérant que ce projet prévoit l'implantation de constructions massives pouvant atteindre plus de 30 mètres de hauteur (R+8), de nature à porter atteinte à l'équilibre urbain, paysager et patrimonial du centre historique de Corbeil-Essonnes, notamment à proximité de la halle du Comte-Haymon, de la cathédrale Saint-Spire et des Grands Moulins,

Considérant que cette bétonisation massive est incompatible avec les objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine historique et architectural de la commune,

Considérant qu'en outre le site concerné constitue une ancienne friche industrielle fortement contaminée par des hydrocarbures, des métaux lourds, des solvants et du toluène, soulevant d'importants enjeux environnementaux et sanitaires,

Considérant que la Mission régionale d'autorité environnementale a émis fin septembre 2025 un avis particulièrement critique sur le projet, notamment concernant la stratégie de dépollution du site, les impacts sur les déplacements, les risques environnementaux ainsi que les conséquences climatiques et urbaines de l'opération,

Considérant que la procédure de participation du public par voie électronique organisée fin 2025 dans le cadre du permis de démolir a permis de recueillir plus d'une centaine de vives critiques et d'observations défavorables émanant d'habitants et d'associations locales,

Considérant que plusieurs recours contentieux sont actuellement en cours contre le permis de démolir accordé le 28 novembre 2025 et rectifié le 18 décembre 2025,

Considérant qu'en vue d'une remise à plat de la politique d'urbanisme de la commune, priorité de ce mandat municipal, et dans une démarche de transparence, il est nécessaire d'interrompre la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,

Considérant que cela permettra de repenser l'avenir de ce site stratégique et d'ouvrir une nouvelle phase de co-construction avec les habitants afin de replacer l'intérêt des Corbeil-Essonnois au centre du projet,

Considérant que la municipalité actuelle estime que :

- l'avenir du projet Hélios, dans sa forme initiale, doit être profondément redéfini,
- les orientations retenues dans le cadre de ce projet ont conduit à une opération de bétonisation massive et de densification excessive du centre-ville, incompatible avec une vision équilibrée, soutenable et respectueuse du patrimoine urbain et du cadre de vie des habitants de la commune,
- ce projet, dans ses dimensions, sa conception et ses conséquences, ne répond ni à l'intérêt général, ni aux besoins réels de la ville et de ses habitants,

Considérant qu'il convient dès lors de mettre fin à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme engagée le 29 juin 2022,

Vu l'avis favorable de la commission municipale aménagement-urbanisme/travaux/développement durable/logement en date du 27 mai 2026,

Sur proposition de madame le maire,

#### **Après examen et délibéré :**

- **Approuve** le retrait de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur le site de l'ancienne imprimerie Hélios,
- **Autorise** madame le maire ou l'élu municipal délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

- **Dit** que la présente délibération sera transmise à madame la préfète de l'Essonne.

Fait et délibéré en séance, le 8 juin 2026, et ont signé, au registre, les membres présents.

**Samira KETFI**  
**MAIRE**

**PROJET**