



**Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 10 juillet 2026 sur
le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Longpont-sur-Orge (91)
à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet**



62

Le présent mémoire vise à préciser comment la commune de Longpont-sur-Orge envisage de tenir compte de l'avis délibéré n° 015653/A PP, en date du 10 juillet 2026 sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Longpont-sur-Orge à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Pour l'information complète du public, est joint au dossier de consultation de l'enquête publique, un mémoire en réponse à l'avis.

1. La portée de l'avis de la MRAE

Comme indiqué dans l'avis, ce dernier ne porte pas sur l'opportunité de modification du Plan Local d'Urbanisme de Longpont-sur-Orge 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 PLU.

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.

Il vise à améliorer la conception du plan ou programme 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 la consultation du public, la commune de Longpont-sur-Orge 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'adopter ou non le plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement,
la présente réponse écrite de la part de la commune de Longpont-sur-Orge, qui la mettra à disposition du public au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique, a été transmise par voie électronique à l'Autorité Environnementale.

2. Rappel de la procédure de déclaration de projet portée par la ville de Longpont-sur-Orge à travers laquelle le Plan Local d'Urbanisme est modifié

Conformément à l'article R104-8 du Code de l'urbanisme : « (...) Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (...) ».

Dans le cadre des possibilités d'évolution du Plan Local d'Urbanisme offerte par les articles L153-54 à L153-59 et R153-15 à R153-17 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité doit permettre la mise en œuvre de l'aménagement du secteur « Biron », un site d'environ 6,4 ha localisé au Sud-Ouest de la commune.

Cette opération, portée par un groupement d'opérateurs composé des sociétés SEQENS et COGEDIM, comprend :

- la construction de 322 logements dont 78 logements individuels (pavillons), et 136 logements locatifs sociaux (LLS) ;
- la création d'équipements publics de proximité (un terrain de sport et une aire de jeux) ;
- la requalification et le réaménagement des voies bordant le site afin de faciliter les déplacements cyclistes et piétons ainsi que la création d'un réseau viaire interne assurant la desserte des nouvelles constructions ;
- la préservation d'1,15 ha de surface boisée ;

La mise en compatibilité du PLU porte notamment sur l'adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le secteur « Biron » et sur la modification du plan de zonage sur l'emprise du site.

La commune de Longpont-sur-Orge a décidé de soumettre délibérément à évaluation environnementale cette procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement du secteur Biron emportant mise en compatibilité du PLU.

Cette évaluation environnementale d'impact actualisée a fait l'objet d'un avis par l'Autorité Environnementale (n° 015653/A PP, en date du 10 juillet 2026).

Conformément aux articles L122-1 et R122-9 du code de l'Environnement, et dans le cadre de la consultation du public, **le présent document constitue la réponse du maître d'ouvrage (commune de Longpont-sur-Orge) à l'avis de l'Autorité Environnementale.**

Le permis d'aménager portant sur le projet du secteur Biron a par ailleurs fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, laquelle a donné lieu à une décision de la DRIEAT en date du 19 juin 2026 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale (décision n°DRIEAT-SCDD-2026-017988 KPP).

Réponses aux recommandations de l'avis de l'Autorité Environnementale

Recommandation MRAE n°1 - S'assurer de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Orge-Yvette concernant la gestion à la parcelle sans rejet aux réseaux et en cas d'impact de regarder des mesures alternatives sur la gestion des eaux par temps de pluie.

Il convient de rappeler que le PLU de la commune de Longpont-sur-Orge, ayant été adopté le 23 janvier 2014, ne prends pas en compte le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette actuellement en vigueur qui ont été approuvé après :

- SDAGE Seine – Normandie approuvé le 23 mars 2022
- SAGE Orge – Yvette approuvé le 2 juillet 2014

Par ailleurs la modification prévue par la déclaration de projet, **qui porte uniquement sur l'emprise du secteur « Biron », ne permet pas une mise en compatibilité de l'ensemble du PLU avec les documents de planification de la gestion de l'eau.**

Il est à noter que l'opération du Biron fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui est en cours de réalisation par le groupement SEQENS/COGEDIM et qui permettra à la Police de l'Eau de vérifier que les modalités de gestion de l'eau pluviale respectent bien les prescriptions du SDAGE et du SAGE.

Néanmoins, et afin de prendre en compte la recommandation de l'autorité environnementale remarque, la commune de Longpont-sur-Orge propose d'apporter la modification suivante à l'OAP « Le Biron » :

Rédaction initiale du volet « gestion des eaux pluviales » au sein de l'OAP	Rédaction du volet « gestion des eaux pluviales » au sein de l'OAP modifiée suite à la recommandation de l'AE
[...] L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Devront être mise en oeuvre des dispositifs de tamponnage permettant l'infiltration des eaux pluviales et leur rejet à débit régulé (noues, fossés, bassins de rétention des eaux, puits d'infiltration...). [...]	[...] L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Devront être mise en oeuvre des dispositifs de tamponnage permettant l'infiltration des eaux pluviales (noues, fossés, bassins de rétention des eaux, puits d'infiltration...). Elle se conformera aux prescriptions du SDAGE Seine – Normandie et du SAGE Orge – Yvette en vigueur. [...]

Réponses aux recommandations de l'avis de l'Autorité Environnementale

Recommandation MRAE n°2 – Etudier un scénario alternatif avec une cible de 322 logements selon une nouvelle répartition habitat individuel/habitat collectif, dans lequel les 2,27 ha de l'espace boisé actuel seraient classés en EBC et la densification serait maîtrisée, pour contribuer à limiter l'impact du réchauffement climatique sur les nouveaux logements en augmentant la surface des zones vertes préservées pour leurs utilisations (îlots de fraîcheurs, préservation de la biodiversité...).

La proposition d'augmenter l'emprise de l'EBC à 2,27 ha signifie un quasiment doublement de l'emprise actuellement prévue, qui est de 1,15 ha.

En termes de conception du projet et de morphologie urbaine, cette augmentation impliquerait une forte densification des emprises foncières hors EBC :

- Soit la suppression totale du secteur des logements pavillonnaires
- Soit une augmentation significative des hauteurs maximales prévues pour les logements collectifs.

Ces deux orientations entrent en contradiction directe avec les attentes formulées de manière régulière et récurrente par les riverains lors des différents processus concertation préalable.

La morphologie urbaine du futur quartier du Biron est en effet le fruit d'un long processus de concertation préalable, au cours duquel les habitants de Longpont-sur-Orge ont exprimé le souhait de voir se développer de l'habitat individuel sur la frange Ouest du site, côté secteur Biron, à proximité immédiate d'un tissu pavillonnaire existant.

A noter que le site fait actuellement l'objet d'occupation illicites qui dégrade le bois actuel et constituent une menace pour sa préservation, des dépôts de feu ayant notamment été constatés.

La protection offerte par la création d'un EBC qui sera complétée par une maîtrise foncière publique de ce dernier constitue une protection particulièrement efficace. Cette maîtrise foncière permettra d'assurer une surveillance et un entretien réguliers du bois, garantissant ainsi sa conservation et le maintien de la biodiversité en son sein de manière pérenne.

Enfin, chacun des sous-secteurs du site (UBC, UGe, UL) imposeront un minimum de 20 % d'espaces végétalisés de pleine terre en dehors de l'emprise de l'EBC.

Néanmoins au regard de cette recommandation, la ville s'engage à se rapprocher des opérateurs SEQENS/Cogedim afin d'étudier de quelle manière l'emprise de l'EBC pourrait être agrandie sans remettre en cause les différents bilans de la concertation préalable.



Réponses aux recommandations de l'avis de l'Autorité Environnementale

Recommandation MRAE n°3 – Compléter l'évaluation environnementale en évaluant l'impact du projet sur tous les espaces à enjeux qui seront détruits suite à la mise en œuvre du projet en particulier les espaces boisés. [...] adapter le plan masse du projet au regard des espaces à enjeux écologiques forts afin d'éviter leur destruction. En dernier recours, dans le cas où aucune mesure d'évitement supplémentaire ne serait retenue, concevoir des mesures avec une garantie d'équivalence écologique pour compenser la perte nette de biodiversité provoquée.

Il convient de rappeler que l'évaluation environnementale a exclusivement porté sur les incidences des modifications des différentes règles et prescriptions du PLU concernant le secteur Biron – évaluation environnementale au titre du plan.

En parallèle, et comme précisé précédemment, l'opération d'aménagement a également été soumise à évaluation environnementale – évaluation environnementale au titre du projet. **Dans ce cadre, un diagnostic écologique du site a été réalisé durant 4 saisons par un bureau d'étude spécialisé.**

Celui-ci a permis d'établir les différents niveaux de sensibilité écologique du site et d'évaluer les enjeux du projet sur la faune et la flore (voir carte ci-contre).

Les conclusions de ce diagnostic constituent le fondement des négociations qui sont actuellement menées entre le groupement d'opérateurs et la police de la nature dans le cadre de l'élaboration d'un **dossier de demande de dérogation pour la destruction, l'altération, ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées**. Cette demande porte sur plusieurs espèces identifiées au droit du site et notamment Noctule commune, Noctule de Leisler...

Dans ce cadre, plusieurs mesures prévisionnelles ont été définies afin d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts prévisionnels sur ces espèces protégées :

- Mesures d'évitement :
 - évitement partiel des éléments d'intérêt écologique ;
 - préservation des arbres d'intérêt écologique Cadre ;
- Mesures de réduction :
 - adaptation du calendrier de travaux à la faune sensible ;
 - protection des habitats et éléments d'intérêt écologique de l'existant ;

Carte de synthèse des enjeux à l'échelle du site



Source : Urbalia, 2026

Réponses aux recommandations de l'avis de l'Autorité Environnementale

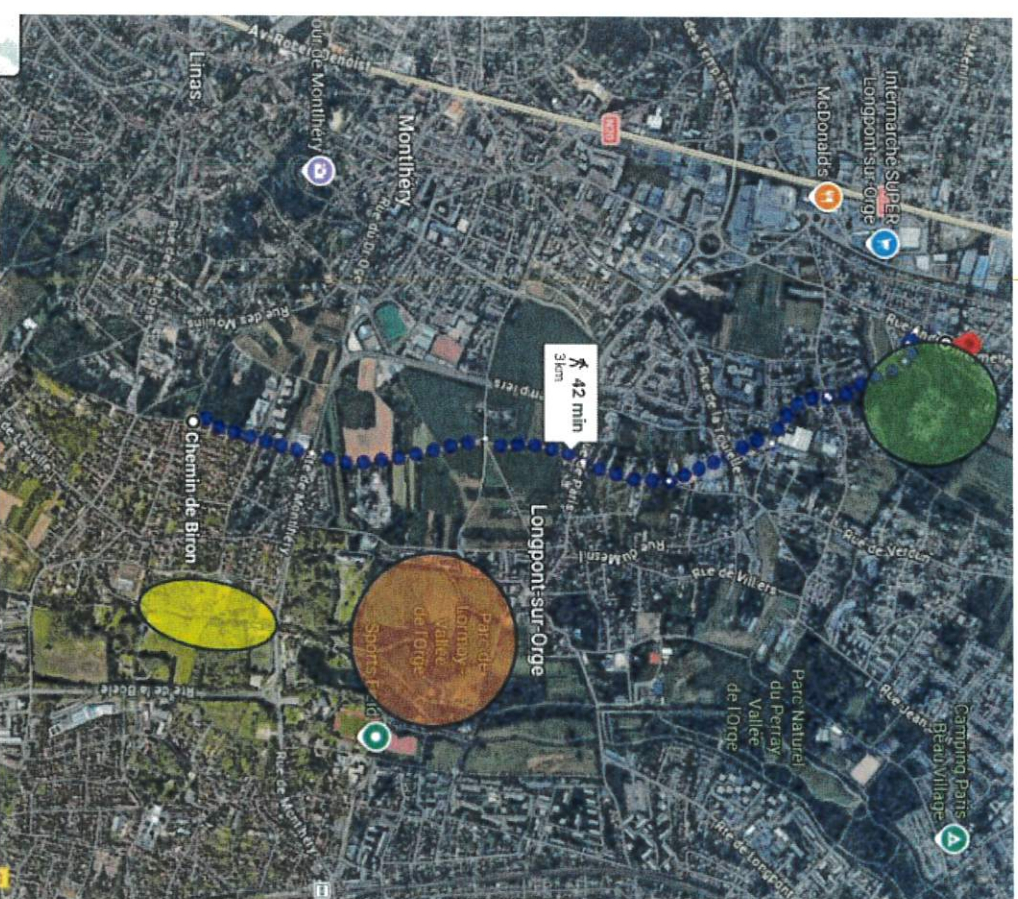
- déplacement et repositionnement des micro-habitat ;
- limitation des dérangements temporaires et des pollutions en phase chantier ;
- étouffement de la strate arbustive ;
- mise en place d'une haie champêtre ;
- mise en place d'aménagements de substitution pour la faune cavernicole et semi-cavernicole ;
- mise en place d'une végétation attractive pour la faune ;
- réduction du risque de collision d'oiseaux ;
- réduction des pollutions et du dérangement permanent liés aux usages ;
- mise en place d'une gestion écologique et différenciée ;
- Mesure d'évitement : protection et gestion de forêts fonctionnelles.

Cette dernière mesure consiste à compenser les pertes ou perturbations d'habitats favorables aux chiroptères induites par le projet à travers la valorisation et la gestion durable de parcelles forestières stratégiques ex-situ. L'objectif est de maintenir la disponibilité de gîtes, la continuité écologique et la ressource trophique indispensable aux populations locales de chauves-souris.

Plusieurs sites susceptibles de présenter un intérêt écologique pour les chiroptères ont d'hors et déjà été identifiés au sein du patrimoine boisée de la commune de Longpont-sur-Orge (voir ci-contre).

Ceux-ci constituent des pistes, que les opérateurs prévoient de consolider, en lien avec l'écologue et les acteurs locaux concernés. Ils seront proposés à la police de la Nature qui vérifiera leur pertinence.

Sites de compensation potentiels pour les chiroptères



Source : Urbaila, 2026

167

Réponses aux recommandations de l'avis de l'Autorité Environnementale

Recommandation MRAE n°4 – Réaliser un diagnostic et un bilan des surfaces imperméabilisées avant et après réalisation du projet et qualifier l'enjeu relatif à l'imperméabilisation des sols au regard de ces résultats.

La disposition 3.2.2 du SDAGE prévoit que les PLU intègrent des dispositions permettant de réduire l'imperméabilisation des sols et de limiter l'incidence de l'imperméabilisation de secteurs nouveaux.

Il convient de noter que depuis 2014 le secteur Biron a été classé en zone 2AU et est couvert par une OAP. Son ouverture à l'urbanisation, prévue de longue date, doit permettre de répondre aux objectifs de production de logements sociaux établis par la commune.

Depuis cette date, la commune a mené une politique foncière visant à maîtriser les zones classées en 2AU, qui a permis l'acquisition du secteur Biron.

L'acquisition foncière de plusieurs autres zones 2AU du PLU de 2014 n'a en revanche pas abouti :

- Folles Nord (3,2 ha) ;
- Douvière (0,9 ha) ;
- Les Buarts Nord (0,8 ha).

L'urbanisation de ces zones, qui totalisent une surface totale de 4,8 ha, va être abandonnée par la ville dans la prochaine révision du PLU. Cet abandon constitue ainsi une compensation à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Biron.

Par ailleurs sur le secteur Biron, la limitation de l'urbanisation se fait à travers :

- la création d'un EBC d'une emprise de 1,15 ha qui constitue 18% de la surface du secteur Biron
- L'application d'une règle de 20% d'emprise de pleine terre soit 1,05 ha

Soit un total de 2,2 ha non sur le secteur Biron non imperméabilisés représentant 34% de l'emprise du secteur.

Au total, ce sont ainsi 7 ha qui ne feront l'objet d'aucune imperméabilisation. Cette superficie est supérieure à celle du secteur Biron, qui est de 6,4 ha.