

# LE QUARTIER DU VERGER 2024-2034

## Un écoquartier cultivant l'esprit village



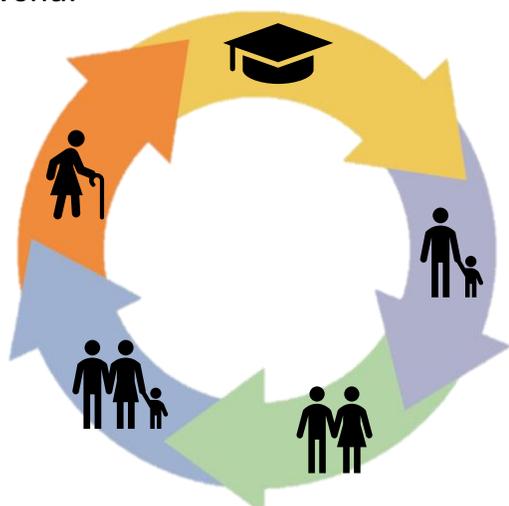
### UN BESOIN DE LOGEMENTS, UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE EXIGEANT

Ce projet répond à :

- **Un besoin de logements** pour les nozéens : jeunes, seniors et familles.
- **Un besoin d'accueillir de nouveaux habitants** pour maintenir nos services publics car la population de Nozay a perdu plus de 300 habitants en moins de 10 ans.
- **Une obligation de construire des logements aidés imposée par l'Etat.** Sans action, Nozay risquerait une pénalité pouvant aller jusqu'à 650 000€/an, pourrait être privée de subventions publiques et voir les terrains disponibles préemptés par l'Etat.
- **L'enjeu d'anticiper l'avenir de Nozay**, pour que notre village soit toujours aussi dynamique et agréable dans 10 ans !

### CONSTRUIRE UN PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR TOUS LES NOZÉENS

Nous souhaitons construire un parcours résidentiel complet à Nozay, pour qu'à tout moment de leur vie, les nozéens puissent habiter dans un logement qui correspond à leurs besoins et à leur revenu.



#### ETUDIANT

Louer un petit appartement confortable durant ses études

#### MÉNAGE À REVENU MODÉRÉ

Louer un appartement à loyer maîtrisé

#### PRIMO-ACCÉDANT

Acquérir son premier logement

#### FAMILLE

Devenir propriétaire d'une maison et disposer de plus d'espace pour sa famille

#### SENIOR

Emménager dans un logement adapté en restant dans son village

### AMBITIONS DU PROJET

- Assurer une cohérence avec le village existant en reprenant **l'identité architecturale nozéenne**
- Créer un **quartier exemplaire** sur le plan environnemental certifié par les labels
- nationaux EcoQuartier et Biodiversity
- Aménager des **espaces de vie, de jeux et de rencontre**



# NOS RÉPONSES À VOS INTERROGATIONS LORS DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 10 AVRIL 2025

## • Quelles incidences du projet sur les flux de voitures ?

La municipalité mène une étude avec une agence de mobilité afin **d'optimiser les flux futurs et limiter les désagréments** sur les accès et carrefours existants. Par ailleurs, **le projet favorise les mobilités douces : vélos, piétons.**

## • Où vont se garer les voitures ? Les parkings seront-ils sécurisés ?

Il est souhaité une **diversité de stationnements**, avec une partie sous le bâti et à la parcelle, et le reste dans deux parkings à étages. Ces derniers sont une solution sûre et efficace grâce à un **contrôle d'accès, un éclairage naturel et une surveillance vidéo.**

## • Pourquoi conserver le bois central ?

**Cette parcelle est inconstructible** car en espace naturel sensible. Par ailleurs, cela permet de préserver la fonction d'îlot de fraîcheur et de **refuge de biodiversité** du bois existant.

## • La capacité des équipements actuels est-elle suffisante ?

L'arrivée de **nouveaux habitants est anticipée** par la création du nouveau groupe scolaire avec la cuisine centrale, de l'extension du centre de loisirs et d'un nouveau complexe sportif. Le projet apportera par ailleurs de nouveaux services, **à définir par la concertation avec les nozéens.**

## • Quel impact du projet sur les biens existants ?

Le projet renforcera **l'attractivité de Nozay** grâce à de nouveaux services, soutiendra le dynamisme de nos commerces et proposera une offre équilibrée de logements. **Les biens existants profiteront de cette valorisation du cadre de vie et du foncier.**

## • A quels profils d'habitants les logements sont-ils destinés ?

Le projet prévoit des logements pour tous les besoins et tous les budgets : **logement en accession à prix maîtrisé, logements aidés, logements pour les seniors, primo-accession, maisons pour les familles**, des appartements du studio au T5.

## • Comment le projet sera rattaché à l'existant ?

Le projet reprendra les codes architecturaux de Nozay et les cheminements tisseront des liens interquartiers. L'objectif est de **maintenir l'esprit village.**

## • Le data center aura-t-il des impacts ?

Sous réserve de la validation du permis de construire par la mairie, le datacenter permettra de **chauffer le quartier grâce à la récupération de la chaleur produite.** Data4 présentera prochainement l'ensemble des mesures d'intégration du projet lors d'une réunion publique.



*Préserver la fonction d'îlot de fraîcheur*



*Réhabiliter la ferme de Lunézy*



*Respecter l'identité architecturale de Nozay*

### **NOS PROCHAINS RDV**

Micro-trottoir à votre rencontre  
A partir de septembre : 3 ateliers thématiques

### **DÉMARCHE ARTISTIQUE**

A partir de septembre : Ateliers dans les écoles avec l'agence d'ingénierie culturelle  
Quai 36

### **CONTACT**

quartierduverger@nozay91.fr

# UN PROJET EN CONCERTATION 2024 - 2034

Ce projet d'aménagement vise à valoriser deux sites d'exception en continuité immédiate du centre-village. **La réalisation du quartier est prévue sur 10 ans, soit une construction progressive d'environ 60 logements par an.**

## VILLARCEAU : L'ESPRIT DU VILLAGE ENTRE BOIS ET CAMPAGNE

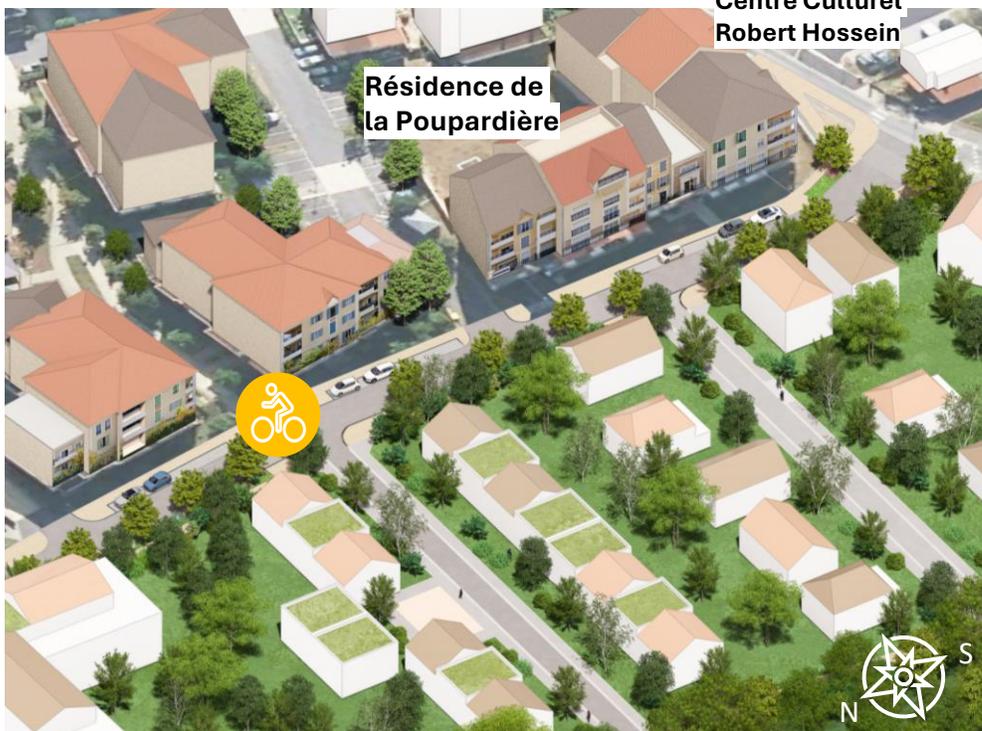


1 Vue aérienne depuis la rue de Villarceau vers le square et le verger



L'ambition est de créer **une urbanité douce avec des constructions de petite taille**. Les hauteurs sont limitées au R+2+combles, soit 13 mètres maximum, équivalent à la résidence de la Poupardière.

**La végétation sera diffuse et omniprésente.**



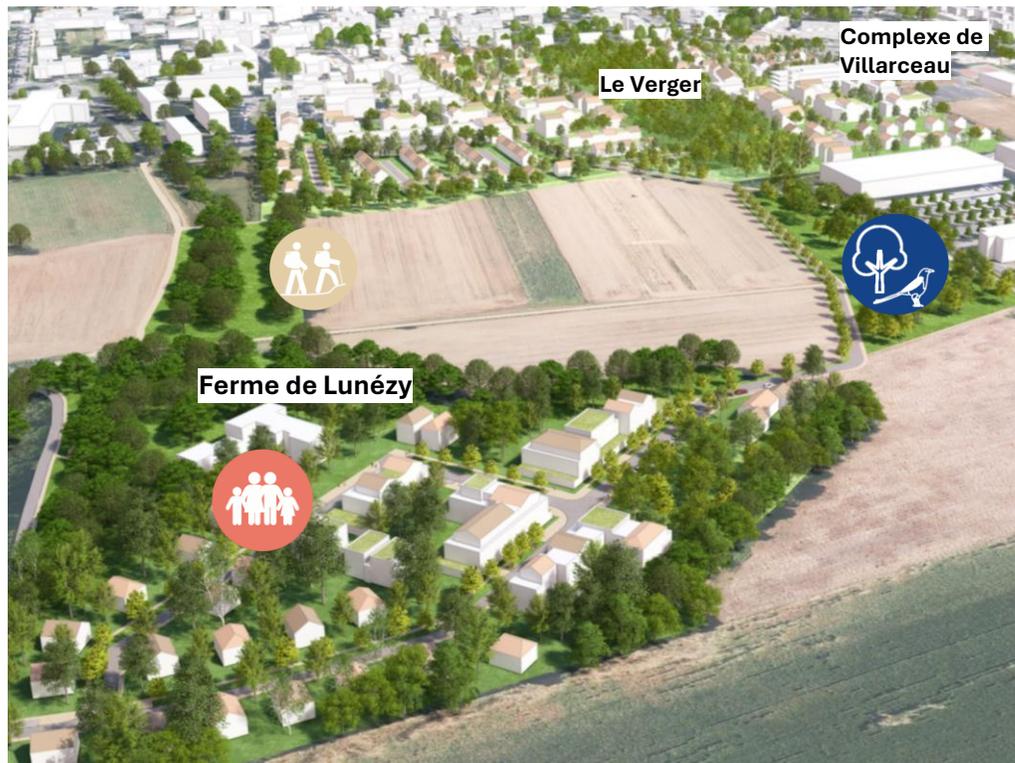
2 Vue aérienne de la future rue de la Poupardière, vers la résidence de la Poupardière existante



Les **abords habités du quartier** sont préservés par de la végétation et des bâtiments de faibles hauteurs, par ailleurs limitées par le Plan Local d'Urbanisme.

# UN PROJET EN CONCERTATION 2024 - 2034

## LUNÉZY : UN ÉCRIN BOISÉ



3 Vue aérienne depuis le Nord de Lunézy



### Comment réhabiliter Lunézy ?

Une salle des fêtes, une salle d'exposition, une résidence d'artistes... ?

**A concerter ensemble !**

### Une zone naturelle préservée

et le maintien des arbres remarquables existants

### ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX CHIFFRES CLES

**1 100 arbres plantés**

Maintien des boisements existants

**62 000 m<sup>2</sup> réservés à la biodiversité** et à la protection des espèces animales (chauve-souris, lézard...) et végétales

Récupération d'énergie du Data Center pour le chauffage : **un des premiers quartiers bas carbone en Île-de-France**

Panneaux solaires en toiture

Gestion naturelle des eaux pluviales



### NOS PARTENAIRES

EPFIF

Nexity – aménageur

A26 - urbaniste

Endroits En Vert - paysagiste

SETU - BET VRD

Quai 36 – démarche artistique

Empreintes citoyennes – Concertation