



SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE PORTANT CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU VERGER

La Commune de Nozay a pour projet la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Quartier du Verger. Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, et compte tenu de la réalisation d'une évaluation environnementale du projet, une participation du public par voie électronique est organisée préalablement à la décision du Conseil municipal portant création de la ZAC.

La participation du public par voie électronique s'est déroulée du 14 août au 20 septembre 2026. Afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du dossier et de contribuer, la Commune a fait le choix d'étendre volontairement la durée de la PPVE au-delà de la durée minimale réglementaire. Elle a donné lieu à vingt et une contributions.

Les observations exprimées s'inscrivent globalement dans le prolongement des enseignements déjà identifiés lors de la concertation préalable et du dialogue citoyen. Elles traduisent une forte vigilance sur la préservation du cadre de vie, la maîtrise de l'urbanisation, les incidences potentielles du campus DATA4, les conditions de circulation et de stationnement, ainsi que la capacité des équipements et infrastructures à accompagner l'accueil de nouveaux habitants. Plusieurs contributions formulent également des propositions concernant les mobilités douces, l'adaptation au changement climatique ou encore la valorisation d'éléments patrimoniaux du site.

Thème	Contribution	Réponse du maître d'ouvrage
Data center / circulation	Contribution n°1 - 30/08/2026 « Cette Zone aménagement Concertée n'a rien d'une concertation. Installer un datacenter à côté d'un lotissement est un risque majeur pour la population qui sera soumise à toutes sortes de pollutions. Cumulé au site de Marcoussis, les enjeux de santé sont considérables. Rien n'est mis en place pour le surplus de circulation non plus. Ce projet est une catastrophe. »	Le projet de data center constitue une opération indépendante de la ZAC du Verger et relève de procédures réglementaires distinctes. Dans le cadre de l'évaluation environnementale de la ZAC, les effets cumulés avec les projets voisins ont néanmoins été étudiés, notamment au regard des nuisances acoustiques et des enjeux environnementaux et sanitaires susceptibles de concerner les futurs habitants. Les sujets relevant directement du fonctionnement et des émissions du campus DATA4 sont traités dans le cadre de sa propre autorisation environnementale. Les études acoustiques complémentaires réalisées concluent au respect des exigences réglementaires au droit des futurs secteurs d'habitation. Les études réalisées concluent à la compatibilité des niveaux sonores prévisionnels avec les futurs usages résidentiels.



Thème	Contribution	Réponse du maître d'ouvrage
		Concernant les déplacements, plusieurs études de circulation ont accompagné la conception du projet afin de limiter les reports de trafic vers les quartiers existants.
Cadre de vie / densité / infrastructures / chantier / data center	Contribution n°2 - 31/08/2026 « L'esprit village a déjà bien changé depuis plusieurs décennies. En rajoutant un nombre inconsideré de logements, Nozay ne ressemblera plus à ce qu'il était ! Quid des infrastructures. Il faudra aussi penser au désagrément pour les Nozéens durant plusieurs années (bruit, poussière, sécurisation des routes empruntées par les camions de chantier etc...) Pas de recul sur l'impact du DATA CENTER sur la santé ? sur le bruit ? »	Le projet prévoit environ 600 logements réalisés progressivement dans le cadre de trois phases d'aménagement qui vont s'étaler sur une période de 10 ans. Les besoins en équipements publics ont été anticipés par la commune, notamment à travers la reconstruction du groupe scolaire communal (8 classes élémentaires et 6 classes maternelles) et l'extension du centre de loisirs et le centre sportif. Le quartier a été conçu pour s'intégrer au tissu existant grâce à une diversité de formes urbaines, des hauteurs maîtrisées limitées à R+2 + attique, la préservation du verger et des principaux espaces naturels du site. Les nuisances de chantier feront l'objet de mesures spécifiques lors des phases opérationnelles. Les incidences potentielles du projet voisin DATA4 ont été analysées dans le cadre de l'étude d'impact et du mémoire en réponse à la MRAe.
Circulation / changement climatique	Contribution n°3 - 31/08/2026 « Dans le projet de plan de circulation de la résidence-avez-vous pris en compte la possibilité d'un accès de circulation par la voie existante, desservant les parkings situés à l'arrière du site Nokia. Le prolongement de cette voie permettrait de ne pas encombrer le centre-ville. Les fortes chaleurs rencontrées cette année ont permis de mettre en évidence les défauts d'isolation thermiques de certains bâtiments. Avez-vous pris en compte ces nouveaux phénomènes, si oui de quelle manière ? »	La proposition relative à la desserte du quartier est prise en compte dans le cadre des études de circulation poursuivies par le maître d'ouvrage. Concernant l'adaptation au changement climatique, le projet intègre des mesures visant à améliorer le confort d'été : forte présence végétale, préservation du verger et des boisements, gestion intégrée des eaux pluviales, maintien d'espaces naturels et étude spécifique sur les îlots de chaleur urbains.
Stationnement	Contribution n°4 - 02/09/2026 « Pas de parking silo, aucun intérêt car les gens ne se sentiront pas en sécurité donc ne les utiliseront pas, et en plus c'est générateur de bruits très désagréable pour les riverains (claquements des rampes d'accès vibrations...) »	Le recours au stationnement en ouvrage répond à un objectif de limitation de l'emprise du stationnement au sol afin de préserver les espaces verts et réduire l'artificialisation. Les parkings prévus seront intégrés au projet urbain, avec une attention particulière portée à leur insertion architecturale et paysagère ainsi qu'à leur éloignement des secteurs résidentiels existants.



Thème	Contribution	Réponse du maître d'ouvrage
Cadre de vie / paysage / stationnement	Contribution n°5 - 05/09/2026 « Bonjour. Le datacenter est une bonne nouvelle dans le sens où c'est une ancienne zone industrielle déjà présente dans le village. Maintenant, 680 logements supplémentaires vont dénaturer l'ensemble du village, le béton, le type de logement proposé va changer l'ADN. Les parking silo vont engendrer des bruits et pollution visuelle. On perdrait la partie nature sur un des seuls quartiers de Nozay où la forêt et les champs sont proches. Bientôt avec vos projets, nous toucherons la ville du bois, Villejust. »	Le projet prévoit environ 600 logements et non 680. Il s'inscrit dans un périmètre réduit afin de préserver les espaces naturels les plus sensibles. La conception du quartier repose notamment sur la préservation du verger, des boisements, des continuités écologiques et de près de la moitié du site en espaces verts publics ou privés. Les ouvrages de stationnement participent à cet objectif en limitant l'emprise de la voiture sur les espaces extérieurs.
Data center	Contribution n°6 - 05/09/2026 « Je m'inquiète concernant la construction du futur centre de données (DATA CENTER) situé à proximité de la future ZAC. Nous commençons déjà à percevoir de plus en plus de nuisances sonores provenant du DATA CENTER côté Marcoussis. Le nouveau centre de données sera encore plus proche de nos habitations. Pourriez-vous m'expliquer comment un tel projet de construction du nouveau DATA CENTER a pu être autorisé et mis en place aussi proche de nouvelles constructions ? »	Le projet DATA4 PAR3 est un projet privé, porté par une société qui n'est ni propriétaire de la ZAC du Verger ni maître d'ouvrage de celle-ci. Son autorisation relève d'une procédure environnementale conduite et décidée par l'État (préfecture de l'Essonne), à l'issue d'une enquête publique distincte de celle du Verger. La commune n'a pas le pouvoir de l'autoriser, ni de le refuser. Pour autant, la Commune n'est pas restée sans agir. Dans le cadre des échanges engagés avec DATA4, elle a demandé plusieurs évolutions du projet initial visant notamment à mieux prendre en compte les nuisances sonores et visuelles et son interface avec le futur quartier. Le projet du Quartier du Verger constitue la principale opération permettant à la commune de répondre à ses besoins de logements tout en respectant les objectifs de mixité sociale qui lui sont imposés. Dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale approuvé par le Conseil Municipal et conclu avec l'État, la commune doit poursuivre son effort de rattrapage en matière de logements sociaux. À défaut, elle s'expose à des pénalités financières et à un renforcement des mesures de carence prévues par la réglementation. Le projet participe ainsi directement au respect de ces engagements tout en accompagnant le développement de la commune. Le projet DATA4 PAR3 constitue une opération indépendante de la ZAC du Verger et relève d'une procédure d'autorisation distincte conduite par les services de l'État. Les nuisances potentielles du projet voisin ont néanmoins été prises en compte dans l'évaluation environnementale de la ZAC. Les études acoustiques réalisées concluent au respect des



Thème	Contribution	Réponse du maître d'ouvrage
		seuils réglementaires applicables aux futurs logements. Les échanges engagés entre la commune, l'aménageur et DATA4 ont également permis d'obtenir plusieurs adaptations techniques visant à réduire les nuisances acoustiques du projet.
Mobilités douces	Contribution n°7 - 06/09/2026 « Penser dès la conception aux mobilités douces : trottoirs sans véhicules garés dessus et suffisamment larges pour une poussette ou un fauteuil d'handicapé, pistes cyclables sécurisées, aires de stationnement pour sécuriser les vélos. Ne pas prévoir des voies pour véhicules motorisés trop larges : plus les voies sont larges et droites, plus la vitesse y est excessive »	Cette contribution rejoint les orientations du projet visant à favoriser les mobilités actives. Le projet prévoit des cheminements piétons et cyclables reliant le futur quartier aux équipements et aux quartiers existants, ainsi qu'une organisation des circulations recherchant l'apaisement des vitesses et la qualité des espaces publics.
Cadre de vie / Data center / Densité / Équipements / Stationnement	Contribution n°8 - 13/09/2026 « Toutes les constructions récentes ont prouvé la disparition de l'esprit village. Des blocs de bâtiments sont construits. Un datacenter aussi proche des habitations est une aberration : réchauffement des sols et de l'air, nuisances sonores ...alors que nous subissons déjà le dérèglement climatique. Cela devrait servir de leçon pour ne plus faire n'importe quoi. Nous avons besoin de la nature et surtout des arbres pour nous protéger des canicules. De plus construire autant de logements, des parkings en silos n'est pas possible : hausse d'insécurité dans les parkings en silos, paysage dénaturé, les structures d'accueil ne sont pas adaptées (actuellement les enfants sont mis en liste d'attente pour les centres de loisirs). Les routes ne sont pas non plus adaptées pour cette hausse de population. Il faut rapidement repenser à tout ce qui était envisagé et réduire drastiquement ces constructions massives avant qu'il ne soit trop tard (...). Vous êtes en train de faire une deuxième ville à côté de notre village ... J'espère sincèrement que mes remarques seront prises en compte. »	Le projet prévoit environ 600 logements répartis selon une réalisation progressive et échelonnée dans le temps. Il a évolué de manière significative depuis les premières réflexions, notamment par une réduction de son périmètre de 24 à 16 hectares afin de préserver une partie des espaces agricoles et des secteurs naturels les plus sensibles. Le verger constitue l'élément central du projet et sera conservé et valorisé. Le quartier comprendra 10,2 hectares d'espaces végétalisés, soit 63 % de sa superficie, ainsi qu'environ 1 525 arbres plantés. Les espaces boisés existants, les continuités écologiques et les secteurs à enjeux environnementaux identifiés par les études sont préservés. Les besoins en équipements publics ont été anticipés par la commune, notamment avec la reconstruction du groupe scolaire communal, le centre sportif, et l'extension du centre de loisirs. Le projet de data center constitue une opération distincte de la ZAC, même si ses incidences potentielles ont été analysées dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet.
Artificialisation des sols / Équipements / Chantier	Contribution n°9 - 15/09/2026 « Ce projet est une catastrophe et serait lourd de	Le projet a fait l'objet d'une réduction significative de son périmètre, passé de 24 à 16 hectares, afin de préserver une partie des espaces agricoles et



Thème	Contribution	Réponse du maître d'ouvrage
	conséquences aussi bien pour l'environnement que pour l'avenir de notre village. - Une artificialisation préoccupante des terres : remplacer des champs par du béton paraît particulièrement aberrant dans un contexte de dérèglement climatique. Ces espaces jouent un rôle essentiel pour préserver la biodiversité, limiter les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. - Des infrastructures insuffisantes : la construction de 600 logements entraînerait une augmentation considérable de la population. Les routes, les écoles, et les autres équipements ne pourront pas absorber une telle évolution sans dégradation importante de la qualité de vie des habitants. - 10 ans de chantier : beaucoup de bruit, énormément de pollution (emballages en tout genre, gravats, etc.), des risques pour nos animaux domestiques (engins, pollution). Je suis fortement opposé à ce projet. Cela diminuera également l'attractivité de la ville car actuellement les gens viennent à Nozay pour son côté rural. »	naturels identifiés lors des études environnementales. Le projet conserve le verger, les principaux boisements et la zone humide de Lunézy. Il prévoit également 10,2 hectares d'espaces végétalisés et la plantation de 1 525 arbres dans sa version actualisée afin de renforcer la présence de la nature, favoriser la biodiversité et améliorer le confort climatique du quartier. Le développement du quartier s'inscrit dans un phasage progressif permettant d'accompagner l'accueil des futurs habitants. Les besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants ont également été anticipés par la commune, notamment avec la reconstruction du groupe scolaire communal, l'extension du centre de loisirs et une offre de services de proximité prévue dans le quartier. Les modalités de réalisation des travaux seront définies dans les phases opérationnelles du projet afin de limiter autant que possible les nuisances liées au chantier.
Patrimoine / Valorisation du site de Lunézy	Contribution n°10 - 16/09/2026 « Bonjour, il faudrait garder le château d'eau de Lunézy comme réserve d'eau potable, ou de pluie du Ruisseau Blanc, montée par énergie solaire, captée sur ses parois ; comme site d'accueil d'oiseaux, en élargissant le haut pour les cigognes, hirondelles et martinets ; et comme site de télésurveillance à 360° pour la commune et les forces de l'ordre. Une partie peut servir de mur d'escalade. »	Cette contribution formule plusieurs propositions de réutilisation du château d'eau de Lunézy. À ce stade, la conservation de cet ouvrage n'est pas prévue dans le projet et sa démolition est envisagée dans le cadre de l'aménagement du secteur de Lunézy. L'objectif de favoriser l'accueil des oiseaux et, plus largement, de renforcer la biodiversité est en revanche pleinement pris en compte à l'échelle du quartier. Le projet prévoit 3,3 ha d'espaces sanctuarisés dédiés à la biodiversité, intégrés à une trame de 10,2 ha d'espaces végétalisés, ainsi que la plantation d'environ 1 525 arbres. La préservation des boisements existants, de la zone humide de Lunézy et le renforcement des continuités écologiques permettront de maintenir et de développer des habitats favorables à l'avifaune et aux autres espèces présentes sur le site.



Thème	Contribution	Réponse du maître d'ouvrage
		Enfin, la ferme de Lunézy sera conservée et réhabilitée afin de devenir un lieu structurant du futur quartier. Ses usages ne sont pas arrêtés à ce stade et feront l'objet d'un travail spécifique avec les habitants dans la poursuite du projet, afin de préciser sa programmation et les activités qui pourront y être accueillies.
Changement climatique / équipements / cadre de vie	Contribution n°11 - 17/09/2026 « Bonjour, Suite à l'artificialisation accrue de la commune, quel est l'impact sur la température ambiante, la faune et l'approvisionnement en eau ? Sachant que cet été a été particulièrement chaud et que le réchauffement climatique est une réalité. L'augmentation de la population aura un impact sur la vie quotidienne des habitants si rien n'est mis en place pour leur intégration (commerces, routes, crèches, nombre de classes...). Il ne faudrait pas que ces nombreux projets immobiliers et industriels dégradent la qualité de vie de la commune (pollutions, baisse de l'immobilier, accidents...). Merci »	Le projet a été conçu pour limiter ses effets sur le climat, l'eau et la biodiversité. Il prévoit 10,2 hectares d'espaces végétalisés, soit 63 % du site, environ 1 525 arbres plantés et la préservation de la zone humide de Lunézy. La gestion des eaux pluviales repose notamment sur des noues, des espaces de rétention et l'infiltration lorsque les caractéristiques du sol le permettent. Les besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants ont également été anticipés par la commune, notamment avec la reconstruction du groupe scolaire communal, l'extension du centre de loisirs et une offre de services de proximité prévue dans le quartier. Les projets industriels voisins, dont DATA4, sont indépendants de la ZAC et relèvent de procédures d'autorisation distinctes. Leur proximité avec le futur quartier a néanmoins été prise en compte dans l'évaluation environnementale de la ZAC, notamment en matière de bruit et de changement climatique. Les études correspondantes seront actualisées, lorsque nécessaire, au fur et à mesure de la précision du projet.



Mobilités / traversée du verger / revêtements	Contribution n°12 - 18/09/2026 « Il est un peu difficile de s'y retrouver parmi tous les documents car les dates d'éditions sont différentes (mais reflètent l'évolution du projet). Néanmoins, en se concentrant surtout sur les 2 mémoires (concertation + réponse MRAE), on comprend que les demandes les plus importantes lors des concertations ont été prises en compte : en particulier la circulation dans la zone de la Poupardière, et la répartition des logements et des parkings. Par contre si on prend comme référence le plan de masse de mars 2026 (p182 sur 350) : - On ne comprend pas bien si les voies de circulation "douces" menant aux parkings et traversant le bois permettront ou non le passage de voitures d'Est en ouest. Il serait préférable de mettre des barrières (ou autre) au niveau du bois pour ne laisser passer que piétons et vélos (mais pas les scooters). Initialement il ne devait même pas y avoir cette traversée dans le bois, conformément au plan à l'issue de la concertation de 2025 (p.24 sur 28). On préférerait d'ailleurs qu'elle soit supprimée - Est-ce que le sol des parkings sera imperméable et foncé ou perméable et claire (recommandation pour claire et perméable) »	Le projet est aujourd'hui au stade de la création de la ZAC. Le plan masse de mars 2026 constitue le support sur lequel ont été réalisées les études environnementales et techniques, mais il n'a pas vocation à figer définitivement l'aménagement du quartier. Le projet a continué d'évoluer depuis cette version, notamment pour intégrer les enseignements de la concertation et l'avancement des études. Dans la version actualisée, les continuités écologiques ont été renforcées et les interruptions du bois réduites. Les liaisons douces traversant ces espaces sont destinées aux déplacements non motorisés. Les dispositifs permettant d'empêcher les usages motorisés non autorisés seront précisés dans les études opérationnelles. Le choix des revêtements sera également précisé dans les phases de conception détaillée. Le projet privilégie la limitation de l'imperméabilisation, avec des cheminements doux et des espaces paysagers utilisant des revêtements perméables lorsque leur usage le permet.
Programmation / mobilités / environnement / équipements / procédures	Contribution n°13 - 19/09/2026 - Passionnément Nozay La contribution de Passionnément Nozay fait l'objet d'un document de 3 pages, reproduit intégralement en annexe de la présente synthèse. Passionnément Nozay indique partager l'objectif de répondre aux besoins en logements de la commune, notamment en matière de logement social, mais demande des compléments, garanties ou évolutions du projet avant la création de la ZAC. Les observations portent principalement sur la densité et le phasage du projet, les parkings à étages, la circulation et les mobilités, la proximité de DATA4, les risques techniques et sanitaires et la pollution des sols, les nuisances de chantier, les terres agricoles, le patrimoine et l'archéologie, la biodiversité, le bilan carbone, les équipements publics et le financement de	Densité et programmation : Le projet prévoit environ 600 logements sur 16 ha, réalisés progressivement sur une période d'environ dix ans. Les formes urbaines sont diversifiées et les hauteurs limitées à R+2 + attique, avec des gabarits réduits au contact des quartiers existants. Stationnement et mobilités : Deux parkings à étages d'environ 256 et 220 places sont prévus afin de limiter le stationnement en surface et de préserver les espaces paysagers. Le stationnement souterrain n'a pas été retenu compte tenu notamment de la proximité de la nappe. Le schéma de circulation a évolué à la suite de la concertation et des études de mobilité, notamment pour limiter les flux sur la Poupardière et renforcer les liaisons piétonnes et cyclables. Environnement et DATA4 : Le projet préserve les principaux secteurs à enjeux écologiques et prévoit



	l'opération, la répartition des logements sociaux et la révision du PLU. L'association demande également une restitution publique des observations avant la délibération de création de la ZAC.	10,2 ha d'espaces végétalisés, soit 63 % du site, et environ 1 525 arbres plantés. Les procédures relatives aux espèces protégées, aux sols et à l'archéologie sont conduites parallèlement à la procédure de ZAC. DATA4 constitue une opération distincte de la ZAC, mais ses effets cumulés avec le futur quartier ont été intégrés à l'évaluation environnementale, notamment en matière acoustique. Sols et risques : Sur le secteur de Lunézy, les études ont identifié des pollutions localisées nécessitant des investigations complémentaires et des mesures de gestion avant l'accueil des futurs usages. La compatibilité des sols avec les usages effectivement réalisés sera vérifiée après mise en œuvre des mesures de gestion et de dépollution nécessaires. Les études géotechniques et les diagnostics amiante et plomb seront également complétés en fonction de l'avancement opérationnel du projet. Équipements et réalisation : Les besoins en équipements ont été anticipés par la commune, notamment avec la reconstruction du groupe scolaire comprenant 8 classes élémentaires et 6 classes maternelles et l'extension du centre de loisirs. Les modalités de chantier et les mesures de réduction des nuisances seront précisées dans les phases opérationnelles. Le programme des équipements publics et le bilan financier seront précisés au stade du dossier de réalisation de la ZAC. À ce stade, le projet sera plus précisément défini et l'étude d'impact sera actualisée lorsque nécessaire pour tenir compte des incidences qui n'ont pas pu être complètement identifiées ou appréciées au stade de la création. Logement social et PLU : La programmation participe au rattrapage des objectifs fixés à la commune au titre de la loi SRU et du Contrat de Mixité Sociale. En cas de non-respect de ses objectifs, la commune est susceptible de s'exposer aux pénalités financières et aux mesures prévues au titre de la carence. Les logements sociaux seront répartis dans le quartier afin de favoriser la mixité à l'échelle de l'opération. La révision du PLU constitue une procédure distincte conduite par la commune, avec ses propres modalités de concertation et de participation du public.
--	--	---



Programmation / mobilités / environnement / équipements / procédures	Contribution n°14 et 15 (identique) - 19/09/2026 Compte tenu de leur longueur, ces contributions identiques et déposées à quelque minutes d'intervalle, sont reproduites intégralement en annexe de la présente synthèse. La contributrice indique être favorable à la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux, mais demande des compléments ou évolutions du projet sur les points suivants : densité et phasage des 600 logements, parkings à étages, circulation et mobilités, proximité de DATA4, risques techniques et sanitaires, dépollution de Lunézy, nuisances de chantier, devenir des terres agricoles, patrimoine et archéologie, biodiversité, bilan carbone, équipements publics, financement de l'opération, répartition du logement social et révision du PLU. La contributrice indique être solidaire des demandes formulées par Passionnement Nozay.	Les contributions n°14 et 15 reprennent très largement les observations et demandes formulées dans la contribution n°13. Les réponses détaillées apportées à la contribution n°13 s'appliquent donc également à ces deux contributions, notamment concernant la programmation et le phasage, les parkings à étages, les mobilités, DATA4, les sols de Lunézy, la biodiversité, les équipements publics, le logement social et le PLU. Le projet prévoit environ 600 logements sur 16 ha, réalisés progressivement sur une période d'environ dix ans. Les formes urbaines sont diversifiées et les hauteurs maîtrisées, avec des gabarits réduits au contact des quartiers existants. Le projet intègre par ailleurs les enjeux de mobilité, de stationnement, de biodiversité, de gestion de l'eau, de pollution des sols et d'adaptation au changement climatique. Les procédures relatives aux espèces protégées, à l'archéologie et à la loi sur l'eau sont poursuivies parallèlement à la procédure de ZAC. Les besoins en équipements ont été anticipés par la commune, notamment avec la reconstruction du groupe scolaire et l'extension du centre de loisirs. Le programme des équipements publics et le bilan financier de l'opération seront précisés au stade du dossier de réalisation de la ZAC. Plusieurs de ces sujets seront précisés au stade du dossier de réalisation et des études opérationnelles. L'étude d'impact sera actualisée lorsque l'avancement du projet permettra de préciser des incidences qui n'ont pas pu être complètement identifiées ou appréciées au stade de la création de la ZAC.
Densité / DATA4 / circulation / équipements	Contribution n°16 - 19/09/2026 Compte tenu de sa longueur, la contribution est reproduite intégralement en annexe de la présente synthèse. La contribution reconnaît le besoin de logements mais s'interroge sur la concentration du développement sur le secteur Est de Nozay, en rapprochant les 600 logements du Verger des logements du quartier des écoles. Elle demande une meilleure répartition du développement à l'échelle communale. Elle interroge également les nuisances sonores et thermiques liées à DATA4, les conséquences de	Le projet du Verger prévoit environ 600 logements réalisés progressivement sur une période d'environ dix ans. Le choix de Villarceau et Lunézy résulte des orientations de développement de la commune, des objectifs du SDRIF-E, des obligations de production de logements et de la possibilité de reconvertir la friche de Lunézy. Ces secteurs ont ainsi été identifiés pour accueillir une part importante du développement résidentiel de la commune, plutôt que de diffuser cette urbanisation sur des secteurs aujourd'hui constitués ou présentant moins de capacités d'évolution.



	l'arrivée de nouveaux habitants sur la circulation et le stationnement, ainsi que les besoins futurs en équipements sportifs et culturels. Elle demande notamment la reconstruction prioritaire d'un équipement sportif et le développement des mobilités douces.	Le développement est plus contraint sur Lunézy, compte tenu notamment de la topographie du site, de la présence du bâti existant et de la ferme à conserver et valoriser, ainsi que des nombreux arbres, boisements et espaces naturels à préserver. La capacité d'accueil du projet est donc plus importante sur Villarceau, qui concentre une part plus importante de la programmation tout en maintenant le verger et les principales continuités paysagères et écologiques. Le projet associe logements collectifs, intermédiaires, maisons et lots à bâtir afin d'éviter une forme urbaine uniforme. Cette diversité vise à développer un parcours résidentiel permettant de répondre aux différents besoins de la population en matière de logement, tout en assurant des transitions progressives avec les quartiers existants. DATA4 constitue une opération distincte de la ZAC. Ses effets potentiels sur le futur quartier ont néanmoins été pris en compte dans l'évaluation environnementale, notamment en matière de bruit et de changement climatique. Les études acoustiques complémentaires concluent au respect des exigences réglementaires au droit des futurs logements. Les études de circulation ont accompagné l'évolution du projet et se poursuivront dans les phases opérationnelles. Les besoins en équipements publics sont suivis par la Commune en cohérence avec le phasage progressif de l'opération. La reconstruction du groupe scolaire, l'extension du centre de loisirs et les besoins en équipements sportifs s'inscrivent dans cette réflexion. Le programme détaillé des équipements publics sera arrêté au stade du dossier de réalisation de la ZAC.
Interfaces riveraines / formes urbaines / circulation / paysage / eaux pluviales	Contribution n°17 - 19/09/2026 - Conseil syndical de la résidence du Belvédère La contribution réitère plusieurs demandes déjà formulées lors des réunions publiques de 2025 et d'un échange en mairie en décembre 2025. Elle demande, au contact de la résidence du Belvédère, de privilégier des maisons ou des bâtiments de faible hauteur, de type R+1+combles, et de ne pas concentrer les logements sociaux à proximité de la résidence. Elle rappelle également le souhait d'implanter les parkings à étages à proximité de DATA4 afin de les éloigner des	Les demandes relatives aux interfaces avec la résidence du Belvédère ont été prises en compte dans l'évolution du plan masse. Les formes urbaines les moins denses sont privilégiées au contact des habitations existantes et les hauteurs ont été abaissées sur ces secteurs, avec une transition progressive vers les formes plus denses situées au cœur du quartier. Des lisières végétales renforcées sont également prévues le long des interfaces afin de limiter les vis-à-vis. Les logements sociaux seront répartis dans le quartier et intégrés aux différentes typologies de logements



	habitations existantes et de les intégrer dans la topographie du site. Concernant la circulation, le Conseil syndical demande que le chemin de la Poupardière conserve une fonction de desserte locale, avec un accès limité aux riverains et sans création d'un nouvel axe de transit. Il demande également la création d'autres accès au quartier, des places de dépose-minute à proximité de la résidence et un cheminement piéton permettant de rejoindre le collège sans traverser la résidence, dont les espaces sont privés. Enfin, la contribution demande de renforcer la végétalisation en limite de la résidence et le long du chemin de la Poupardière et attire l'attention sur la gestion des eaux pluviales, en rappelant les inondations intervenues en 2021 dans le parking souterrain et les jardins de la résidence.	afin d'éviter leur concentration sur un secteur unique. Concernant la circulation, le chemin de la Poupardière est maintenu en desserte locale et ne constituera pas l'axe principal d'accès au futur quartier. Le schéma viaire a évolué à la suite de la concertation afin d'organiser la desserte principale depuis la rue de Villarceau et de limiter les reports de circulation vers les habitations existantes. Le projet prévoit par ailleurs un réseau continu de cheminements piétons et cyclables permettant notamment de rejoindre les équipements scolaires et sportifs. Les besoins ponctuels de dépose-minute signalés par la résidence seront examinés dans le cadre de la mise au point des espaces publics. La végétalisation des interfaces constitue également un principe du projet. Une frange paysagère renforcée est prévue au contact des habitations existantes, ainsi que des plantations le long des voies et cheminements. Plus largement, le projet prévoit 10,2 ha d'espaces végétalisés, soit 63 % du site, et environ 1 525 arbres plantés. Enfin, la gestion des eaux pluviales est intégrée dès la conception du quartier. Elle repose sur une gestion à la source associant noues et ouvrages paysagers de rétention, infiltration lorsque les caractéristiques des sols le permettent et rejet régulé lorsque nécessaire. Le risque de ruissellement vers les secteurs existants, notamment la résidence du Belvédère, est pris en compte dans les études hydrauliques et sera précisé dans le dossier Loi sur l'eau avant la réalisation des aménagements.
Environnement / santé / effets cumulés avec DATA4	Contribution n°18 - 20/09/2026 - Nozay Nature & Environnement La contribution fait l'objet d'un document de 33 pages, comprenant une contribution principale et une annexe opérationnelle, reproduit intégralement en annexe. L'association ne remet pas en cause l'existence des études réalisées, mais considère que plusieurs sujets restent à consolider avant que la compatibilité sanitaire du futur quartier puisse être considérée comme définitivement établie. Elle demande principalement une lecture croisée des incidences de la ZAC du Verger et du campus DATA4 PAR3, compte	Le maître d'ouvrage prend acte de cette contribution détaillée. Le projet est aujourd'hui au stade de la création de la ZAC, première étape de la procédure d'aménagement. L'étude d'impact jointe au dossier apprécie les incidences du projet sur la base du niveau de connaissance et de définition disponible à ce stade. Conformément au Code de l'environnement, elle sera actualisée lorsque l'avancement du projet permettra d'identifier ou de préciser des incidences qui n'ont pas pu être complètement appréciées au stade de la création. Les études et procédures se poursuivront au stade du dossier de réalisation et des autorisations ultérieures.



	tenu de leur proximité et de l'arrivée de nouvelles populations à proximité du data center. Les principales demandes portent sur : • La qualité de l'air et la santé, notamment la prise en compte des émissions des groupes électrogènes de DATA4 en fonctionnement normal, en maintenance et en situation dégradée ou prolongée ; • Le bruit, avec une consolidation des modélisations aux différentes hauteurs des futurs logements, la prise en compte des espaces extérieurs et des conditions estivales fenêtres ouvertes ; • Les risques industriels de DATA4, notamment les scénarios d'incendie, les fumées, les batteries et les dispositifs d'alerte et de protection des populations ; • La pollution des sols à Lunézy, avec la poursuite des investigations, la mise en œuvre et le contrôle des mesures de gestion avant l'accueil des futurs habitants ; • L'hydrogéologie et la gestion des eaux pluviales, notamment au regard des niveaux d'eau observés, des capacités d'infiltration et des secteurs de sols pollués ; • L'adaptation au changement climatique, les îlots de chaleur et la prise en compte des effets du campus voisin ; • La chaleur fatale et le bilan GES, l'association demandant de distinguer le potentiel de récupération de chaleur du dispositif qui sera effectivement mis en œuvre ; • La circulation et la biodiversité, ainsi que la traçabilité dans les phases ultérieures des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi. Plus largement, l'association demande que les études encore annoncées comme devant être consolidées soient identifiées, finalisées et rendues traçables dans la poursuite du projet, et que les résultats susceptibles de modifier l'appréciation des incidences ou les mesures à mettre en œuvre soient pris en compte avant les décisions correspondantes.	DATA4, qualité de l'air et risques industriels : DATA4 PAR3 constitue une opération indépendante de la ZAC, soumise à une autorisation environnementale distincte. Les demandes relatives aux caractéristiques des 87 groupes électrogènes, aux scénarios de fonctionnement en cas de panne prolongée, aux dispositifs de traitement des NOx, aux batteries, aux risques ATEX, aux panaches de fumées en cas d'incendie ou encore aux dispositifs de suivi de la qualité de l'air relèvent ainsi en premier lieu de DATA4 et des services de l'État. Pour la ZAC, les effets du projet voisin susceptibles d'avoir une incidence sur les futurs habitants ont néanmoins été pris en compte dans l'évaluation environnementale et dans le mémoire en réponse à la MRAe. Bruit : Les études acoustiques ont été complétées à la suite de l'avis de la MRAe et ont conduit à faire évoluer le projet, notamment dans l'organisation du quartier, l'implantation des constructions et le traitement des interfaces avec DATA4. Les études complémentaires concluent au respect des exigences réglementaires au droit des futurs secteurs d'habitation. Comme indiqué dans le mémoire en réponse, ces analyses seront consolidées au stade de la réalisation sur la base du plan masse et des caractéristiques définitives des constructions, et intégrées, lorsque nécessaire, à l'actualisation de l'étude d'impact. Sols de Lunézy : Les études ont identifié des pollutions localisées et la nécessité de mesures de gestion avant l'accueil des futurs usages. La compatibilité du secteur avec les usages projetés sera donc conditionnée à la réalisation des investigations complémentaires, à la mise en œuvre des mesures de gestion et de dépollution nécessaires et aux contrôles correspondants. Les diagnostics amiante et plomb seront également complétés avant les travaux de démolition concernés. Eaux pluviales et hydrogéologie : Le projet privilégie une gestion des eaux pluviales à la source combinant infiltration lorsque les caractéristiques des sols le permettent, stockage temporaire et rejet régulé. Les études hydrogéologiques et hydrauliques se poursuivent et le dimensionnement définitif des ouvrages, les niveaux d'eau pris en compte et leur articulation
--	--	---



		avec les secteurs présentant des pollutions seront précisés dans le cadre du dossier Loi sur l'eau. Changement climatique et chaleur fatale : Le projet prévoit 10,2 ha d'espaces végétalisés, soit 63 % du site, et environ 1 525 arbres plantés, afin notamment de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de renforcer le confort d'été. En matière énergétique, le recours à un réseau de chaleur alimenté par la récupération de la chaleur fatale constitue à ce stade le scénario privilégié pour le Quartier du Verger. La présence à proximité immédiate du projet d'un gisement de chaleur important représente une opportunité de mobiliser une énergie locale aujourd'hui perdue et de limiter le recours à d'autres sources d'énergie pour le chauffage du quartier. Les études engagées visent donc prioritairement à permettre sa valorisation. La mise en œuvre effective de ce réseau reste toutefois conditionnée à la confirmation de sa faisabilité technique, économique et juridique. Les hypothèses énergétiques et le bilan GES seront précisés au fur et à mesure de l'avancement de ces études et ajustés au dispositif finalement retenu. Biodiversité : Les secteurs à enjeux écologiques identifiés par les études font l'objet de mesures d'évitement et de réduction. Les mesures ERC et les prescriptions issues des procédures environnementales seront intégrées aux études opérationnelles, aux travaux et au suivi de l'opération. La procédure relative aux espèces protégées est conduite parallèlement à la procédure de ZAC. Suite des études : Les demandes de l'association portant sur des données ou études relevant directement de DATA4 seront transmises ou devront être examinées dans le cadre des procédures propres à cette opération. Pour les sujets relevant de la ZAC, les études restant à finaliser seront poursuivies dans les phases réglementaires et opérationnelles suivantes. Lorsque leurs résultats permettront de préciser des incidences qui n'avaient pas pu être complètement appréciées au stade de la création, ils seront intégrés à l'actualisation de l'étude d'impact et pris en compte dans la conception du projet.
--	--	--



Bilan GES / chaleur fatale / circulation / DATA4	Contribution n°19 - 20/09/2026 - Nozay Nature & Environnement Cette contribution complémentaire est reproduite intégralement en annexe. Elle complète la contribution n°18 sur deux sujets : le bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) et la circulation. Sur le bilan GES, l'association questionne la présentation d'une amélioration de 16 %, soit 311 tCO₂e/an, calculée par comparaison avec un scénario de référence portant sur la seule programmation de la ZAC et intégrant le bénéfice attendu du recours à la chaleur fatale de DATA4 PAR3. Elle considère que cette présentation ne permet pas d'apprécier les émissions cumulées de la ZAC et du campus DATA4 PAR3. Elle demande donc un bilan GES consolidé ZAC + PAR3, distinguant les émissions liées aux bâtiments, aux consommations énergétiques, aux déplacements et aux infrastructures, ainsi qu'une identification de la part des 311 tCO₂e/an d'économie dépendant effectivement de la réalisation du réseau de chaleur, dont les conditions ne sont pas encore définitivement arrêtées. Sur la circulation, l'association considère que les effets cumulés des deux projets ne sont pas suffisamment appréciés à l'horizon de leur pleine réalisation. Elle demande un scénario de trafic cumulé ZAC + DATA4 PAR3, intégrant les phases de chantier, les flux du campus DATA4, les 600 logements, les équipements publics et les hypothèses de report modal, avec une analyse aux heures de pointe et de la capacité des principaux carrefours.	Bilan GES : Le bilan GES réalisé pour la ZAC évalue les émissions propres au projet du Quartier du Verger par comparaison avec un scénario de référence de même programmation. Il n'a donc pas vocation à constituer un bilan consolidé de la ZAC et de DATA4 PAR3, qui sont deux opérations distinctes soumises à des procédures propres. Le recours à la chaleur fatale de DATA4 constitue à ce stade un scénario énergétique étudié, dont les conditions techniques, économiques et juridiques ne sont pas définitivement arrêtées. Le bénéfice associé à ce scénario ne constitue donc pas un engagement acquis. Les hypothèses énergétiques et le bilan GES de la ZAC seront précisés au fur et à mesure de l'avancement des études. Si la solution énergétique finalement retenue diffère de celle prise en compte dans l'étude d'impact et est susceptible de modifier l'appréciation des incidences du projet, ces éléments seront intégrés à l'actualisation de l'étude d'impact. Circulation : Les études de circulation réalisées pour la ZAC ont évalué les flux générés par le projet et ont contribué à faire évoluer le schéma de desserte du quartier, notamment afin de limiter les reports de trafic vers les quartiers existants. Elles seront poursuivies et actualisées dans les phases opérationnelles en fonction de l'évolution du projet. Les flux liés à DATA4 PAR3 relèvent de cette opération distincte. Les données disponibles concernant ses incidences sur le fonctionnement du secteur pourront néanmoins être intégrées aux actualisations des études de mobilité de la ZAC lorsque cela est nécessaire pour apprécier les conditions de circulation à l'échelle du secteur.
Opposition au projet / équipements / biodiversité	Contribution n°20 - 20/09/2026 « Je veux juste apporter mon avis défavorable à ce projet gigantesque. Cette ZAC du verger va être un deuxième Nozay, 600 logements, comment et où les infrastructures vont être faites ? A-t-on pensé à la faune et la flore encore une fois saccagées toujours au profit de l'homme... »	Le projet prévoit environ 600 logements réalisés progressivement sur une période d'environ dix ans afin d'accompagner la montée en charge du quartier. Les besoins en équipements ont été anticipés par la commune, notamment avec la reconstruction du groupe scolaire et l'extension du centre de loisirs. Le programme détaillé des équipements publics sera précisé au stade du dossier de réalisation de la ZAC, en cohérence avec le phasage de l'arrivée des futurs habitants. La biodiversité constitue par ailleurs un axe structurant du projet. Le périmètre a été réduit de



		24 à 16 hectares afin de préserver une partie des espaces agricoles et naturels. Le projet conserve notamment le verger, les principaux boisements et la zone humide de Lunézy et prévoit 10,2 ha d'espaces végétalisés, soit 63 % du site, ainsi qu'environ 1 525 arbres plantés.
Concertation / PPVE / sols / bruit / DATA4	Contribution n°21 - 20/09/2026 La contribution est accompagnée d'un document de 2 pages, reproduit intégralement en annexe. Le contributeur exprime une opposition générale au projet, considéré comme trop important par rapport à l'échelle et au caractère de Nozay, et estime qu'il remet en cause l'équilibre existant entre espaces agricoles et espaces urbanisés. La contribution remet également en cause la prise en compte des observations issues de la concertation de 2021. Elle cite notamment les demandes alors exprimées de ne pas construire de logements à proximité de l'ancien site Nokia et de ne pas urbaniser la friche de Lunézy. Elle considère que ces demandes n'ont pas été suivies et conteste, de ce fait, la portée réelle de la concertation. Le contributeur critique par ailleurs les conditions d'organisation et d'information de la PPVE, notamment sa tenue du 14 août au 20 septembre et l'absence, selon cette contribution, d'information dans les publications municipales distribuées dans les boîtes aux lettres. Enfin, la contribution conteste le niveau de précision des réponses apportées à l'avis de la MRAe, en particulier concernant : • La qualité et la compatibilité des sols avec les futurs usages, en demandant des résultats et valeurs chiffrés ; • Les études acoustiques et la manière dont leurs résultats sont présentés ; • Plus généralement, les conséquences du bruit et des pollutions liés aux data centers sur la santé des futurs habitants	Concertation : La concertation réglementaire menée en 2021, puis le dialogue citoyen complémentaire conduit en 2025-2026, ont permis de recueillir les attentes et points de vigilance des habitants. La concertation n'implique pas que l'ensemble des propositions formulées soit retenu. Elle a néanmoins conduit à faire évoluer le projet sur plusieurs points, notamment les circulations, les interfaces avec les quartiers existants, les hauteurs, les continuités paysagères, les mobilités douces et la place de la nature. Évolution du projet : Le projet soumis à la PPVE n'est pas identique aux premières hypothèses présentées en 2021. Son périmètre a notamment été réduit de 24 à 16 hectares, afin de préserver une partie des espaces agricoles et naturels initialement concernés. Le projet prévoit également 10,2 hectares d'espaces végétalisés, soit 63 % du site, ainsi que la préservation du verger et des principaux boisements. Le projet est aujourd'hui au stade de la création de la ZAC. Les plans présentés constituent le support des études réalisées mais n'ont pas vocation à figer définitivement l'aménagement du quartier. Ils continueront à être précisés dans les phases ultérieures, notamment au stade du dossier de réalisation et des études opérationnelles. PPVE : La PPVE s'est déroulée du 14 août au 20 septembre 2026, soit pendant une durée volontairement étendue au-delà du délai réglementaire minimum de 30 jours, afin de laisser au public un temps plus large pour prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Le dossier était consultable pendant toute cette période sur le registre dématérialisé ainsi qu'en version papier en mairie. La procédure a par ailleurs fait l'objet des mesures de publicité réglementaires, avec affichage et publication dans le Républicain et le Parisien. Le dossier mis à disposition comprenait notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse, le bilan de la concertation réglementaire



		de 2021 et le mémoire du dialogue citoyen de 2025. Les contributions pouvaient être déposées directement sur le registre dématérialisé ou adressées par voie électronique. L'ensemble des observations reçues pendant cette période est analysé dans la présente synthèse avant la décision relative à la création de la ZAC. Sols : Les études réalisées distinguent les situations de Villarceau et de Lunézy. Sur Lunézy, des pollutions localisées ont été identifiées et la compatibilité avec les futurs usages n'est pas considérée comme acquise sans intervention. Des investigations complémentaires et des mesures de gestion et de dépollution seront mises en œuvre avant l'accueil des futurs usages, avec les contrôles correspondants. Bruit et DATA4 : Le campus DATA4 constitue une opération distincte de la ZAC. Sa proximité a néanmoins été prise en compte dans l'évaluation environnementale et a conduit à compléter les études acoustiques à la suite de l'avis de la MRAe. Ces études ont également contribué à faire évoluer l'organisation du quartier et l'implantation des constructions. Les analyses seront consolidées dans les phases ultérieures sur la base des caractéristiques définitives du projet et intégrées, lorsque nécessaire, à l'actualisation de l'étude d'impact.
--	--	--

