



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'aménagement
de la Zac du Verger à Nozay (91)**

**N° APJIF-2025-083
du 10/09/2025**



Vue depuis Lunézy en direction de Villarceau et du centre de Nozay :

Vue depuis le centre bourg de Nozay- Villarceau en direction de Lunézy

Perspective du projet - depuis le nord (à gauche) depuis la sud (à droite) (source : EI, p. 219)

Synthèse de l'avis

Émis dans le cadre d'une procédure de création de Zac, le présent avis concerne le projet d'aménagement de la Zac du Verger, situé à Nozay (91), porté par la SAS Quartier du Verger, ainsi que son étude d'impact, datée de juin 2025.

Sur une emprise totale de 16 hectares, le projet prévoit la construction de 600 logements (360 logements collectifs, dont 50 en résidences services senior ou intergénérationnelle, 131 logements intermédiaires, 53 maisons mitoyennes et 56 lots à bâtir), des services et commerces en pied d'immeubles (200 à 250 m²), le tout développant une surface de plancher (SDP) de 42 250 m², le réaménagement de la ferme de Lunézy sur 400 m² de SDP. pour l'accueil d'une salle des fêtes et la création de 480 places de stationnement automobile en parking silo.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent la santé humaine (le bruit et la pollution du sol) et en particulier l'exposition de nouvelles populations à ces nuisances, la consommation d'espaces naturels, dont des espaces agricoles, la densification, le paysage, la gestion des eaux pluviales et le changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- garantir la compatibilité du projet avec la qualité du sol, en particulier au niveau des zones éventuellement destinées à accueillir des populations sensibles (crèches, écoles, aires de jeux) et mettre en œuvre prioritairement des solutions d'évitement des zones polluées ;
- examiner des mesures d'évitement et de réduction concernant l'exposition au bruit des futurs bâtiments d'habitation situés le long de la rue de Villarceau et du Chemin de la Poupardièrre, en intégrant l'implantation à venir au droit du site de trois data centers préalablement à l'aménagement de la zone ;
- modéliser le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) en situation actuelle et la comparer à la situation générée par le projet (dont les effets cumulés avec les data centers à venir) y compris aux horizons 2050 et 2100, en se fondant sur la trajectoire nationale de référence de réchauffement climatique qui prévoit une augmentation moyenne des températures annuelles de 4 °C en France, et prévoir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction de ce phénomène telles que l'augmentation des surfaces végétalisées de pleine terre.
- présenter des solutions de substitution raisonnables au projet et en effectuer la comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, notamment l'exposition au bruit, et relativement à l'exposition à la pollution des sols (dans l'éventualité future d'implantation d'établissements recevant des publics sensibles).

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Les pollutions (sols et bruit).....	12
3.2. La consommation d'espaces, le paysage et les eaux pluviales.....	15
3.3. Le changement climatique.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie le 16 juillet 2025 par la ville de Nozay pour rendre un avis sur le projet d'aménagement de la Zac du Verger à Nozay, porté par la SAS Quartier du Verger, et sur son étude d'impact datée de juin 2025.

Cet avis est émis dans le cadre d'une procédure de la création de Zac et assortie d'une autorisation environnementale.

Conformément aux dispositions du [III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#) ont été consultés le 16 juillet 2025, le préfet de l'Essonne et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France, qui ont tous deux adressé une contribution le 12 août 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 septembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement de la Zac du Verger à Nozay.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Isabelle AMAGLIO-TERISSE, coordinatrice et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, la délégataire rend l'avis qui suit.

La délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet 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 projet. 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.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage 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'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

ARR	Analyse des risques résiduels
BTEX	Benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes
DUP	Déclaration d'utilité publique
EI	Étude d'impact
Enaf	Espaces naturels agricoles et forestiers
EPT	Établissement public territorial
ERC	Éviter, réduire, compenser
GES	Gaz à effet de serre
GPA	Grand Paris Aménagement
ICU	Îlot de chaleur urbain
IFU	Îlot de fraîcheur urbain
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	Level day-evening-night, indicateur représentant le niveau de bruit moyen pondéré sur 24 h en majorant le bruit produit en soirée et durant la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OMS	Organisation mondiale de la santé
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PNACC	Plan national d'adaptation au changement climatique
QPV	Quartier prioritaire au titre de la politique de la ville
RNT	Résumé non technique
Safer	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France dit environnemental
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
tCO2e	Tonne d'équivalent dioxyde de carbone
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

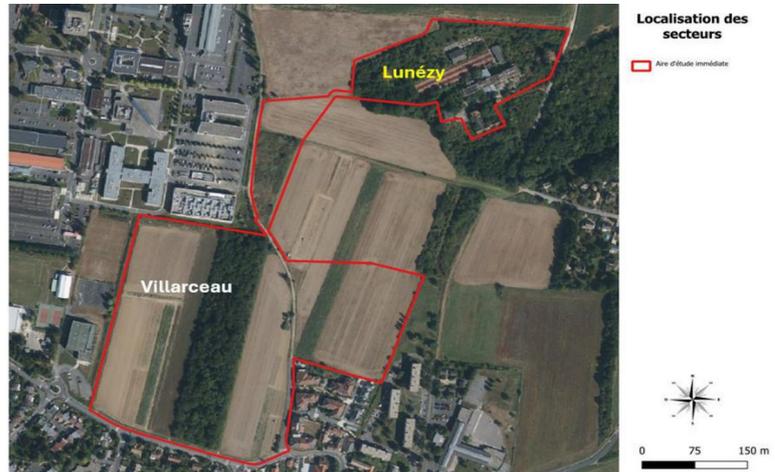


Illustration 1 : Situation géographique du site du projet (source : Google)

Illustration 2 : Localisation du périmètre du projet sur deux secteurs Villarceau au sud et Lunézy au nord (source : EI p. 17)

La commune de Nozay se situe dans le département de l'Essonne (91), à moins de 30 km de Paris, et s'étend des communes de Villejust et Sauley-les-Chartreux au nord, à Marcoussis au sud-ouest et à la Ville du Bois à l'est. Elle compte 4 465 habitants (Insee 2022) et fait partie de la communauté d'agglomération Paris-Saclay qui compte près de 27 communes et 319 695 habitants.

Le projet d'aménagement de la Zac du Verger (EI, p. 17) est situé au nord de la commune de Nozay, implanté sur des terrains agricoles et sur une ancienne friche industrielle au nord (secteur de Lunézy), entre le centre-ville au sud et la zone d'activités au nord-est. Le site est accessible par l'autoroute A10 et la route nationale N104 et localement depuis la route de Villejust et la rue de Villarceau. Il est peu desservi par les transports en commun, excepté par trois lignes de bus, dont l'arrêt le plus proche se situe au sud de la Zac le long de la rue des Pylandries, qui relie les gares RER Massy-Palaiseau et Epinay-sur-Orge.

Le projet a pour vocation principale l'habitat. Il est prévu la construction de 600 logements et de deux parkings silo cumulant environ 480 places, ainsi que la réalisation d'espaces publics et la réhabilitation d'une ancienne ferme en salle des fêtes.

D'après l'étude d'impact (p.19), la future Zac doit se déployer sur un espace constitué d'une friche d'activités (Lunézy) éloignée du centre-ville et de terrains agricoles cultivés ou en friche (Villarceau), en continuité du tissu urbain constitué.

L'aménageur a par ailleurs comme objectif la « *qualité urbaine et environnementale de l'opération* », à savoir :

- « *assurer l'insertion du quartier à l'existant en continuité urbaine du village de Nozay en maintenant l'identité locale et le caractère de village de la commune* ;
- *réhabiliter la friche industrielle de Lunézy, présentant des enjeux de sécurisation et de pollution* ;
- *créer des espaces publics valorisant la naturalité du site, en améliorant la biodiversité de certains sols* ;
- *aménager des espaces publics inclusifs, créateurs d'interactions et de lien social* ;

- proposer un maillage viaire limité et favoriser des connexions piétonnes et cycles à l'échelle du village ;
- répondre aux besoins en logements des nozéens (typologiques proposées) ;
- limiter l'impact du projet sur l'environnement et son poids carbone. »

Sur cette emprise de 16 hectares, la programmation est la suivante (EI, pp.21-22) outre les modifications de trame viaire et aménagement d'espaces verts :

- la construction de 600 logements : 360 logements collectifs (60 %), dont 50 en résidences services senior ou intergénérationnelle, 131 logements intermédiaires (22 %), 53 maisons mitoyennes (9 %) et 56 lots à bâtir (9 %) sur une surface de plancher (SDP) de 42 072 m² et avec des hauteurs limitées à 13 m (EI, p. 134) ;
- des services et commerces en pied d'immeuble sur 200 à 250 m² de SDP ;
- le réaménagement de la ferme de Lunézy sur 400 m² de SDP. pour l'accueil d'une salle des fêtes.

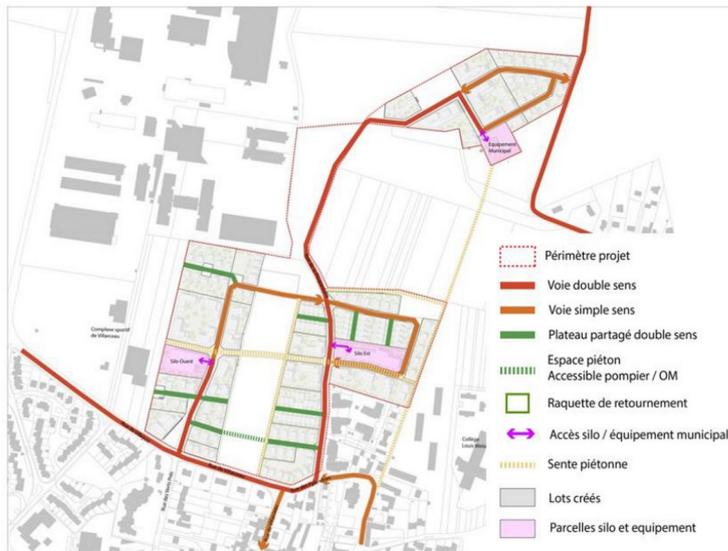


Illustration 3: Trame viaire au sein du projet (source : EI, p.22)

Concernant les mobilités douces, l'Autorité environnementale souligne que le cheminement piéton et cyclable existant longeant le sud du site est renforcé par le projet dans le cadre du plan vélo de l'intercommunalité permettant, à partir du site, de rejoindre les principaux pôles du territoire.

Le site du projet est délimité (EI, p. 22) :

- au sud : par la rue de Villarceau ;
- au sud-est : par la rue des Pylandries ;
- à l'est : par le chemin de la Poupardièrre ;
- au nord : par la rue du Ruisseau blanc ;
- à l'ouest : par la route de Villejust.

Le terrain est actuellement majoritairement occupé par des terres agricoles, excepté sur le secteur nord de Lunézy qui fera l'objet de démolitions.

Les travaux se dérouleront sur trois phases (EI, p.31) :

- phase 1 : construction sur le secteur de Villarceau ouest et démolition des constructions existantes sur le secteur de Lunézy, du troisième trimestre 2026 au premier trimestre 2028 ;
- phase 2 : construction sur le secteur de Villarceau est et réalisation des aménagements paysagers et écologiques le long du cheminement reliant les deux secteurs, du premier trimestre 2028 au troisième trimestre 2030 ;
- phase 3 : constructions sur le secteur du Lunézy, du troisième trimestre 2030 à la fin de la concession.



Illustration 4 : Plan masse du projet (source : Étude d'impact, p. 136)

Le projet est soumis aux procédures environnementales suivantes :

- étude d'impact sur l'environnement ;
- dossier de demande d'autorisation de défrichement ;
- étude préalable agricole ;
- dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau ;
- dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

L'étude d'impact ne mentionne pas les actions de concertation qui auraient dû être entreprises par le maître d'ouvrage et qui sont obligatoires, en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, avant la création de la Zac. Cette obligation est pourtant rappelée par l'étude d'impact elle-même en page 236.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par les éléments relatif à la concertation préalable associant les habitants et les personnes concernées au titre des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la santé humaine (le bruit, la pollution des sols) et l'exposition de nouvelles populations à ces nuisances ;
- la consommation d'espace notamment naturels (dont agricoles), la densité, le paysage et la gestion des eaux pluviales ;
- le changement climatique : les îlots de chaleur, les énergies renouvelables et les émissions de gaz à effet de serre.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'étude d'impact comporte 244 pages, complétée par de nombreuses études annexées. Elle aborde tous les enjeux environnementaux et sanitaires en déployant la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC), mais à des degrés divers selon les thématiques.

Pour l'Autorité environnementale, la démarche relative aux enjeux sanitaires doit être complétée. Concernant la pollution des sols, des mesures sont proposées, mais ne font pas l'objet d'engagement de mise en œuvre. L'éventualité d'implantation future d'établissements recevant du public (notamment des enfants) doit être envisagée considérant le nombre de logements prévus. Des mesures ERC doivent être proposées pour réduire l'exposition au bruit des futurs habitants, en tenant compte de niveaux de bruit définis par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) et en intégrant les effets cumulés résultant de l'implantation, préalable, à l'aménagement de la zone de trois data centers en contiguïté. Enfin, la prise en compte des enjeux environnementaux tels que le changement climatique (la gestion des eaux pluviales, les ICU et les GES) doit être complétée.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude d'impact (p.144) rapporte que la commune de Nozay est « *couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil municipal le 05 octobre 2017 et que le PLU est actuellement en révision, la prescription de la révision du PLU datant de décembre 2022. Un Règlement local de publicité (RLP) sera mis en place sur la commune* ».

Cette révision du PLU permettrait, d'après l'étude d'impact, de modifier les OAP 1 et 2 qui correspondent respectivement au secteur de Villarceau et Lunézy afin de prendre en compte le projet de la ZAC du Verger et d'en assurer sa compatibilité (EI, p.144).

La ZAC du Verger est concernée par les deux OAP suivantes (EI, p.144) :

- le secteur de Villarceau - OAP n°1 : secteur mixte à vocation programmatique ; cette OAP vise à « *Redéployer le développement urbain en continuité du tissu urbain existant, des pôles de services et à proximité des transports collectifs en conformité avec les objectifs du SDRIF* ».
- le secteur de Lunézy - OAP 2 : secteur de renouvellement urbain ; cette OAP vise à « *Reconvertir la friche agricole de Lunézy permet de créer un nouveau quartier à proximité du centre-bourg, pôle de services sans consommer de terres naturelles ou agricoles et en requalifiant une verrue urbaine nuisible au Paysage* ».

Le projet cite (p. 149) le Sdage Seine-Normandie, dont la version 2022-2027 a été approuvée le 23 mars 2022 , et dont les orientations fondamentales, pour le bassin Seine-Normandie, sont les suivantes :

- OF 1 : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- OF 2 : réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- OF 3 : pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;

- OF 4 : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- OF 5 : agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Les principales dispositions découlant du Sdage et qui concernent le projet sont, d'après l'étude d'impact :

- Orientation 1.3 : éviter avant de réduire, puis compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation ;
- Orientation 4.3 : adapter les pratiques pour réduire les demandes en eau ;
- Orientation 4.6 : assurer une gestion spécifique dans les zones de répartition des eaux.

L'articulation du projet de la Zac du Verger avec le PCAET de Paris-Saclay 2019-2024 est traitée (p . 149), l'étude d'impact précise que le projet « vise à mettre en place un cadre de vie durable et responsable sur le territoire. Il décline la politique climatique et énergétique locale et définit les objectifs intercommunaux pour atténuer le changement climatique, le combattre et s'y adapter, développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie ». Ce document s'organise autour de neuf axes suivants :

- axe A : réduire la consommation d'énergie des bâtiments ;
- axe B : se déplacer mieux et moins ;
- axe C : développer une économie circulaire ;
- axe D : agir ensemble au quotidien pour changer ensemble ;
- axe E : préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable ;
- axe F : produire et distribuer les énergies renouvelables et citoyennes ;
- axe G : aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie ;
- axe H : vers des services publics exemplaires ;
- axe transversal : financier, suivre et faire vivre le plan climat.

L'autorité environnementale estime que l'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification existants en montre la compatibilité pour ce qui concerne PCAET et Sdage qu'elle n'est pas établie pour le PLU et le Sdrif-E. En effet, la démonstration retient la base d'une révision du PLU qui n'est pas effective ce qui impose qu'elle le devienne avant toute mise en œuvre du projet de ZAC.

A cela, il faut ajouter la question de la densification du site telle que prévue par le Sdrif-E plus élevée que celle envisagée dans le projet de cette Zac (voir infra « densification du projet »).

(2) L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité du projet avec un projet de PLU révisé en vigueur et démontrer le respect des objectifs de densification figurant au Sdrif-E.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact (pp. 137 et 143) présente trois variantes étudiées depuis 2021. Elle expose la mise en œuvre de mesures d'évitement de l'impact du projet en matière de consommation d'espaces et d'atteinte à la biodiversité du site. Cela a conduit le porteur de projet à réduire de 24 ha à 16 ha la superficie de la Zac. Dans la troisième variante retenue (celle de 2025) des secteurs en ont ainsi été exclus tels que la partie sud du boisement de Lunézy, les terrains agricoles du secteur Les Pylandries ainsi qu'une zone humide de 2 500 m² sur Lunézy.

L'Autorité environnementale apprécie cette prise en compte par le projet des enjeux de conservation des espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf), des milieux naturels et des zones humides ainsi que de l'étude approfondie de différentes variantes intégrant, notamment, la dimension de consommation des espaces.

En revanche, elle constate l'absence de proposition de solutions alternatives considérant l'exposition des futures populations aux nuisances sonores notamment celles qui habiteront à proximité immédiate de la rue de Villarceau et du Chemin de la Poupardière. Elle estime que des scénarios alternatifs auraient dû être étudiés afin de limiter les incidences sur l'environnement et la santé humaine.

S'agissant de l'exposition aux nuisances sonores ou aux pollutions des sols, l'éventualité d'ériger au sein du projet des bâtiments susceptibles d'accueillir des personnes sensibles (crèches, écoles) n'est pas évoquée dans l'étude d'impact malgré le nombre important de logements prévus.

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet retenu au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, notamment l'exposition au bruit et aux pollutions des sols.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Les pollutions (sols et bruit)

■ La pollution des sols

La thématique de la pollution des sols est abordée. Des investigations de terrain (EI, p. 105) ont été réalisées, sur la base de 16 sondages entre 3 et 4 m de profondeur maximum au droit des sources potentielles de pollutions. Une carte de localisation des sondages de l'étude d'impact est présentée (EI, pp 106-107). Des contaminations ont été mises à jour sur le secteur de Lunézy au droit d'anciennes cuves. Les polluants concernés sont des hydrocarbures totaux, des métaux lourds (plomb, arsenic, chrome) ainsi que des composés organiques volatils (BTEX, naphthalène) sur une profondeur de 3 à 4 mètres et sur une superficie évaluée à 350m² au maximum (EI, p. 194).

L'étude d'impact (EI, p. 194) propose d'extraire les anciennes cuves, de procéder à l'excavation des terres polluées dont le volume est évalué à 1 050 m³ et de prévoir leur traitement par des filières spécifiques de type biocentre.

L'Autorité environnementale indique que le projet prévoyant des logements, des espaces publics, ainsi que des résidences susceptibles d'accueillir de nombreux habitants, le pétitionnaire doit encore vérifier la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.

L'Autorité environnementale relève qu'un projet prévoyant 600 logements va potentiellement nécessiter la construction de crèches et d'écoles, ainsi que d'aires de jeux, établissements et aménagement recevant un public sensible. Dans le cas où ces éléments de programmations seraient implantés dans l'emprise du projet, il est rappelé qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité du site avec ces usages et de prévoir des mesures d'évitement conformément à la circulaire du 8 février 2007.

(4) L'Autorité environnementale recommande de garantir la compatibilité de l'état des milieux avec l'implantation de logements, d'espaces publics (aires de jeux notamment) et l'accueil d'établissements accueillant des publics sensibles (écoles, crèches).

■ Le bruit

D'après le porteur de projet (EI, pp. 116), le site du projet « est peu concerné par les nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre. Il est en effet situé à environ 600 m au nord de la RD 35 qui est classée³ ».

L'étude d'impact (p. 117 et Annexe 08) a procédé à des relevés in situ au droit du site comportant cinq mesures réalisées sur deux jours, du mardi 5 novembre 2024 à 11 h au mercredi 6 novembre 2024 à 13 h, ainsi que des points de mesures longues durée (LD) sur une période de 24 h et des mesures de courte durée (CD) le long de la rue du Ruisseau Blanc et le long du chemin de la Poupardière.

Ces dernières indiquent un niveau de bruit diurne de 44dB rue du Ruisseau Blanc (CD2) et de 41dB chemin de la Poupardière (CD1).

³ Classée par arrêté préfectoral identifiant des catégories sonores (arrêté du 10 octobre 2010 modifié)

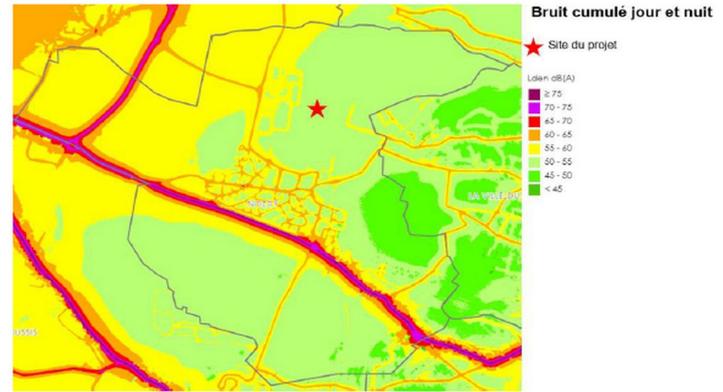
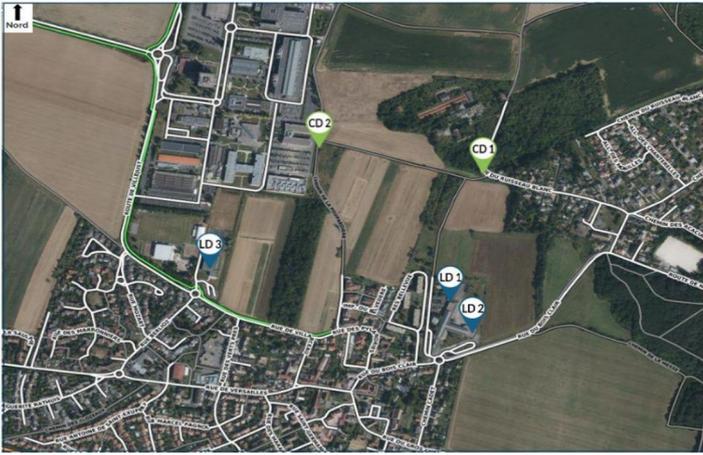


Figure 119 : Bruits cumulés jour et nuit, toutes infrastructures (source : BruitParif, échéance 4, 2022)

Illustration 5: à gauche : points de mesures in situ (source : EI, p. 117), à droite : cartes BruitParif

S'agissant de la caractérisation de la situation actuelle, l'étude d'impact mentionne (pp. 116 et 200) que le site est dans une zone calme. L'Autorité environnementale considère que cela est vérifié mais uniquement en cœur de site (et en dehors des secteurs longeant la rue de Villarceau et du Chemin de la Poupardière)⁴.

En revanche, l'Autorité environnementale note que les cartes stratégiques de bruit font état de niveaux plus élevés compris entre 55 et 65 dB Lden le long de la rue de Villarceau et du Chemin de la Poupardière. Elle considère, à ce titre, que les mesures en CD1 et CD2 au droit de ces deux voies, ne sont probablement pas représentatives des niveaux réels. En outre, elle note que ces niveaux sont supérieurs au seuil des 53 dB(A) Lden, au-delà duquel l'OMS documente un impact néfaste sur la santé pour le bruit routier⁵.

Niveaux L_{den} [dB(A)]		Ambiance sonore préexistante	Contribution sonore maximale du projet seul en situation future [dB(A)]	
6h-22h	22h-6h		6h-22h	22h-6h
< 65	< 60	Moderée	60	55
≥ 65	< 60	Moderée de nuit	65	55
< 65	≥ 60	Moderée de jour	60	60
≥ 65	≥ 60	Non modérée	65	60
≥ 70 ou	≥ 65	Point Noir Bruit	65	60

Les résultats démontrent que la contribution sonore est inférieure à 60 dBA en période diurne et 55 dBA en période nocturne ; les objectifs réglementaires sont ainsi respectés.



Cartographie sonore en dBA à 4m au-dessus du sol - Voies nouvelles seules - Période 6h-22h

Illustration 7: Simulation de l'exposition au bruit à l'état projeté en Lden diurne (source EI, pp.222)

L'étude d'impact (p. 222 et Annexe 8) présente des simulations acoustiques en phase d'exploitation qui indiquent des valeurs comprises entre 45 et 60 dB en période diurne au droit des nouvelles voies prévues au projet. Cette étude en conclut que « la contribution au bruit de ces voies nouvelles respecte les objectifs réglementaires », les niveaux de bruit restant inférieurs à 60 dBA en période diurne et 55 dBA en période nocturne.

Les niveaux maximums ont été calculés à proximité de la Rue de Villarceau, ils sont de 61 dBA le jour et 53 dBA la nuit. L'étude d'impact (p. 124), indique qu'en façade des nouveaux bâtiments, les niveaux sonores calculés sont inférieurs à 65 dBA en période diurne et à 60 dBA en période nocturne. Le porteur de projet les considère « caractéristiques d'une zone d'ambiance sonore modérée ».

4 Le cœur de site étant caractérisé (d'après BruitParif) par des niveaux inférieurs à 50 dB Lden

5 <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/343937/WHO-EURO-2018-3287-43046-60258-fre.pdf>

L'Autorité environnementale ne partage pas la conclusion du porteur de projet selon laquelle les niveaux sonores au droit des voies routières, internes ou longeant le site, sont modérés. En effet, les niveaux sonores générés par les voies existantes (la rue de Villarceau et le Chemin de la Poupardière) et les voies créées, excèdent le seuil des 53 dB(A) Lden, au-delà duquel l'OMS documente un impact néfaste sur la santé pour le bruit routier.

Des mesures ERC sont prévues en phase chantier (p. 196) et en phase exploitation tels l'isolation acoustique réglementaire des façades et des fenêtres et l'agencement du bâti (p. 222).

L'Autorité environnementale considère que l'efficacité des mesures proposées est insuffisamment documentée, s'agissant notamment du respect de la réglementation pour l'isolation acoustique des façades dans la mesure où cette disposition ne résoudra pas l'exposition au bruit l'été fenêtres ouvertes.

L'Autorité environnementale note enfin que le dossier n'apporte aucune précision sur l'éventualité d'une future implantation d'établissements recevant du public sensibles (écoles, crèche, etc.) ce qui constitue pourtant une hypothèse à envisager compte tenu des 600 nouveaux logements attendus.

Le projet d'implantation de trois data centers étant connu, il aurait été souhaitable d'éclairer les conséquences de sa future implantation, en particulier en termes de bruit (mais aussi de champ électro-magnétique) dans la mesure où l'aménagement de la Zac devrait intégrer la prévention des risques, notamment cumulés, en résultant. L'évaluation présentée mentionne ce risque cumulé (RNT p. 56) mais avec des mesures rapidement énoncées alors que l'exposition au bruit pourrait constituer un enjeu majeur pour les futurs habitants compte tenu de l'envergure et de la proximité des ces installations.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser plus complètement l'état initial des nuisances sonores sur le site, notamment le long de la rue Villarceau et Chemin de la Poupardière ;
- modéliser l'exposition au bruit des futurs bâtiments d'habitation, en fonction de leur implantation, de leur forme et de leur orientation ainsi que et des effets de cumul prévisibles avec l'implantation contiguë en projet de trois data centers ;
- prévoir, en plus de dispositions d'isolation acoustique renforcées, des mesures y compris de fenêtres ouvertes l'été et en tenant compte des niveaux de bruit identifiés par les cartes stratégiques de bruits et des valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour caractériser l'effet néfaste du bruit routier sur la santé ;
- étudier spécifiquement les questions qui précèdent dans l'éventualité d'implantation d'établissements sensibles (écoles, crèches, etc.).

3.2. La consommation d'espaces, le paysage et les eaux pluviales

■ La consommation d'espaces

Le territoire de la commune est principalement occupé par des espaces agricoles « dominés par les champs ou les prairies et le bâti agricole (fermes, hangars, silos, bâtiments d'élevage), souvent dégagés et formés de parcelles vastes et géométriques » (EI p.97).

En 2024, le périmètre, initial de la Zac de 24 ha, a été réduit à environ 16 ha en 2025. En effet, ont été retirés du périmètre de la Zac les secteurs suivants (EI. p. 34) :

- les parcelles agricoles entre Lunézy et Villarceau : ne devant pas être urbanisées, il a été décidé de les retirer ;
- les inventaires écologiques ont identifié des enjeux écologiques au niveau du boisement sud de Lunézy, il a été décidé de retirer cette zone ;
- la dureté foncière forte de certaines parcelles, notamment à l'Est du secteur de Villarceau a impliqué leur retrait du périmètre compte tenu de la difficulté d'acquisition induite.

Le maître d'ouvrage a opéré une baisse des surfaces d'Enaf impactées (illustration 9) :

- boisements de Lunézy : -11874 m² sur 18 000 m² soit -66 % ;

- verger de Villarceau : - 5620 m² sur 25 414 m² soit - 22 % .

Les surfaces artificialisées, principalement agricoles représentent 11.4 ha (114 646 m²) sur 16 ha.

SURFACES DE LA ZAC	SURFACES AVANT AMÉNAGEMENT	Surface scénario 2024	Surface scénario 2025
"Surface en m ² (surface approximative)"			
Surfaces non artificialisées			
Boisements de Lunézy	18 000	15 000	6 126
Surface du Verger (Villarceau)	25 414	18 500	19 794
Surface agricole	76 000	/	/
Espace vert, espaces dédiés à la biodiversité	17 830	23 709	16 517
Sous total surfaces non artificialisées	137 244	57 209	42 437
Surfaces artificialisées (surface des lots+voirie)			
Secteur Lunézy	15 000	30 000	26 000
Secteur de Villarceau	/	89 791	85 673
Liaison secteur	/	3 000	2 973
Sous total surfaces artificialisées	15 000	122 791	114 646
TOTAL ZAC	180000	180 000	157 000
% Artificialisation	8%	68%	73%
Ha artificialisés projet			

Illustration 8: Espaces artificialisés et non artificialisés au sein de la ZAC du Verger (source EI, p.34)

La réglementation sur la compensation agricole collective⁶ impose la réalisation d'une étude préalable agricole qui a été menée en 2016 sur le secteur de Villarceau (EI, p.65). Ses données sont reprises dans l'étude d'impact (p.66) qui indique que le secteur de Villarceau « est une zone agricole d'environ 10 ha pouvant s'apparenter à une dent creuse. Il contient cependant un ancien verger à l'abandon depuis 40 ans et des terres agricoles de qualité assez hétérogènes, exploitées par trois exploitations agricoles différentes ». Ces parcelles seraient exploitées par quatre agriculteurs dont le siège d'exploitation de deux d'entre eux se localise sur la commune de Nozay, l'un des deux partant à la retraite prochainement sans repreneur.

Au final, sur les 10 ha de terres agricoles inscrites (96 257 m²), la surface imperméabilisée dans le cadre du projet représente environ 33 780 m² et le reste, soit les 62 477 m², est converti en espace vert planté soit environ 65 % de la surface agricole (EI p.138).

L'Autorité environnementale souligne l'intérêt d'avoir réduit les surfaces agricoles impactées au fil des variantes du projet. Elle note que le projet s'intègre bien dans la continuité d'un espace déjà urbanisé au sud et au nord-est du site. Mais elle ne souscrit pas à l'utilisation du terme de « dent creuse » pour désigner une surface agricole artificialisée dans le cadre du projet.

L'étude d'impact (p.138) concède que le projet va entraîner l'artificialisation de nouvelles surfaces agricoles. Sur la base de l'étude Safer (Annexe 4) de 2016 sur l'impact du projet sur les exploitations agricoles, elle indique que les surfaces artificialisées seraient compensées (EI p217) et que le verger préexistant au sein du secteur serait préservé et valorisé. L'Autorité environnementale relève que des difficultés prévisibles sont identifiées en lien, d'une part, avec la circulation des engins agricoles qui nécessiterait que les axes aient a minima 6 m de largeur, et d'autre part, avec la présence de ronds-points qui rendent difficiles les déplacements d'engins. Ces difficultés ne sont pas mentionnées dans l'étude d'impact. Une nouvelle étude Safer est en cours de réalisation qui doit présenter les mesures compensatoires attendues (EI, p.65, P. 218) à savoir une enveloppe financière devant permettre la mise en œuvre des mesures de compensation collective en vue de consolider l'économie agricole du territoire.

Pour l'Autorité environnementale, l'étude d'impact aurait dû mettre en évidence, sur l'ensemble du périmètre communal, l'existence de surfaces déjà urbanisées qui auraient pu servir le projet ainsi que l'évolution

⁶ Dispositif issu de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014 (décret d'application paru le 31 août 2016)

temporelle (sur plusieurs décennies) de la consommation d'espaces agricoles dans le temps au regard notamment de la pression immobilière et de l'âge des exploitants et le potentiel de repreneurs.

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'analyser la consommation d'espace dont la surface agricole, sur plusieurs décennies ;**
- **d'examiner si des espaces déjà urbanisés dans le secteur de l'étude auraient pu être utilisés pour le projet ;**
- **d'examiner les mesures d'atténuation des impacts en matière de circulation (en assurant une concertation avec le monde agricole).**

■ La densification du site du projet et l'insertion paysagère du projet

Une étude d'optimisation de la densification a été réalisée (EI, p.34) au titre de l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme. Son objectif est de limiter l'étalement urbain généré par les aménagements. Elle quantifie des indicateurs⁷ qui permettent de mesurer la densité des constructions.

Le projet prévoit, dans sa version de 2025, la construction de 600 logements sur une emprise foncière de 16 hectares, soit une densité de logement de 46 logements/hectare pour Lunézy et de 56 logements/hectare pour Villarceau. Cette densité est plus forte qu'en 2024, considérant un nombre de logements maintenu à 600, avec 40 logements/hectare pour Lunézy et de 54 logements/hectare pour Villarceau.

Mais l'Autorité environnementale constate que cette densité est plus faible que la valeur attendue par le Sdrif de 80 logements par hectare. Elle aurait, par ailleurs, souhaité pouvoir disposer d'une insertion paysagère du projet afin de vérifier que les hauteurs des futurs bâtiments s'harmonisent bien avec les bâtis existants.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- **diminuer la consommation d'espace par le projet en proposant un nombre de logement à l'hectare de 800 au lieu de 600, en compatibilité avec le Sdrif ;**
- **établir, à l'échelle du site et du territoire, une analyse de l'insertion paysagère du projet par comparaison avec la situation actuelle.**

■ La gestion des eaux pluviales

L'Autorité environnementale note la prise en compte de la gestion à la parcelle des eaux pluviales et la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales : deux bassins d'infiltration à ciel ouvert sur le secteur de Villarceau et un bassin d'infiltration enterré ou aérien sur Lunézy (EI, p.23). Un réseau de 4 000 m² de noues (jardin de pluie) le long des voies vient compléter ces dispositifs qui sont végétalisés et qui en outre, favorisent le développement de la biodiversité (pp. 86-87).

Mais l'infiltration se réalisant difficilement en raison de la faible perméabilité (K) du sol (K inférieure à 3. 10⁻⁶ m.s⁻¹), une gestion des eaux pluviales par infiltration seule n'est pas suffisante et nécessiterait des ouvrages de très grande superficie (EI, p. 24, Note hydraulique en Annexe 1). Un rejet au réseau à débit limité est donc envisagé en complément des ouvrages de stockage et d'infiltration.

7

COS ou densité de construction : exprimé en surface de plancher divisée par la surface de terrain consommée. Cette méthode donne cependant un indicateur purement mathématique, peu interprétable au niveau territorial. Depuis la Loi ALUR de 2014, les projets ne sont plus soumis à un COS maximal, pour permettre de construire des zones avec davantage de densité.

CES : exprimé en surface au sol (emprise des bâtiments) divisée par la surface de terrain consommée. Ce coefficient inclut toutes les constructions au sol ou surélevées (à l'exception des éventuels débords de toiture), et exclut tout ce qui n'est pas une construction (y compris les zones de roulement et les espaces de stationnement).

CBS décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale du terrain en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Le CBS est calculé dans la notice paysagère et se rapporte à la parcelle hors voirie.

L'étude d'impact conclut que le projet respecte les principes de la gestion des eaux pluviales du Sdage du bassin Seine-Normandie 2022-2027 (p. 149). Par ailleurs, elle indique « *qu'un dossier au titre de la loi sur l'eau est en cours de rédaction.* » L'Autorité environnementale, dans le souci de prévenir tout risque d'inondation compte tenu de l'artificialisation d'une grande partie du site et de sa faible capacité à infiltrer les eaux de pluie, aurait à ce titre apprécié que la faisabilité de la disposition 3.2.6⁸, p. 96 du Sdage, soit étudiée dans l'étude d'impact à savoir la gestion de la pluie d'occurrence trentennale, sans négliger les petites pluies ainsi que les moyens pour y parvenir. Il en est de même pour les dispositions 3.2.2, 3.2.3 et 3.2.5. (p. 94 du Sdage) qui consistent à déconnecter les eaux pluviales des réseaux et de compenser l'imperméabilisation par de la désimperméabilisation.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier la faisabilité de la gestion des eaux pluviales dans le respect des dispositions 323, 325 et 326 du Sdage.

3.3. Le changement climatique

■ Les îlots de chaleur urbains

L'étude d'impact (EI, p. 201) évoque le phénomène de formation des îlots de chaleur urbains (ICU)⁹ : « *Le projet d'aménagement n'aura qu'un impact très limité sur le climat local. L'aménagement prévoit la préservation d'espaces à forts enjeux environnementaux (éviter de la zone humide sur le secteur de Lunézy, conservation et préservation du verger) réduisant très fortement l'effet d'îlot de chaleur urbain. Il limite également l'artificialisation des sols. Ainsi, le projet n'est pas de nature à modifier notablement le climat local.* » Mais à l'inverse, la même étude d'impact indique (p. 234) : « *La réalisation du projet de la Zac du Verger peut créer un phénomène d'îlot de chaleur.* »

Face à ces contradictions, l'Autorité environnementale, considère que si les espaces de pleine terre et les aménagements végétalisés de gestion des eaux pluviales limitent fortement l'effet îlot de chaleur urbain (ICU), les espaces nouvellement aménagés et artificialisés sont susceptibles de générer des ICU. Elle demande donc que les ICU soient évaluées, estimant avant et après projet, les températures des surfaces en période estivale en distinguant le jour et la nuit. Elle relève également que le dossier signale l'implantation, en bordure de zone, de trois data centers (RNT p.P 54 et localisation sur photo graphie aérienne p, 55) et mentionne à ce titre un risque « moyen » d'effet d'îlot de chaleur cumulé (RNT p. 56, EI p. 237), ce qui doit conduire à l'intégration de cette dimension supplémentaire dans l'évaluation d'impact avec des mesures ERC suffisamment proportionnées et détaillées.

L'Autorité environnementale note par ailleurs l'absence d'évaluation de l'ICU à l'échelle du projet à l'horizon 2100, en fonction de la trajectoire nationale de référence d'adaptation au changement climatique qui prévoit une augmentation de température moyenne de 4 °C en France par rapport à la période 1900-1930 avec un accroissement de la durée des canicules. Pour tenter d'y faire face, le plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) paru au mois de mars 2025 préconise en particulier de préserver les espaces végétalisés existants et d'accélérer la désimperméabilisation des sols urbains pour les végétaliser – ceci s'appliquant par exemple à des surfaces actuellement minérales telles que des parkings automobiles, places publiques,

8 **Dispositions 3.2.2** compenser des surfaces nouvellement imperméabilisées, en dés-imperméabilisant des surfaces déjà imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural.

Disposition 3.2.3. Désimperméabiliser les sols et déconnecter les eaux pluviales des réseaux.

Disposition 3.2.5. Rechercher le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau et des solutions multifonctionnelles et éviter l'imperméabilisation des sols.

Disposition 3.2.6. Rechercher la neutralité hydraulique du projet pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

9 Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître les températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : www.cerema.fr). La MRAe a publié une lettre d'information sur la surchauffe urbaine à laquelle il sera utile de se référer.

cours d'écoles, cimetières, voiries, terrains de sport, etc.¹⁰ Une telle réflexion à l'échelle du site du projet serait utile.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer les effets du projet sur le phénomène des îlots de chaleur urbains en comparant les températures diurnes et nocturnes durant l'été avant et après réalisation des aménagements ;
- de modéliser le phénomène d'îlot de chaleur urbain au droit du projet aux horizons 2050 et 2100 en se fondant sur la trajectoire nationale de référence de réchauffement climatique qui prévoit une augmentation moyenne des températures annuelles de 4 °C d'ici la fin du siècle en intégrant les effets cumulés résultant de l'implantation prévue, au droit de la zone, des trois data centers ;
- de revoir à la hausse, le cas échéant, le volume de surfaces végétalisées de pleine terre (par la désimper-méabilisation) et de réévaluer les aménagements de voirie, la gestion des eaux, etc.

■ Les énergies renouvelables (EnR)

L'analyse du potentiel de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR) a été réalisée dans le cadre du projet (cf. annexe étude des potentiels EnR). L'Autorité environnementale note que différentes solutions sont étudiées et jugées intéressantes dans le secteur mais sans rendre de conclusion sur le choix de l'une d'entre elles (p. 56), la mention « si cela s'avère pertinent » assortissant les différentes hypothèses (RNT pp 15 à 17).

L'étude d'impact (p. 54) indique que : « le réseau de chaleur urbaine le plus proche se situe sur la commune de Villejust et Les Ulis qui passe à environ 2,5 km au nord-est de la Zac du Verger. La distance de raccordement constitue un frein économique et technique majeur pour relier le projet à ce réseau. Cependant, la commune de Nozay est considérée comme une commune à fort potentiel pour la création de réseaux de chaleur. »

L'Autorité environnementale note (p.26) que : « le scénario qui semble le plus intéressant du point de vue environnemental pour la Zac du Verger est le scénario B qui permet de valoriser une chaleur fatale non délocalisable existante (data center en projet) et la création d'un réseau de chaleur. » mais que les perspectives opérationnelles et les engagements en résultant ne sont pas précisés.

(10) L'Autorité environnementale recommande de détailler davantage les engagements qui pourraient être pris en faveur des énergies renouvelables, en apportant des éléments plus concrets de projection notamment relativement à la récupération de la chaleur fatale des trois data centers dont l'installation est prévue au droit de la zone.

■ Emissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) ont été évaluées dans le cadre du projet (cf. EI, p. 202 et Annexe 13).

Par rapport à l'état initial, le scénario de projet induit une augmentation des émissions de GES de 1 453 tCO₂e/an, soit 8 fois supérieure au scénario initial. Cette différence est exclusivement liée au fait qu'à l'état initial, le périmètre de Zac se compose uniquement de parcelles agricoles et de friches d'activités.

Par rapport au scénario de référence, le scénario de projet permet une réduction des émissions de GES de 311 tCO₂e/an soit - 16 %. La différence est principalement due aux mesures suivantes prises dans le cadre de la conception du projet et qui ne sont donc pas prises en compte dans le scénario de référence :

- raccordement d'une partie des logements au RCU alimenté par la chaleur fatale issue du Data Center voisin ;
- installation de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- absence d'infrastructure sur l'ensemble des lots (parking silos et stationnement en RDC). »

L'étude conclut (Annexe 13, p.5) que : « l'empreinte carbone d'un habitant « type » de ce futur quartier est calculé en considérant différents postes (logement, mobilité, alimentation, services, biens de consommations).

10 <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/adaptation-france-changement-climatique#quest-ce-que-ladaptation-2>, page 13

Celle-ci est estimée à 7,7 tCO_{2e}/an, soit l'équivalent de l'empreinte qu'un habitant devrait avoir en 2028 pour respecter la trajectoire de la Stratégie Nationale Bas Carbone (qui tend vers 2 tCO_{2e}/an par habitant d'ici 2050). Ainsi si l'on considère un usage cible du quartier en 2032, le quartier ne respecte pas strictement la SNBC mais il s'en rapproche ».

L'Autorité environnementale recommande que des leviers soient actionnés pour réduire davantage les émissions de GES comme l'usage¹¹ de matériaux biosourcés et la mise en œuvre d'une filière de valorisation des déchets organiques et des terres excavées. Elle invite également à étudier sur l'ensemble du projet et du territoire la faisabilité d'aménager des solutions fondées sur la nature (SFN¹²) qui vont agir comme des puits de carbone et participer à la baisse du CO₂ dans l'atmosphère .

L'enjeu de réduction des GES est d'autant plus sensible que la construction de trois data centers, en bordure ouest du projet, préalablement au projet objet de cet avis, aura un impact en GES qui se cumulera avec l'aménagement de la zone « Verger » (EI p. 238).

Enfin, l'Autorité environnementale considère important enfin de développer les transports en commun afin de réduire l'usage de la voiture individuelle pour relier le site de la Zac aux gares RER, la liaison par le bus prévue par le projet paraissant insuffisante au vu de l'étendue du site du projet,

(11) L'Autorité environnementale recommande d'actionner des leviers permettant de faire baisser les émissions de GES notamment par l'usage de matériaux biosourcés, la mise en œuvre des solutions fondées sur la nature (SFN) et la baisse de la part des déplacements en voiture individuelle à partir ou vers la Zac.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#) . Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

11 selon la conception du projet d'aménagement et des choix adoptés, une certaine quantité d'émissions peut être évitée, en ayant recours aux énergies renouvelables ou en axant l'accessibilité du site sur les transports en commun et les modes doux par exemple. Il est également possible de favoriser le stockage de carbone, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols au profit de zones de pleine terre végétalisées (les végétaux agissent comme des puits de carbone grâce à l'absorption du CO₂ dans le processus de la photosynthèse) ou encore en intégrant une certaine quantité de matériaux biosourcés (bois, paille, textiles recyclés, etc.) dans les constructions.

12 <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/solutions-fondees-nature> « Le concept de solutions fondées sur la nature (SFN) a été défini par l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN). Ce sont des « actions visant à protéger, gérer de manière durable et restaurer des écosystèmes naturels ou modifiés pour relever directement les défis de société de manière efficace et adaptative, tout en assurant le bien-être humain et en produisant des bénéfices pour la biodiversité ».

Délibéré en séance le 10/09/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ,
Ruth MARQUES, Guillaume CHOISY, *président*,

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par les éléments relatif à la concertation préalable associant les habitants et les personnes concernées au titre des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité du projet avec un projet de PLU révisé en vigueur et démontrer le respect des objectifs de densification figurant au Sdrif-E.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet retenu au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, notamment l'exposition au bruit et aux pollutions des sols.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de garantir la compatibilité de l'état des milieux avec l'implantation de logements, d'espaces publics (aires de jeux notamment) et l'accueil d'établissements accueillant des publics sensibles (écoles, crèches).....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser plus complètement l'état initial des nuisances sonores sur le site, notamment le long de la rue Villarceau et Chemin de la Poupardière ; - modéliser l'exposition au bruit des futurs bâtiments d'habitation, en fonction de leur implantation, de leur forme et de leur orientation ainsi que et des effets de cumul prévisibles avec l'implantation contiguë en projet de trois data centers ; - prévoir, en plus de dispositions d'isolation acoustique renforcées, des mesures y compris de fenêtres ouvertes l'été et en tenant compte des niveaux de bruit identifiés par les cartes stratégiques de bruits et des valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour caractériser l'effet néfaste du bruit routier sur la santé ; - étudier spécifiquement les questions qui précèdent dans l'éventualité d'implantation d'établissements sensibles (écoles, crèches, etc.).....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser la consommation d'espace dont la surface agricole, sur plusieurs décennies ; - d'examiner si des espaces déjà urbanisés dans le secteur de l'étude auraient pu être utilisés pour le projet ; - d'examiner les mesures d'atténuation des impacts en matière de circulation (en assurant une concertation avec le monde agricole).....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - diminuer la consommation d'espace par le projet en proposant un nombre de logement à l'hectare de 800 au lieu de 600, en compatibilité avec le Sdrif ; - établir, à l'échelle du site et du territoire, une analyse de l'insertion paysagère du projet par comparaison avec la situation actuelle.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier la faisabilité de la gestion des eaux pluviales dans le respect des dispositions 323, 325 et 326 du Sdage.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer les effets du projet sur le phénomène des îlots de chaleur urbains en comparant les températures diurnes et nocturnes durant l'été avant et après réalisation des aménagements ; - de modéliser le phénomène d'îlot de chaleur urbain au droit du projet aux horizons 2050 et 2100 en se fondant sur la trajectoire nationale de référence de réchauffement climatique qui prévoit une augmentation moyenne des températures annuelles de 4 °C d'ici la fin du siècle en intégrant les effets cumulés résultant de l'implantation prévue, au droit de la zone, des

trois data centers ; - de revoir à la hausse, le cas échéant, le volume de surfaces végétalisées de pleine terre (par la désimperméabilisation) et de réévaluer les aménagements de voirie, la gestion des eaux, etc.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande de détailler davantage les engagements qui pourraient être pris en faveur des énergies renouvelables, en apportant des éléments plus concrets de projection notamment relativement à la récupération de la chaleur fatale des trois data centers dont l'installation est prévue au droit de la zone.....18

(11) L'Autorité environnementale recommande d'actionner des leviers permettant de faire baisser les émissions de GES notamment par l'usage de matériaux biosourcés, la mise en œuvre des solutions fondées sur la nature (SFN) et la baisse de la part des déplacements en voiture individuelle à partir ou vers la Zac.....19