



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de renouvellement urbain du
quartier des Musiciens
aux Mureaux (78)**

N° 013061/AP
du 17/04/2026



*Vue sur le site du projet de renouvellement du quartier des Musiciens sur la commune des Mureaux (78)
(Source : EI, Etat initial de l'environnement, p. 1).*

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des Musiciens aux Mureaux dans le département des Yvelines, s'implantant sur une emprise de 21 hectares et porté par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), et son étude d'impact datée de janvier 2026. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire

Le secteur du projet est situé à l'extrême sud de la commune. Le projet global vise la démolition de 196 logements et la réhabilitation de 728 logements et d'un groupe scolaire. Il prévoit également la végétalisation des surfaces de pleine terre sous la forme d'espaces verts et de jardins familiaux pour gérer les précipitations et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur (ICU).

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

- les enjeux sanitaires (pollutions sonore, des sols et atmosphérique);
- Les risques inondation et mouvement de terrain ;
- le changement climatique (l'îlot de chaleur urbain, les énergies renouvelables et le bilan carbone) ;

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- mettre à jour l'étude d'impact intégrant les futurs logements sur le site des trois tours Debussy après leur démolition quand le projet sera finalisé et évaluer ses incidences et les mesures ERC à mettre en œuvre, conformément au III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- proposer des scénarios mettant en œuvre des mesures d'évitement vis-à-vis de l'exposition des futurs habitants à différentes pollutions : celles du sol, le bruit et de garantir le cas échéant la compatibilité des sites avec l'accueil d'usages futurs du site dont des usages sensibles ;
- évaluer l'effet du projet sur les émissions de gaz à effet de serre, notamment les démolitions, et l'îlot de chaleur urbain (ICU) au droit du site et réaliser une projection de la qualité de vie ou UCI avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C degrés en 2100.

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.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Enjeux sanitaires.....	12
3.2. Les risques inondation et mouvement de terrain.....	16
3.3. Le changement climatique.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	22
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

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 par la ville des Mureaux pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Musiciens aux Mureaux (78), porté par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), et sur son étude d'impact datée de janvier 2026.

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Musiciens nécessite une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article). Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision. L'avis de l'Autorité environnementale est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 4 février 2026. Conformément au II de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R.122-7 du code de l'environnement ; le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 4 février 2026.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 18/03/2026 à Isabelle BACHELIER-VELLA la compétence à statuer sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Musiciens aux Mureaux (78).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le 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.

-
- 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)

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.

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

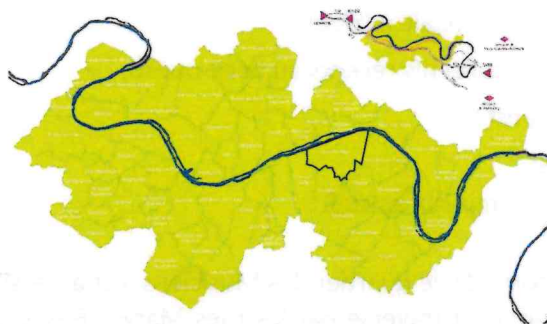
Anses	Agence nationale de sécurité sanitaire
ARR	Analyse des risques résiduels
EI	Étude d'impact
EPT	Établissement public territorial
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
ERC	Éviter, réduire, compenser
ETM	Élément trace métallique
GES	Gaz à effet de serre
ICU	Îlot de chaleur urbain
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
NPRU	Nouveau Programme de rénovation urbaine
OMS	Organisation mondiale de la santé
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PRU	Programme de rénovation urbaine
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RNT	Résumé non technique
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SdP	Surface de plancher
Scot	Schéma de cohérence territoriale
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France « environnemental »

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le présent avis concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des Musiciens sur la commune des Mureaux (78), projet d'une emprise de neuf hectares, prévoyant la démolition de 196 logements (les trois tours Debussy), la réhabilitation de 728 logements. Le projet est porté par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), et l'étude d'impact date de janvier 2026. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire relatif aux jardins familiaux (PC 078440 25 M0031).



Illus-
tration 1: Localisation de la commune des Mureaux au sein du territoire de la communauté urbaine GPS&O (source : EI, p. 4, RNT)

La commune des Mureaux se situe à 34 km à l'ouest de Paris. Elle fait partie, avec ses 34 000 habitants (Insee 2021), de l'établissement public territorial GPS&O.

Le quartier des Musiciens, site du projet, est situé à l'extrémité sud du territoire communal des Mureaux, en limite des communes de Chapet, Ecquevilly et Bouafle au sud. Construit dans les années 70, ce sont près de 920 logements sociaux propriété des Résidences Yvelines Essonne qui regroupe environ 2 500 habitants soit près de 7 % de la population municipale.

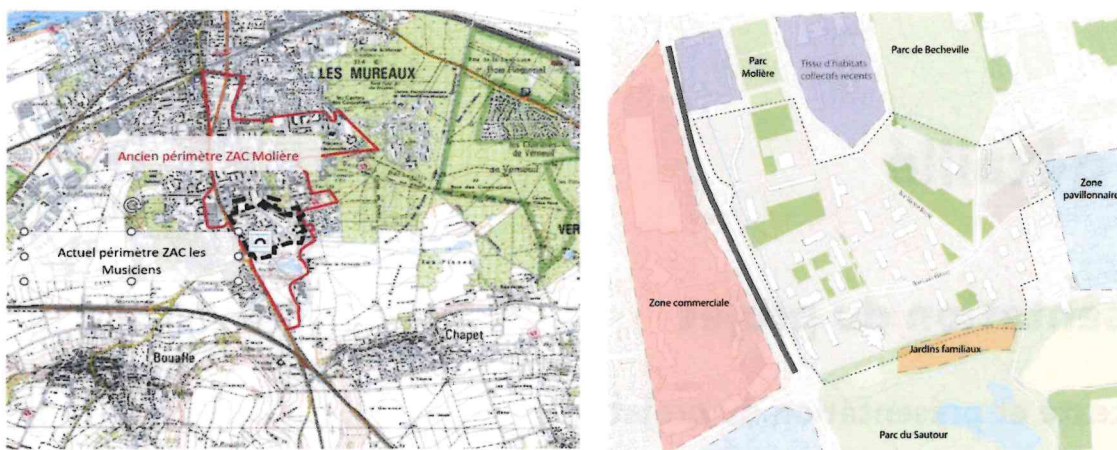


Illustration 2 :

A gauche : Localisation du périmètre du projet au sein de la commune des Mureaux

A droite : Environnement et typologies urbaine aux alentours du projet

(source : EI, pp.7 et 10, tome 1).

Le quartier des Musiciens est bordé par (EI, p.10, tome 1) :

- l'autoroute A3 et une zone commerciale à l'ouest ;
- le parc Molière et des habitats collectifs récents au nord-ouest ;
- le parc de Becheville au nord-est ;
- une zone pavillonnaire à l'est ;
- le parc Sautour et des jardins familiaux au sud.

Le site du projet (EI, p. 113, tome 1), le quartier des Musiciens, est accessible par la route départementale 43 qui passe à l'ouest du secteur. Il est traversé par les rues Maryse Bastié et Louis Blériot. La gare SNCF « Les Mureaux » se trouve à 25 minutes à pied du quartier et à 10 minutes en bus. Le quartier est desservi par de nombreuses lignes de bus, notamment depuis l'arrêt « Sablons » le long de la RD43 (lignes 4, 11, 23, 34, 70, 95, A14, 5328). (EI, p. 117, tome 1). L'offre en pistes cyclables est morcelée et discontinue sur le territoire, rendant la pratique du cycle peu sécurisée.

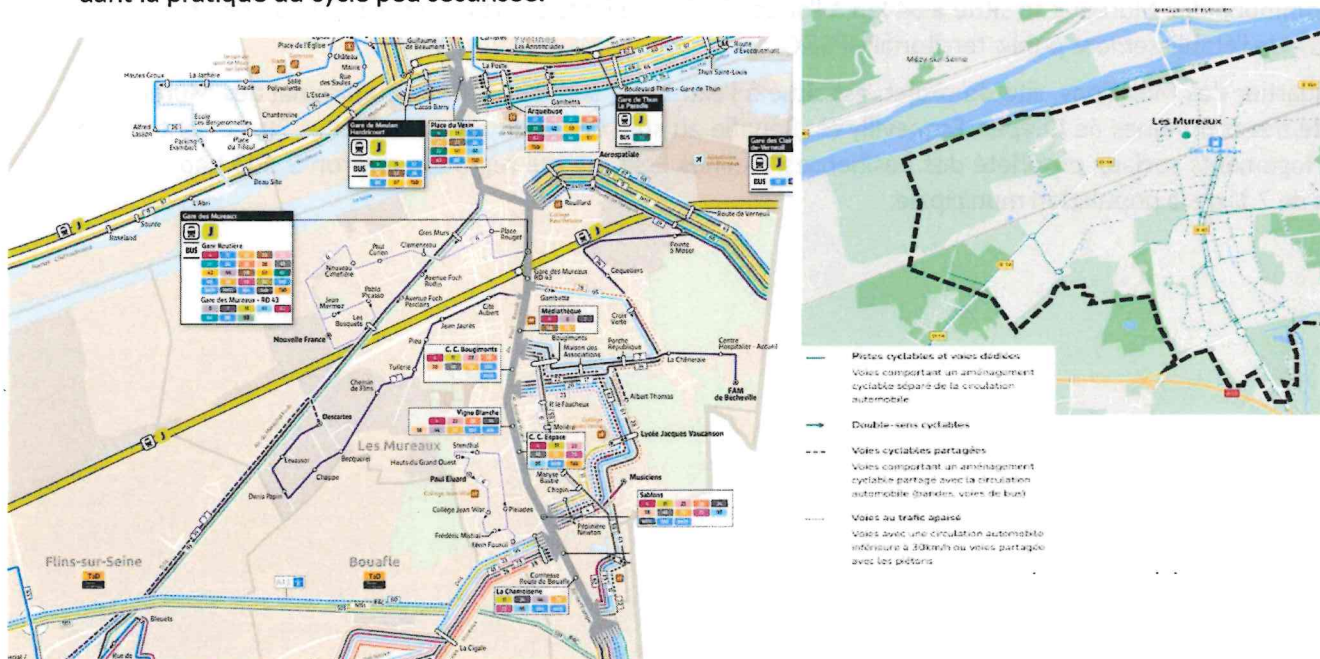


Illustration 3 :

Gauche : plan du réseau des transports en commun (source : IDFM)

Droite : plan des pistes cyclables (source : EI, p. 117, tome 1).

L'étude d'impact (p. 8, tome 1) indique que le quartier des Musiciens et celui de la gare, concentrent l'essentiel des logements sociaux du parc communal. Le quartier des Musiciens n'a pas fait l'objet d'interventions lourdes sur le bâti. En 2010, des opérations de résidentialisations ont été réalisées sur les secteurs Bizet, Debussy, Chopin et Rouget de L'Isle consistant en une requalification des espaces extérieurs, au remaillage viaire du quartier et à la démolition de 17 logements et de deux parkings souterrains pour libérer de l'espace. Le protocole de préfiguration du NPRU a été signé le 20 juin 2017 formalisant les principaux enjeux concernant directement le quartier des Musiciens à savoir l'amélioration de l'image de l'entrée sud de ville par une intervention forte sur le patrimoine des Résidences Yvelines-Essonne et par le maintien du niveau de qualité environnementale développée lors du PRU1.

L'emprise du quartier des Musiciens concerne une surface totale de 21 ha comportant un périmètre plus restreint d'intervention de neuf hectares (El. p.9, tome 1) dans le cadre du projet.

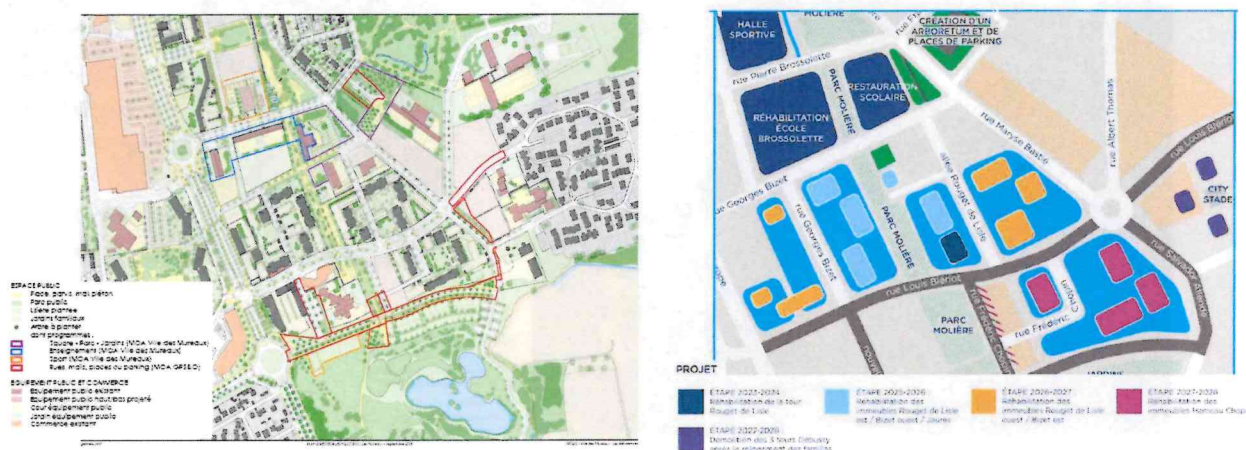


Illustration 4 :

A gauche : Plan masse (source : El. p.24, tome 1). A droite : Programme des travaux de réhabilitation (source : El. p. 25, tome 1).

Le projet vise (El. p.19 , tome 1) à :

- démolir :
 - 196 logements des trois tours Debussy (environ 13 000 m² SDP) sur 924 logements existants (environ 60 000 m² SDP) ;
 - le gymnase Pierre Brossolette existant et les écoles maternelles du groupe scolaire Brossolette ;
 - une partie des jardins familiaux située au sud du quartier au profit des nouvelles voiries ;
- réhabiliter 728 logements (soit environ 47 000 m² SDP) (en bleu foncé, clair, jaune et violet sur l'illustration 4 à droite) ;
- construire :
 - de 10 à 20 logements nouveaux découlant des réhabilitations ;
 - une halle sportive de près de 2 000 m² ;
 - un groupe scolaire primaire et maternel en restructurant l'école primaire Brossolette³ (6 400 m²) (au nord de la rue Bizet sur l'illustration 4 à droite) ;
 - de nouveaux jardins familiaux (comprenant un arboretum et un verger) (en vert sur l'illustration 4 à droite) ;
 - de nouvelles voiries au sud du quartier dont une voie est-ouest longeant les jardins familiaux existants, de nouvelles placettes et un nouvel espace de stationnement ;

³ L'étude en annexe, p. 32, indique que le quartier des Musiciens comporte plusieurs établissements suivants : les écoles maternelles J. Prévert, P. Brossolette, M. Ravel, les écoles élémentaires J. Jaurès et P. Brossolette ainsi que la collège J. Verne.

- réaménager les espaces publics du quartier, et les voiries sur :
 - Le secteur Prévert (rues du parc, Bizet et Chopin) dans l'objectif de renforcer l'attractivité du sud du quartier et le lien avec le parc Sautour ;
 - Le secteur Debussy pour accompagner la reconversion du foncier des tours Debussy et créer un lien avec le quartier d'Apremont.

Le plan masse des opérations est présentée dans l'étude d'impact (p. 24, tome 1). Il s'accompagne (p.25, tome 1) d'un plan des travaux de rénovation du bâti ainsi que du plan des interventions dans l'espace extérieur (p. 24, tome 1).

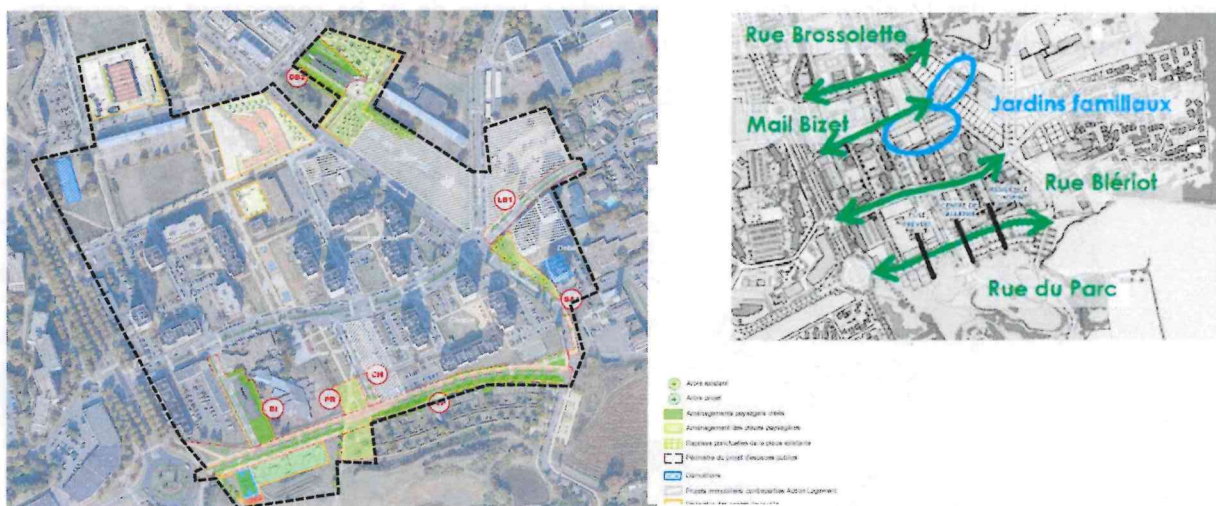


Illustration 5 :

A gauche : Intervention sur les espaces publics (source : EI, p.23, tome 1).

A droite : Les armatures vertes (source : EI, p.27, tome 1).

Hors procédure NPRU, il est prévu (EI, p. 18, tome 3), la construction future de plusieurs centaines de logements neufs (entre 100 et 230 logements). Pour l'Autorité environnementale, ces constructions étant prévues dans le périmètre du projet, l'étude d'impact aurait dû intégrer ces éléments programmatiques supplémentaires et les impacts sanitaires et environnementaux qui en résultent.

L'étude d'impact devra par conséquent être mise à jour à l'occasion des évolutions programmatiques du projet en lien avec ces projets de logements neufs.

Les travaux se déclinent selon un planning s'étirant de 2023 à 2028 (EI, p.25, tome 1). Pour l'Autorité environnementale une actualisation de cette programmation reste à réaliser.

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

L'étude d'impact, y compris ses annexes, ne rend pas compte d'actions qui auraient pu être réalisées en matière de concertation du projet en direction des riverains.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les enjeux sanitaires (pollutions sonore, des sols et atmosphérique) ;
- Les risques inondation et mouvement de terrain ;

- le changement climatique (l'îlot de chaleur urbain, les énergies renouvelables et le bilan carbone) ;

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est globalement claire, structurée et bien illustrée avec toutefois des cartes peu lisibles et des légendes trop petites. Des solutions d'évitement sont à rechercher concernant les pollutions du sol, le bruit et les émissions de gaz à effet de serre.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Selon l'étude d'impact (p.4 tome 3), le projet renforce les continuités écologiques dans un secteur aujourd'hui marqué par l'imperméabilisation et l'urbanisation. La végétalisation y sera accrue, notamment grâce à la plantation d'arbres, et la plantation de nouvelles strates végétales respectant le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Pour l'Autorité environnement, le pétitionnaire, aurait gagné à présenter des cartes de végétalisation comparatives, intégrant l'emprise de la végétation avant et après réalisation des aménagements.

L'étude d'impact (p.3 tome 3) indique que la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine & Oise est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé en janvier 2020. Le projet de renouvellement urbain du quartier des Musiciens s'insère dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du Grand Sautour.⁴

Le Sdage Seine-Normandie 2022-27 est cité en tant que document cadre analysé pour l'élaboration de l'état initial de l'environnement (EI, p.24, tome 3). Il est cité sur le volet de la recherche d'éventuelles zones humides sur le site du projet (EI, p. 104, tome 1), ainsi que concernant les grandes orientations du Sdage (p.156, tome 1), sans mentions toutefois des dispositions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales qui sont absentes de l'étude d'impact bien que certaines mesures mises en œuvre par le projet s'y réfèrent indirectement.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'étude d'impact consacre un chapitre aux solutions alternatives (EI,p.17, tome 3). Depuis la version initiale, le projet n'a pas sensiblement changé. L'Autorité environnementale souligne que la justification des choix retenus doit s'appuyer sur des considérations environnementales et sanitaires de manière à rechercher le moindre impact du projet sur l'environnement et la santé humaine, y compris de ses occupants. Il eut été pertinent à ce propos que le porteur de projet étudie un scénario alternatif visant, d'une part, à limiter les émissions de gaz à effet de serre en évitant la démolition des bâtiments dont les trois tours Debussy, et d'autre part, à éviter d'exposer l'école élémentaire Brossolette aux nuisances sonores venant de la RD43 par suite de démolition des anciennes écoles maternelles du même nom qui faisaient écran au bruit routier.

Enfin, considérant les travaux de restructuration du groupe scolaire Brossolette, il était attendu que les investigations de sol et de gaz du sol soit déjà faites afin de proposer le cas échéant un secteur non pollué pour l'implantation de l'école.

(1) L'Autorité environnementale recommande de proposer des scénarios d'évitement portant :
- sur l'exposition des habitants et des équipements recevant des personnes sensibles aux pollutions sonores et pollutions du sols ;

⁴ A l'échelle du quartier, cette OAP définit les orientations telles que le renouvellement des équipements scolaires, du patrimoine immobilier NPNRU, du secteur commercial, de l'urbanisation des coteaux. Le projet semble reprendre les orientations de l'OAP sectorielle du parc du Grand Sautour à ceci près que les démolitions de logements prévus de 196 ne sont pas assortis d'une opération de reconstruction de logements neufs laquelle est renvoyée à plus tard hors NPNRU.

- proposer des scénarios d'évitement vis-à-vis des émissions de gaz à effet de serre lors de la démolition des trois tours de logements.

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

3.1. Enjeux sanitaires

■ La pollution des sols

Les enjeux de la pollution des sols ne sont que partiellement traités à l'échelle du projet. En effet, le site (EI, p. 145, tome 1 ; p. 47, tome 2) est concerné par des sources potentielles de pollution pouvant contaminer le sol à savoir :

- la présence de remblais de mauvaise qualité sur l'ensemble du site ;
- des dépôts sauvages, des transformateurs ainsi que des déversements de substances inconnues ayant pu se produire au droit d'un entrepôt ;
- une ancienne station-service (site BASIAS), située sur l'avenue de l'Europe.

La localisation de ces pollutions potentielles a été cartographiée (fig.28, p. 48, tome 2) avec les secteurs incluant des établissements scolaires (illustration 6), sans que les transformateurs électriques ni l'ancienne station-service ne soient précisés.

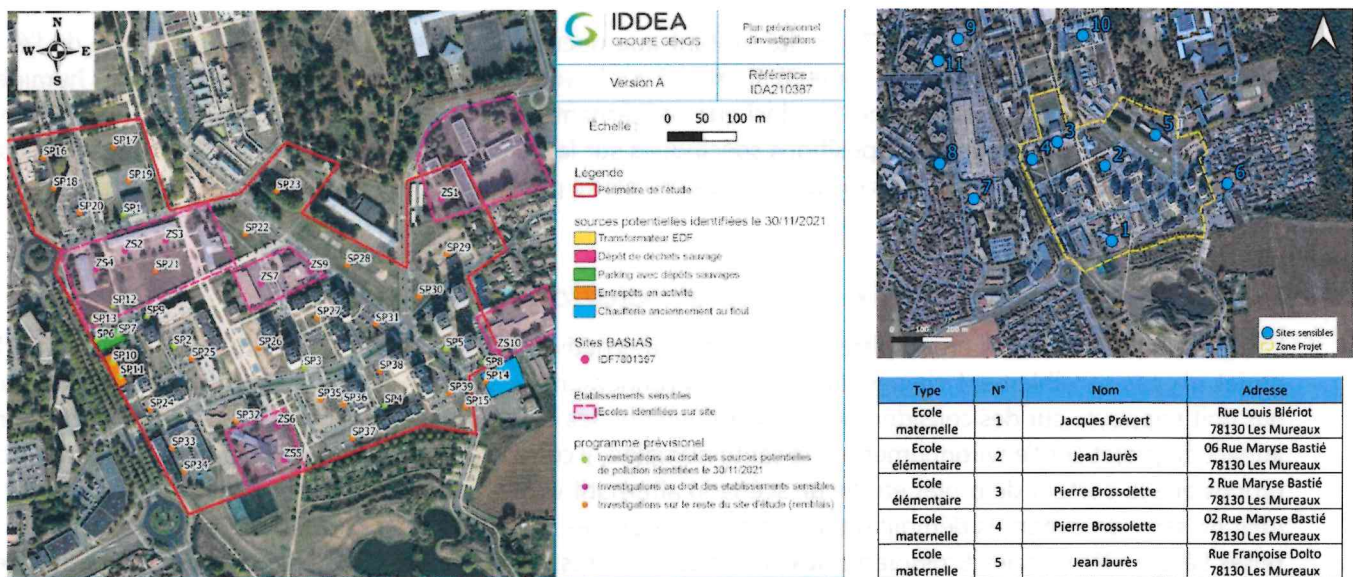


Illustration 6 :
A gauche : Cartographie des sources de pollution & investigations avec tracés des établissements recevant du public (source : EI, fig 28, p 48, tome 2) ;
A droite : carte des établissements scolaires (EI, p. 131, tome 1)

Des investigations de terrain ont été réalisées (EI, pp. 46-47, tome 2). Mais celles-ci ne concernent que deux lots respectifs, à savoir PS2- PS3 et COT3-COT4 qui correspondent à deux secteurs de parkings aériens non localisés sur la cartographie ci-avant mentionnée. Pour ces secteurs, aucun impact n'a été identifié (p.45, tome 2). Des recommandations sont émises uniquement sur la phase chantier pour éviter toute pollution.

Toutefois des investigations complémentaires sont préconisées (p. 48, tome 2) dont des points au droit des sources de pollution déjà identifiées mais également au droit des établissements scolaires et sur le reste du site en raison des remblais.

L'Autorité environnementale note que si la cartographie des sources de pollutions est lisible pour les dépôts sauvages et les entrepôts en activité, la carte n'indique pas clairement la localisation des transformateurs EDF, ni de l'ancienne station-service. A ce stade du projet, il était attendu que ces informations soient lisibles et que les investigations et analyses soient déjà réalisées pour s'assurer de l'absence de pollution au droit des établissements scolaires. Il s'agit notamment pour le porteur de projet de s'assurer de la compatibilité des sols avec le projet d'extension du groupe scolaire Brossolette.

L'Autorité environnementale demande que les investigations répondent à la méthodologie de gestion des sites et sols pollués et que la compatibilité du projet au regard des établissements scolaires (recevant des personnes sensibles) soit démontrée au sens de la réglementation en vigueur (circulaire du 8 février 2007) qui impose de choisir un site non pollué pour l'implantation de l'école.

(2) L'Autorité environnementale recommande

- poursuivre les investigations concernant la pollution des sols et les gaz du sol au sein de l'ensemble de l'emprise du projet afin d'élaborer un diagnostic complet, d'identifier un secteur exempt de pollutions pour l'accueil des personnes sensibles (établissement scolaire) et de définir un plan de gestion adapté aux futurs usages ;
- garantir le cas échéant la compatibilité des sites avec les usages projetés et notamment l'implantation d'un établissement accueillant des publics sensibles (circulaire du 8 février 2007).

■ La pollution sonore

L'enjeu du bruit est considéré comme important pour l'Autorité environnementale, dans la mesure où le projet concerne un secteur bordé par un axe routier important, l'exposant à des nuisances sonores pouvant dépasser 60 voire 65 dB(A) et entre 55 et 60 dB(A) en cœur du quartier en période diurne. La nuit, le quartier serait exposé à des niveaux compris entre 50 et 55 dB (A) Night, et entre 45 dB(A) et 50 dB(A) en cœur de quartier.

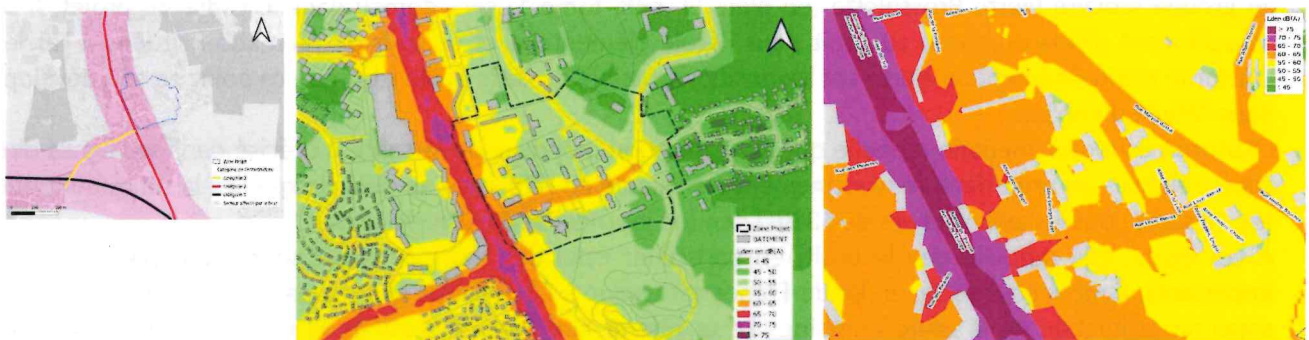


Illustration 7 :

A gauche : secteur du projet (en rose) affecté par le bruit de 250 m de part et d'autre de la RD43 (EI, p. 123, tome 1)

Au centre : les niveaux d'exposition au bruit routier sur 24h (Lden) (source : EI, p. 124, tome 1)

A droite : les niveaux d'exposition au bruit routier sur 24h (Lden) (source : Bruitparif)



L'Autorité environnementale ne partage pas la conclusion du maître d'ouvrage « d'une relative quiétude hormis la frange en bordure de la RD43 (avenue de l'Europe) ». D'autant plus que les cartes attribuées par le maître d'ouvrage à Bruitparif sous-estime d'environ 5 dB(A) les niveaux de bruit en présence.

Concernant les mesures de protection proposées par le maître d'ouvrages, l'étude d'impact (fig. 156, p. 51, tome 2), conclut que «seulement une barre et une tour de logements sont situées en zone critique du bruit. Ces logements faisant l'objet d'un programme de réhabilitation (EI, fig. 29 p. 51, tome 2), ils sont alors soumis à un niveau d'exigence acoustique renforcé avec une valeur d'isolement minimal au bruit de 35dB ».

La mesure d'isolation des logements appelle à être vérifiée sur la base de l'exposition apparemment plus élevée des logements.



Illustration 8 :

A gauche : exposition au bruit (en orange) des habitants au bruit (source : EI, fig 29, p 51, tome 2)

A droite : bâtiment du groupe scolaire Brossolette (en bleu) devant être démoli (source : EI, p.23, tome 1).

L'Autorité environnementale remarque par ailleurs que l'un des bâtiments en façade de la RD43 appartenant au groupe scolaire Pierre Brossolette (en bleu, EI, p48, tome 1) sera démoli dans le cadre du projet. Il sert actuellement d'écran (partiel) au bruit pour l'école élémentaire et sa cour de récréation situées à l'arrière. L'Autorité environnementale alerte sur l'exposition possible de cette école sans que ce point ne soit développé dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale de la santé a précisé dans ses lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement les valeurs de référence au-delà desquelles la santé était affectée : il s'agit pour les axes routiers de 53 dB Lden (en journée) et 45 dBnight la nuit.

A cet égard, elle rappelle que le bruit, en particulier celui des transports, est source d'impacts sanitaires importants, dont le coût social en Île-de-France est évalué à 23 milliards d'euros par an. Elle suggère, dans un souci de protection de la santé humaine, de se référer aux valeurs seuils de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- recalculer les niveaux d'isolement acoustique des façades des logements qui seront rénovés sur la base des nuisances sonores modélisés par les cartes stratégiques de bruit afin de tenir compte de l'exposition du site au bruit routier (notamment la RD43) ;
- mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction (outre l'isolement acoustique des façades) d'exposition au bruit des immeubles de logements exposés aux infrastructures routières, y compris fenêtres ouvertes, en particulier s'agissant du groupe scolaire Pierre Brossolette qui pourrait être exposé

aux nuisances de la RD43 suite à la démolition du bâtiment lui faisant partiellement écran.

■ La pollution atmosphérique

L'étude d'impact se fonde sur une étude air et santé effectuée en 2024 (Fichier Etude Air Santé) réalisée sur selon le guide méthodologique sur les volets air et santé des études d'impact routière (22/02/2019). Le principal axe routier à proximité du projet est la RD 43 avec un trafic évalué à 30 389 véh/j et un pourcentage de poids lourds de 2,5 %. Une campagne de mesure sur site du 1^{er} au 16 septembre 2021 par tubes passifs dont le nombre était limité à trois et à des emplacements éloignés des zones émettrices de pollution. Pour deux des points, il y a un dépassement de la valeur limite annuelle pour le dioxyde d'azote (NO₂) et PM₁₀ (p.28 et 29).

Les mesures proposées pour réduire l'exposition au bruit (logements traversants, loggias tampon..., etc.) auraient également, d'après le maître d'ouvrage, des effets pour réduire l'exposition à la pollution de l'air. Toutefois aucune précision n'est donnée sur les objectifs de réduction attendus.

(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser les engagements en matière de mesures de réduction des pollutions atmosphériques sur le site, d'en apprécier l'effet et de conditionner la réalisation d'hébergements et tendre vers les valeurs limites recommandées par l'Organisation mondiale de la santé.

3.2. Les risques inondation et mouvements de terrain



Illustration 9 : la rue Blériot inondée (source : EI, fig. 197, p. 153, tome 1)

Le quartier des Musiciens (EI, pp. 151 et 152, tome 1) est soumis au risque d'inondation. Dans sa zone sud-ouest, le quartier est concerné par une zone inondable connue liée au ru de l'Orgeval. Le quartier est de plus relativement imperméable avec la présence de nombreuses aires de stationnement en surface et de voies secondaires de desserte. Il est également soumis aux remontées de nappe. Dans ce contexte, les épisodes de fortes pluies génèrent des ruissellements pouvant conduire à des inondations importantes ayant conduit à des arrêts de catastrophes naturelles. De plus, le projet affirme (EI, p. 42, tome 2) induire : « une imperméabilisation non négligeable des surfaces perméables existantes, pour permettre la construction de nouveaux espaces publics. Cette artificialisation va entraîner indirectement une augmentation des phénomènes de ruissellement sur le quartier, en lien avec le risque inondation identifié sur le secteur ».

L'étude d'impact propose des mesures (p. 43, tome 2) telles que « le maintien des espaces végétalisés structurants existants », avec pour effet attendu « l'infiltration des eaux pluviales dans les espaces perméables ». Les espaces identifiés sont repérés par une pastille violette sur un plan. De nouveaux espaces perméables seront par ailleurs aménagés, avec la plantation d'environ 400 arbres qui favorisent l'infiltration. Le projet d'aménagement prévoit aussi l'intégration de revêtements perméables ou semi-perméables favorisant l'infiltration sur l'espace public (parkings, cheminements piétons, bandes cyclables,

stationnement). Il est également prévu de désimperméabiliser des cours d'écoles à hauteur de 6000 m² (EI, p.19, tome 3).

L'Autorité environnementale note, néanmoins, une prise en compte insuffisante de l'enjeu eaux pluviales à ce stade d'avancement du projet. A ce titre ne sont pas :

- précisés et cartographiés les nouveaux espaces verts devant être créés afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales. Les emprises devant accueillir les nouveaux jardins familiaux situés au nord-est du site (au sud de la rue Dolto) ne peuvent pas être comptabilisés car ils constituent déjà actuellement des espaces verts ;
- pris en compte les dispositions 323, 325 et 326⁵ du Sdage Seine-Normandie 2022-2027 qui encouragent la désimperméabilisation des sols et leur renaturation par les solutions fondées sur la nature (SFN), déconnecter les eaux pluviales des réseaux, ne pas aggraver la situation actuelle, assurer le zéro rejet aux réseaux et, pour les nouveaux projets la prise en charge des eaux pluviales jusqu'à la pluie trentennale, sans pénaliser les petites pluies ;
- établi le bilan de l'imperméabilisation et de la désimperméabilisation par comparaison avant/après projet des coefficients de ruissellement et des perméabilités du sol ;
- dimensionnés les dispositifs de rétention/infiltration proposées (noues, surfaces végétalisées, ..) afin de pouvoir s'assurer de leur efficacité notamment lors de fortes précipitations.

L'Autorité environnementale ajoute que dans la perspective de futures constructions de logements prévues sur le secteur des trois tours Debussy une fois démolies, sont susceptibles d'augmenter l'imperméabilisation. Le porteur de projet devra en préciser la programmation dans l'étude d'impact mise à jour et les impacts sur les ruissellements et proposer des mesures ERC appropriées.

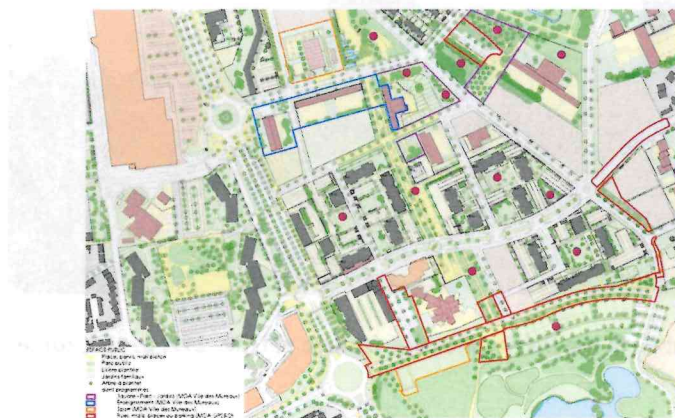


Illustration 10 : principales zones perméables existantes et maintenues dans le cadre du projet (source : EI, p. 42 tome 1).

Par ailleurs, l'ensemble du quartier est concerné par des mouvements de terrain en lien avec le phénomène de retrait gonflement des argiles⁶ avec un aléa de moyen à fort (EI, p.153, tome 1).

5

Disposition 3.2.3. Désimperméabiliser les sols, renaturer autant que possible les espaces artificialisés, 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.

6 Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Ces phénomènes apparaissent notamment à l'occasion de période de sécheresse exceptionnelle. L'argile est un minéral qui a pour particularité d'absorber l'eau. Ainsi, son volume varie en fonction de sa teneur en eau : il gonfle lorsqu'il est à saturation, et devient dur et cassant lorsqu'il est asséché. Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale mais pas le sol aux alentours qui sera, cependant, sujet à l'évapotranspiration. Ces phé-

L'étude d'impact (P. 44, tome 2), indique que des nouvelles constructions et ouvrages seront soumis à des contraintes géotechniques. Il est prévu des mesures adaptées comme « *des fondations suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation* » ainsi que des mesures de recul du bâti au regard des secteurs d'infiltration des eaux pluviales. Ces mesures seront précisées spatialement grâce à une étude géotechnique afin également de définir les prescriptions techniques qui seront intégrées aux permis de construire.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser et cartographier les nouveaux espaces verts devant être créés afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ;**
- **prendre en compte les dispositions 323, 325 et 326⁷ du Sdage Seine-Normandie 2022-2027 ;**
- **établir le bilan de l'imperméabilisation et de la désimperméabilisation par comparaison avant/après projet des coefficients de ruissellement et des perméabilités du sol ;**
- **dimensionner les dispositifs de rétention/infiltration proposées (noues, surfaces végétalisées, ..) afin de pouvoir s'assurer de leur efficacité notamment lors de fortes précipitations ;**

3.3. Le changement climatique

■ L'îlot de chaleur urbain

L'étude d'impact (EI, p. 47 tome 1) présente le phénomène d'îlot de chaleur urbains (ICU)⁸ et la carte afférente sur le quartier des Musiciens évalué par l'Institut Paris Région (IPR). Cette carte présente les différentes typologies d'îlots selon les effets de chaleur impliqués. Elle en conclut que « Le quartier des Musiciens semble profiter de températures plus modérées du fait de la présence d'espaces verts publics en son sein.

phénomènes de retrait et gonflement entraînent des mouvements de terrain lents, peu dangereux pour l'homme mais pouvant provoquer des dégâts importants sur les constructions.

7

Disposition 3.2.3. Désimperméabiliser les sols, renaturer autant que possible les espaces artificialisés, 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.

8 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.



Illustration 11 : le phénomène d'îlots de chaleur urbains cartographié par l'Institut Paris Région (source : EI, p. 47 tome 1)

Le projet prévoit d'améliorer la question des îlots de chaleur du site avec par exemple la renaturation de la cour de l'école élémentaire Pierre Brossolette, impliquant la désimperméabilisation du sol au profit de sa végétalisation. Plus généralement, l'étude d'impact (EI, p.9, tome 2) indique que « *le patrimoine végétal local sera renforcé permettant de réduire les îlots de chaleur urbain* » notamment avec les jardins familiaux au nord du quartier et la plantation de nombreux arbres (180 nouvelles plantations prévues) au droit des espaces publics (places, voiries,...). Par ailleurs, le projet prévoit des revêtements de couleur claire et en matériau semi-poreux pour atténuer l'effet ICU.

L'Autorité environnementale souligne l'importance des mesures de végétalisation. Celles-ci traduisent les dispositions 322 à 326 du Sdage Seine-Normandie en vigueur et le troisième plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3). Mais elle observe que le secteur retenu par le projet pour l'implantation des jardins familiaux dans le but de développer les espaces végétalisés correspond à un secteur déjà végétalisé hébergeant un parking aérien.

L'Autorité environnementale note l'absence dans l'étude d'impact d'une analyse vérifiant l'efficacité des mesures mise en œuvre dans le cadre du projet pour réduire l'ICU (notamment la végétalisation du site).

Il lui semblerait par ailleurs utile de réaliser une projection de la qualité de vie avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C en 2100.

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer l'ICU en comparant les températures diurnes et nocturnes durant l'été avant et après réalisation des aménagements sur l'ensemble du quartier des Musiciens ;
- de réaliser une projection de l'UCI avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C degrés en 2100.

■ Les énergies renouvelables et le bilan carbone

L'étude d'impact (p. 169, tome 1) informe que le quartier des Musiciens est alimenté à 70 % par les énergies renouvelables (chaudière à biomasse). Elle mentionne la faisabilité de la mise en œuvre des panneaux photo-

voltaïques sans que le maître d'ouvrage ne conclut l'analyse : « Le choix du scénario énergétique reste encore en réflexion à ce stade du projet » (EI, p. 69, tome 2).

L'étude d'impact (pp.69-70, tome 2) indique que le projet vise à développer les aménagements de type mobilités actives sur le quartier des Musiciens afin d'inciter les habitants à privilégier la marche et le vélo plutôt que l'usage de la voiture. Des opérations de réhabilitation sont par ailleurs prévues qui vont contribuer à la mise aux normes énergétiques des bâtiments du quartier et qui vont réduire sur le moyen et long terme les consommations énergétiques locales et les émissions carbone associées (utilisation de matériaux biosourcés et recyclés permettant de réduire le bilan carbone général de l'opération de renouvellement urbain (EI, p.71, tome 2)).

L'Autorité environnementale souligne l'utilité des initiatives prises dans le cadre du projet visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES). Mais elle regrette aussi l'absence de bilan global des émissions de GES résultant du projet à l'échelle du quartier intégrant notamment la composante non négligeable des GES imputée aux démolitions et en particulier des trois tours Debussy. Il est aussi attendu une mise à jour de l'étude d'impact sur le volet GES quand le projet de reconstruction de logements neufs sera abouti en lieu et place des trois tours démolies.

(7) L'Autorité environnementale recommande:

- de préciser les émissions de GES dites de démolition et de fin de vie en phase travaux ;
- d'évaluer le bilan des émissions de gaz à effet de serre en y intégrant dans la phase travaux les émissions relatives à la démolition des trois tours Debussy.

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.

Paris, le 17/04/2026
Le membre délégué :
Isabelle BACHELIER VELLA



ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de proposer des scénarios d'évitement portant : - sur l'exposition des habitants et des équipements recevant des personnes sensibles aux pollutions sonores et pollutions du sols ; - proposer des scénarios d'évitement vis-à-vis des émissions de gaz à effet de serre lors de la démolition des trois tours de logements.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande - poursuivre les investigations concernant la pollution des sols et les gaz du sol au sein de l'ensemble de l'emprise du projet afin d'élaborer un diagnostic complet, d'identifier un secteur exempt de pollutions pour l'accueil des personnes sensibles (établissement scolaire) et de définir un plan de gestion adapté aux futurs usages ; - garantir le cas échéant la compatibilité des sites avec les usages projetés et notamment l'implantation d'un établissement accueillant des publics sensibles (circulaire du 8 février 2007).....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - recalculer les niveaux d'isolement acoustique des façades des logements qui seront rénovés sur la base des nuisances sonores modélisés par les cartes stratégiques de bruit afin de tenir compte de l'exposition du site au bruit routier (notamment la RD43) ; - mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction (autre l'isolement acoustique des façades) d'exposition au bruit des immeubles de logements exposés aux infrastructures routières, y compris fenêtres ouvertes, en particulier s'agissant du groupe scolaire Pierre Brossolette qui pourrait être exposé aux nuisances de la RD43 suite à la démolition du bâtiment lui faisant partiellement écran.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de préciser les engagements en matière de mesures de réduction des pollutions atmosphériques sur le site, d'en apprécier l'effet et de conditionner la réalisation d'hébergements et tendre vers les valeurs limites recommandées par l'Organisation mondiale de la santé.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser et cartographier les nouveaux espaces verts devant être créés afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales ; - prendre en compte les dispositions 323, 325 et 326 du Sdage Seine-Normandie 2022-2027 ; - établir le bilan de l'imperméabilisation et de la désimperméabilisation par comparaison avant/après projet des coefficients de ruissellement et des perméabilités du sol ; - dimensionner les dispositifs de rétention/infiltration proposées (noues, surfaces végétalisées, ..) afin de pouvoir s'assurer de leur efficacité notamment lors de fortes précipitations ;.....17
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer l'ICU en comparant les températures diurnes et nocturnes durant l'été avant et après réalisation des aménagements sur l'ensemble du quartier des Musiciens ; - de réaliser une projection de l'UCI avec projet à l'horizon 2030, 2050 et 2100 compte tenu de la trajectoire nationale d'adaptation

au changement climatique qui projette un réchauffement allant jusqu'à +4° C degrés en 2100.....	18
(7) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser les émissions de GES dites de démolition et de fin de vie en phase travaux ; - d'évaluer le bilan des émissions de gaz à effet de serre en y intégrant dans la phase travaux les émissions relatives à la démolition des trois tours Debussy.....	19