

ENQUETE PUBLIQUE

Préalable la délivrance de permis de construire et de démolir relatifs
au projet d'extension du centre commercial WESTFIELD ROSNY 2

à

ROSNY-SOUS-BOIS (Seine-Saint-Denis)



Vue du futur projet d'extension

AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 1° SEPTEMBRE AU MERCREDI 1° OCTOBRE 2025

MANUEL GUILLAMO
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OCTOBRE 2025

Enquête publique préalable au permis de construire et de démolir relatifs au projet d'extension du centre commercial WESTFIELD
ROSNY 2 à Rosny-sous-Bois

1- Objet déroulement de l'enquête publique

Ainsi qu'il a été précisé dans le rapport qui précède, l'enquête concerne l'extension par la société URW du centre commercial de Westfield Rosny 2 dans le cadre du dépôt de deux permis de construire et d'un permis de démolir :

- un dossier portant sur l'extension du centre lui-même pour créer une zone de restauration ;
- un dossier portant sur la création d'un immeuble de bureaux ;
- un dossier portant sur la démolition d'une partie du parking silo ;

Ce projet d'ensemble représente des travaux et des constructions qui créent une surface au plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R 420-1 du même code supérieur ou égale à 10 000 m² : en l'espèce une surface au plancher de 14 302 m²

J'ai été désigné pour mener cette enquête par M. le premier vice-président du Tribunal Administratif de Montreuil (décision n° E 25000006/93 du 10 mars 2025) et par l'arrêté municipal n° SG25-466 en date du 12 juin 2025 sur une durée de 31 jours.

J'ai pris contact le 11 mars 2025 avec M. Jean-François Luu des services de l'urbanisme de la ville de Rosny-Sous-Bois pour prendre connaissance du dossier, recueillir les documents de l'enquête et définir les modalités.

Ma suppléante et moi-même avons rencontré le 11 mars 2025, les responsables de la société URW (Mmes Giulia Perna Giulia et Agnès Drouard et MM Pierre-Marie Battesti et Slim Keller) qui m'ont présenté le projet et répondu à nos questions, en présence de MM. Jean-François Luu et Robert Lelli des services de l'urbanisme de la ville de Rosny-Sous-Bois.

J'ai effectué la visite des lieux, le 18 mars 2025, en présence de M. Karim Bachir nouveau commissaire-enquêteur (observateur), accompagnés de Mmes Giulia Perna Giulia et Agnès Drouard de la société URW.

J'ai rencontré le 26 mars 2025, le maire de Rosny-Sous-Bois qui m'a présenté le projet et répondu à mes questions.

Le 8 octobre 2025, j'ai rencontré MM. Jean-François Luu et Robert Lelli des services de l'urbanisme de la ville de Rosny-Sous-Bois et les responsables de la société URW (Mmes Giulia Perna Giulia et Agnès Drouard et MM Pierre-Marie Battesti) pour leur remettre et examiner le procès-verbal observations du public.

Le 22 octobre 2025, après relecture par la ville, la société URW me fait parvenir les réponses des porteurs de projet aux observations du public.

2 - Conclusions argumentées

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 31 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête portant sur deux demandes de permis de construire et une demande de démolir,
- la prise de connaissance d'information complémentaires fournies sur ma demande par la Ville de Rosny-Sous-Bois,
- la visite à plusieurs reprises du site, de ses abords, et des quartiers environnants,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au Maitre d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire-enquêteur,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, du porteur du projet.

3 - Avis motivé

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, j'estime que :

- l'information et la concertation avec les habitants ont été présentes de manière régulière et continue tout au long des procédures préalables, à l'occasion de l'extension du centre commercial de Westfield Rosny 2 sur la commune de Rosny-Sous-Bois,
- le dossier de demande des deux permis de construire **n° 93964 24B0053 et n°93964 24B0054** et d'un permis de démolir **n°93964 24B0009** soumis à l'enquête et proposé au public, était complet et comportait les informations nécessaires pour la bonne compréhension du projet,
- la composition du dossier d'enquête et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- le dossier a été soumis à la MRAe et le maître d'ouvrage a donné des réponses satisfaisantes aux observation de la MRAe,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la ville, et sur le site internet dédié au projet,
- les permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,

- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations sur les registres papier ainsi que sur un registre électronique,
- le certificat d'affichage a été délivré par la mairie.

Étant donné que

1- D'un point vue économique, j'estime que

- le fort potentiel existant de densification urbaine, la construction de nouveaux logements, le potentiel de développement commercial,
- la nécessité pour URW de renouveler son offre de chalandise et de renforcer l'attractivité du centre commercial,
- la nécessité de lutter contre la concurrence régionale et l'e-commerce,
- l'augmentation de la zone de chalandise par l'ouverture des lignes de transport en commun 11, 15 et le prolongement de la ligne RER E,
- le développement urbain des environs et de la population avoisinante,
- la non-concurrence du nouveau centre avec les commerces du centre-ville de Rosny-Sous-Bois dont la municipalité renforce l'attractivité,
- le besoin de création de bureaux au niveau régional,
- la création d'emplois dans le centre commercial et dans les bureaux visant à réduire le taux de chômage dans la région,
- la mise en place par la ville de Rosny-Sous-Bois et par URW de formations correspondantes aux postes créés.

2- D'un point vue environnemental, j'estime que

- la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le plan d'urbanisme et schémas régionaux,
- l'absence initiale d'une flore et d'une faune intéressantes sur le site,
- à contrario, la création dans le projet actuel de zones végétalisées et arborées,
- la végétalisation et les surfaces blanches s'inscrivent dans les actions de lutte contre le

réchauffement climatique,

- l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain,
- un aménagement raisonné de l'accès des voitures,
- la création de zones piétonnières et l'aménagement de circulations douces : vélos, piétons, accessibles par les PMR, entre centre commercial et la gare de Bois Perrier,
- un aménagement raisonné des eaux pluviales,
- un objectif de taux recyclage de 80 % des déchets,
- une limitation des nuisances dues à la pollution, au bruit, que ce soit pendant le chantier ou en phase d'exploitation,
- une amélioration très bénéfique de l'aspect architectural du centre commercial.
- une gestion des eaux de pluie décennales à la parcelle grâce à un système de noues et des massifs d'infiltration et espaces végétalisés.

3- D'un point vue énergétique, j'estime que

- la limitation et la maîtrise de la consommation d'énergie en favorisant les solutions d'énergies renouvelables,
 - la conception bioclimatique du bâtiment de l'extension restauration permet de limiter l'usage de la climatisation et du chauffage en été/hiver
 - l'observation des normes BREEAM « *constructions excellent* »,
 - la certification HQE® bâtiment en construction avec un niveau « *excellent* » sur la partie bureaux,
 - la mise en œuvre de la RT2012-20 %,
 - l'évitement d'un îlot de chaleur par la création de zones végétalisées, au sol et sur les toits de la nouvelle construction et la plantation d'arbres,
 - le choix judicieux de matériaux peu absorbants à faible albedo,
 - l'objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre.
- Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées.

En conséquence,

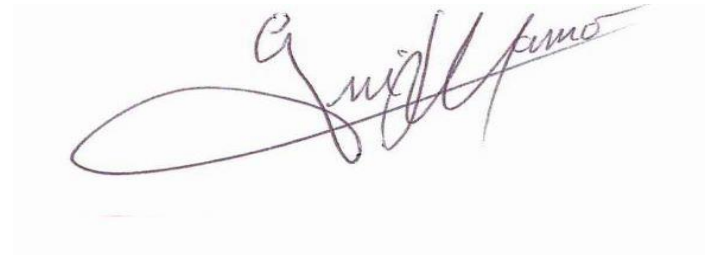
J'émet **un AVIS FAVORABLE** à la demande d'extension du centre commercial de Westfield Rosny 2 présenté par le groupe UWR, assorti de trois recommandations :

R1 : Le commissaire-enquêteur recommande de respecter l'engagement des porteurs de projet de ne pas débiter la construction de l'immeuble de bureaux sans une pré-commercialisation satisfaisante.

R2 : Le commissaire-enquêteur recommande de produire l'analyse atmosphérique de la qualité de l'air à l'intérieur du centre commercial ainsi que l'étude du Bureau Veritas effectuée du 26 juin au 3 juillet 2025, pour la bonne information du public.

R3 : Le commissaire-enquêteur recommande de respecter l'engagement des porteurs de projets de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Au Perreux-sur-Marne le 28 octobre 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. M. P.' followed by a stylized flourish.



Liste des Annexes

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Annexe 1 : Lettre de saisine du 21 février 2025.

Annexe 2 : Décision du Tribunal administratif.

Annexe 3 : Arrêté municipal du 12 juin 2025

Annexe 4 : Avis et Délibération

Annexe 5 : 1° Insertion dans les journaux le 31 juillet 2025.

Annexe 6 : 2° Insertion dans les journaux le 3 septembre 2025.

Annexe 7 : Procès-verbal de la réunion publique du 3 septembre 2025.

Annexe 8 : Publication magazine municipal, affiche ou panneau déroulant.

Annexe 9 : Certificat d'affichage.

Annexe 10 : Récépissé de remise du Procès-verbal de synthèse.

Annexe 11 : Grille de dépouillement des observations.

Annexe 1 a : Lettre de saisine du 21 février 2025

21c



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ROSNY
SOUS-BOIS

**DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES TECHNIQUES
ET DE L'URBANISME**
Direction du Foncier et de l'Urbanisme Réglementaire
Affaire suivie par : Jean-François LUU
Responsable du service droit des sols
01 49 35 37 28
Jean-francois.luu@rosnysousbois.fr

TRIBUNAL
ADMINISTRATIF
27 FEV. 2025
DE MONTREUIL

Madame Isabelle DELY
Présidente
Tribunal administratif de Montreuil
7 rue Catherine Puig
93 558 MONTREUIL CEDEX

Rosny-sous-Bois, le **21 FEV. 2025**

Madame la Présidente,

En date du 18 décembre 2024, la société Westfield Unibail Rodamco (URW) a déposé, en mairie, deux demandes de permis de construire et une demande de permis de démolir dans le cadre d'un projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2, situé avenue du Général de Gaulle, sous les références suivantes :

- Un permis de construire PC n°93064 24B0053, au nom de la société Uni-commerces (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour une extension de 7 926 m² de surface de plancher, en rez-de-chaussée et en R+1 partiel au Nord-Est du centre commercial pour créer une zone de restauration connectée à la porte n°6 existante.
- Un permis de construire PC n°93064 24B0054, au nom de la SCI Notilius (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour l'édification d'un immeuble de bureaux de 8 niveaux (R+7), d'une surface de plancher de 6 376 m², accolé à l'extension du centre commercial ;
- Un permis de démolir PC n°93064 24B0009, au nom d'Uni-commerces (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour la démolition d'une partie du parking silo.

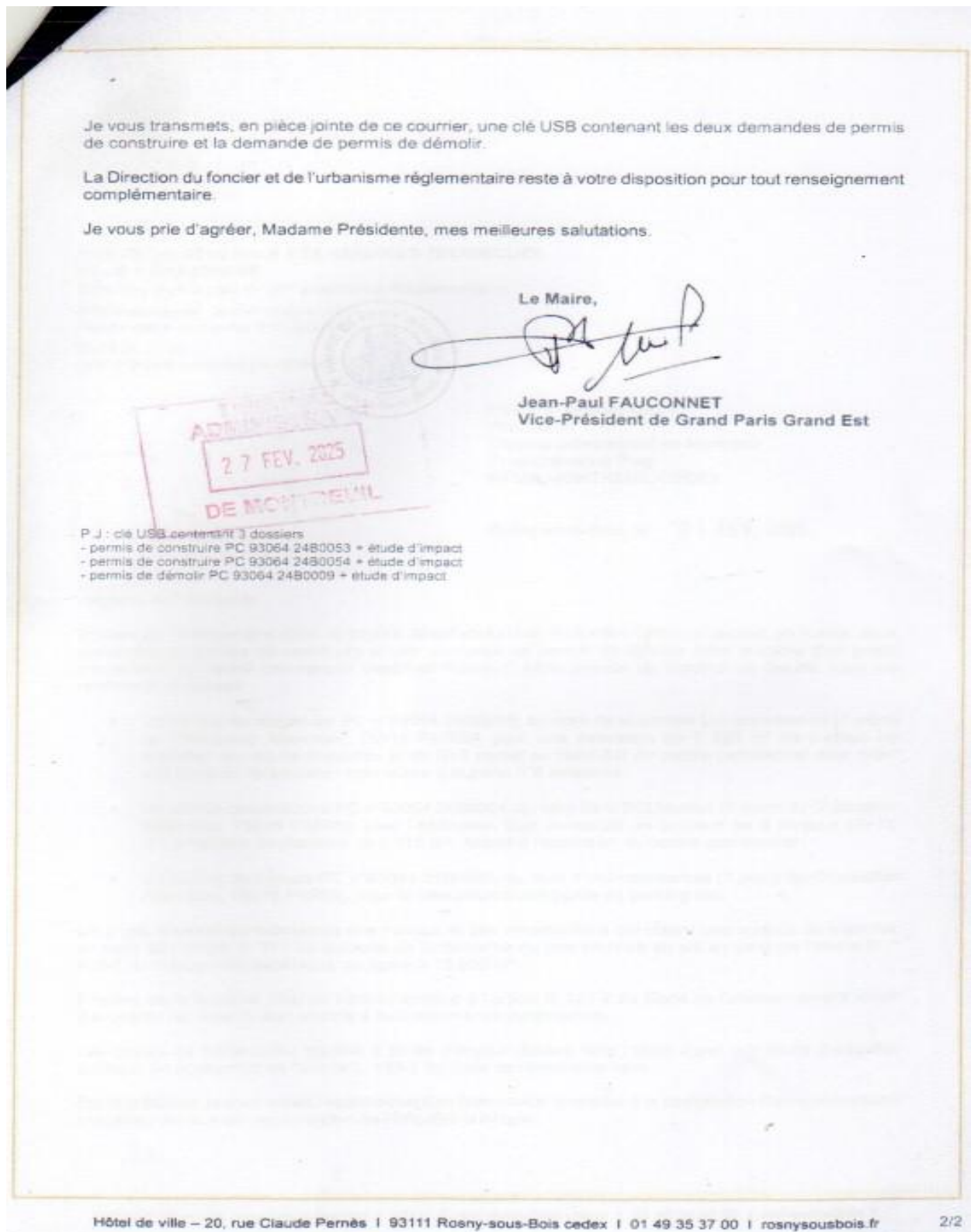
Ce projet d'ensemble représente des travaux et des constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m².

Il relève de la rubrique 39a) du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'environnement relatif aux projets de construction soumis à évaluation environnementale.

Les projets de construction soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une procédure d'enquête publique en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement.

Par la présente, je vous serais reconnaissant de bien vouloir procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de l'organisation de l'enquête publique.

Hôtel de ville – 20, rue Claude Perrès | 93111 Rosny-sous-Bois cedex | 01 49 35 37 00 | rosnysousbois.fr

Annexe 1 b : Lettre de saisine du 21 février 2025

Annexe 2 a : Décision du Tribunal administratif.

DECISION DU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

10 mars 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL

N° E25000006 /93

LE PREMIER VICE-PRESIDENT
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**Décision de désignation d'un commissaire enquêteur**

Vu, enregistrée le 27 février 2025, la lettre par laquelle le maire de la commune de Rosny-sous-Bois demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet deux permis de construire et un permis de démolir dans le cadre du projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 à Rosny-sous-Bois ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

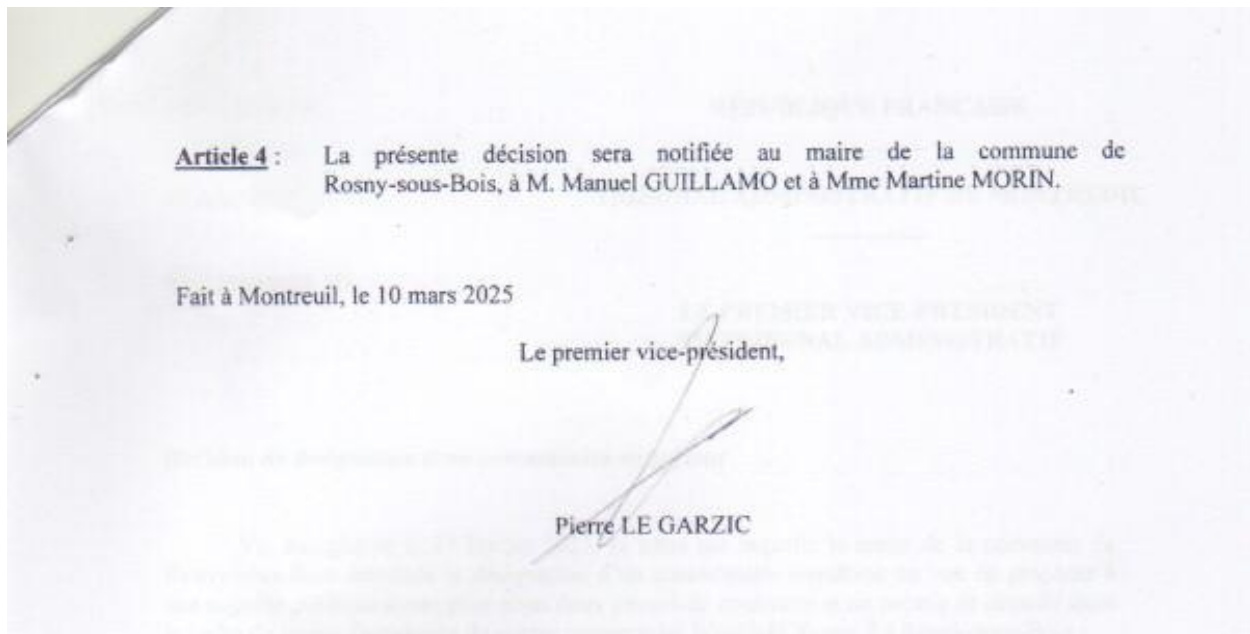
Vu la décision du 1^{er} octobre 2024 par laquelle la présidente du Tribunal administratif de Montreuil a donné délégation à M. Pierre LE GARZIC, premier vice-président, pour signer les décisions relatives à la désignation des commissaires enquêteurs.

DECIDE

Article 1^{er} : M. Manuel GUILLAMO est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Mme Martine MORIN est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Annexe 2 b : Décision du Tribunal administratif.

Annexe 3 a : Arrêté municipal n°SG25-466-du 12 juin 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ROSNY
SOUS-BOIS

Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire
Service droit des sols
JFL

ARRETE N° SG25- 466

**ARRETE PORTANT SUR L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE
UNIQUE PREALABLE A LA DELIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DU PERMIS DE
DEMOLIR RELATIFS AU PROJET D'EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD
ROSNY 2**

Le Maire de Rosny-sous-Bois, Vice-Président de Grand Paris Grand Est,
VU le Code général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,
VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1 et L. 122-1-1, L. 123-1 à L. 123-18, R. 122-2 et son annexe, et R. 123-1 à R. 123-46,
VU la demande de permis de construire PC n°93064 24B0053, déposée le 18 décembre 2024, au nom de la société Uni-commerces SAS (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour une extension de 7 927 m² de surface de plancher, en rez-de-chaussée et en R+1 partiel à l'Est pour créer une zone de restauration avec une cellule dédiée à du loisir, connectée à la porte n°6 existante,
VU la demande de permis de construire PC n°93064 24B0054, déposée le 18 décembre 2024, au nom de la SCI Notilius (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour l'édification d'un immeuble de bureaux de 8 niveaux (R+7), d'une surface de plancher de 6 376 m², accolé à l'extension du centre commercial,
VU la demande de permis de démolir PD n°93064 24B0009, déposée le 18 décembre 2024, au nom de la société Uni-commerces SAS (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour la démolition d'une partie du parking silo,
VU la décision n°E25000006/93 du vice-président du Tribunal administratif de Montreuil, en date du 10 mars 2025, désignant Monsieur Manuel GUILLAMO en qualité de commissaire enquêteur et Madame Martine MORIN en qualité de commissaire enquêtrice suppléante,
VU l'avis délibéré n° APJIF-2025-18 rendu le 9 avril 2025 par la Mission régionale d'autorité environnementale Ile-de-France sur le projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 »,
CONSIDERANT qu'il sera procédé, du lundi 1^{er} septembre à 9h au mercredi 1^{er} octobre 2025 à 17h, soit pendant 31 jours consécutifs, à une enquête publique unique préalable à la délivrance des deux permis de construire et du permis de démolir sollicités le 18 décembre 2024 sous les numéros PC 93064 24B0053, PC 93064 24B0054, PD 93064 24B0009 et ayant pour objet l'extension du centre commercial Westfield Rosny 2

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé, du lundi 1^{er} septembre à 9h au mercredi 1^{er} octobre 2025 à 17h, soit pendant 31 jours consécutifs, à une enquête publique unique préalable à la délivrance des deux permis de construire et du permis de démolir sollicités le 18 décembre 2024 sous les numéros PC 93064 24B0053, PC 93064 24B0054, PD 93064 24B0009 et ayant pour objet l'extension du centre commercial Westfield Rosny 2.
 La demande de permis de construire PC n°93064 24B0053, déposée au nom de la société Uni-commerces SAS (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), porte sur une extension de 7 927 m² de surface de plancher, en rez-de-chaussée et en R+1 partiel au Nord-Est du centre commercial pour créer une zone de restauration avec une cellule dédiée à du loisir, connectée à la porte n°6 existante.
 La demande de permis de construire PC n°93064 24B0054, déposée au nom de la SCI Notilius (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), porte sur l'édification d'un immeuble de bureaux de 8 niveaux (R+7), d'une surface de plancher de 6 376 m², accolé à l'extension du centre commercial.
 La demande de permis de démolir PD n°93064 24B0009, déposée au nom de la société Uni-commerces SAS (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), porte sur la démolition d'une partie du parking silo.
 Ce projet est soumis à évaluation environnementale et, à ce titre, a donné lieu à l'élaboration d'une étude d'impact par les maîtres d'ouvrage et à l'émission d'avis par la Mission régionale d'autorité environnementale (avis n° APJIF-2025-18 du 9 avril 2025), et par l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est du 22 mai 2025. Il fera l'objet d'un avis du Conseil Municipal le 25 juin 2025. Ces documents étant joints au dossier d'enquête publique.
 L'enquête publique sera conduite par Monsieur Manuel GUILLAMO, en qualité de commissaire enquêteur désigné par décision n° E25000006/93 du vice-président du Tribunal administratif de Montreuil en date du 10 mars 2025. Et, en cas d'empêchement de celui-ci constaté par le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui, par Madame Martine MORIN, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 2 : Les personnes responsables du projet et maîtres d'ouvrage sont :

- pour le permis de construire n° PC 93064 24B0053, la SCI Uni-commerces, représentée par Madame Giulia PERNA, dont l'adresse est 7 place du Chancelier Adenauer, à Paris (75016);
- pour le permis de construire n° PC 93064 24B0054, la SCI Notilius, représentée par Monsieur Jean-Pierre VINCENT, dont l'adresse est 7 place du Chancelier Adenauer, à Paris (75016);

Hôtel de ville – 20, rue Claude Parnès | 93111 Rosny-sous-Bois cedex | 01 49 35 37 00 | rosnysousbois.fr

Annexe 3 b : Arrêté municipal n°SG25-466-du 12 juin 2025

• pour le permis de construire n° PD 93064 24B0009, la SCI Uni-commerces, représentée par Monsieur Bruno DONJON DE SAINT-MARTIN, dont l'adresse est 7 place du Chancelier Adenauer, à Paris (75016). Les demandes d'informations relatives au projet peuvent être adressées à la société Unibail-Rodamco-Westfield, Madame Giulia PERNA, 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS, mail : giulia.perna@unw.com et Madame Agnès DROUARD, mail : agnes.drouard@unw.com	Envoyé en préfecture le 12/06/2025 Reçu en préfecture le 12/06/2025 Publié le 12/06/2025 ID : 093-219300647-20250612-A_SG25_466-AR
--	---

Article 3 : Le dossier soumis à enquête publique sera composé des pièces suivantes :

- une notice de présentation,
- les dossiers de demande de permis de construire et de permis de démolir, comprenant l'étude d'impact environnementale et son résumé non technique,
- l'avis de l'autorité environnementale,
- les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés,
- la réponse écrite apportée à l'avis de l'autorité environnementale par les maîtres d'ouvrage,
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure de délivrance des permis de construire et du permis de démolir, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation,
- les avis émis sur le projet,
- la mention du fait qu'aucun débat public et aucune concertation préalable n'a eu lieu sur le projet (procédure de débat public ou de concertation préalable : le projet n'y étant pas assujéti, il n'a pas fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15 du code de l'environnement, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du même code, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Néanmoins, tout au long de la conception du projet actuellement soumis à l'enquête publique, les maîtres d'ouvrage ont veillé à être à l'écoute des différents publics fréquentant régulièrement ou occasionnellement le site du centre commercial Westfield Rosny 2. A cet effet, et par l'intermédiaire du groupe auquel ils appartiennent, ils ont effectué une enquête d'opinion destinée à mieux connaître le profil de ces publics et leurs aspirations en cas d'évolution du site),
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

Article 4 : Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition par voie électronique, sur le site Internet dédié à l'enquête, pendant toute sa durée, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2>. Le dossier d'enquête publique sera également consultable, pendant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête, à l'annexe de l'Hôtel de Ville, Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 22 rue Claude Pernès - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS aux jours et heures habituels d'ouverture au public soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, sauf le jeudi après-midi. Un poste informatique, installé à l'annexe de l'Hôtel de ville (adresse ci-dessus), permettra au public de prendre connaissance du dossier du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, sauf le jeudi après-midi.

Article 5 : Monsieur Manuel GUILLAMO, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au cours des permanences organisées aux lieux, dates et heures suivants :

A l'annexe de l'Hôtel de Ville, 22 rue Claude Pernès, 93110 Rosny-sous-Bois :

- le lundi 1^{er} septembre 2025, de 9h à 12h,
- le samedi 6 septembre 2025, de 9h à 12h,
- le samedi 20 septembre 2025, de 14h à 17h, au centre commercial Westfield Rosny 2,
- le mercredi 1^{er} octobre 2025, de 14h à 17h.

Article 6 : Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, le public sera informé par un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique mis en ligne sur le site Internet de la ville de Rosny-sous-Bois www.rosnysousbois.fr et sur le site Internet dédié <https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2>. Cet avis sera également affiché sur les panneaux municipaux de la ville de Rosny-sous-Bois, ainsi qu'aux entrées du site de l'opération envisagée et devant la mairie de Rosny-sous-Bois et ce, au moins 15 jours avant l'ouverture et tout au long de l'enquête publique, soit jusqu'au 1^{er} octobre 2025 inclus. En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, les responsables du projet procéderont à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, de manière visible et lisible de la voie publique. Enfin, l'avis sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département (Le Parisien et l'Humanité).

Article 7 : Les observations et propositions du public pourront être transmises par :

- par courrier électronique (e-mail) à l'adresse : extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2@mail.registre-numerique.fr
- sur le registre électronique mis en place : <https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2>
- par écrit en adressant un courrier à : « Mairie de Rosny-sous-Bois – Commissaire enquêteur – Projet Westfield Rosny 2, direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 20 rue Claude Pernès - 93111 ROSNY-SOUS-BOIS CEDEX »,
- par dépôt sur le registre mis à disposition avec le dossier d'enquête à l'annexe de l'Hôtel de Ville, au service droits des sols - direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 22 rue Claude Pernès - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS aux jours et heures d'ouverture mentionnés à l'article 4,

Hôtel de ville – 20, rue Claude Pernès I 93111 Rosny-sous-Bois cedex I 01 49 35 37 00 I rosnysousbois.fr

Annexe 3 c : Arrêté municipal n°SG25-466-du 12 juin 2025

• en les faisant recevoir oralement ou par écrit par le commissaire enquêteur lors de toutes les permanences définies à l'article 5. L'enquête unique fera l'objet d'un registre d'enquête unique. Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites déposées sont consultables au siège de l'enquête (annexe de l'hôtel de ville). Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2. Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Cette demande doit être formulée par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Rosny-sous-Bois - Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 20 rue Claude Pernès - 93111 ROSNY-SOUS-BOIS CEDEX ou par courriel à l'adresse suivante : extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2@mail.registre-numerique.fr Article 8 : Une réunion publique sera organisée le mercredi 3 septembre 2025 de 18h30 à 20h30. Un compte rendu en sera établi par le commissaire enquêteur. Article 9 : A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. Sous huitaine, celui-ci rencontrera les responsables du projet pour leur communiquer sous forme d'un procès-verbal de synthèse les observations écrites ou orales du public, formulées lors de l'enquête. Les responsables du projet disposeront d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations sur ce procès-verbal de synthèse. A compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Monsieur le Maire de Rosny-sous-Bois le dossier avec son rapport unique et ses conclusions motivées au titre de chacune des demandes de permis de construire et de démolir. Le rapport relatera le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies et comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations des responsables du projet en réponse aux observations du public. Le commissaire enquêteur rédigera sur un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise simultanément par le commissaire enquêteur au président du Tribunal administratif de Montreuil. Article 10 : La commune de Rosny-sous-Bois publiera le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site Internet dédié : https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2 et le tiendra à la disposition du public pendant un an, au siège de l'enquête, à l'annexe de l'Hôtel de ville, situé 22 rue Claude Pernès, à Rosny-sous-Bois (93110) aux jours et horaires habituels d'ouverture. Une copie en sera également adressée à la préfecture de Seine-Saint-Denis pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Toute personne intéressée pourra en obtenir communication, à ses frais, en s'adressant par écrit à la Mairie de Rosny-sous-Bois - Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 20 rue Claude Pernès - 93111 ROSNY-SOUS-BOIS CEDEX ou par courriel à l'adresse suivante : extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2@mail.registre-numerique.fr Article 11 : Au terme de l'enquête publique, Monsieur le Maire de Rosny-sous-Bois, en qualité d'autorité compétente, statuera sur les demandes de permis de construire et de permis de démolir, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints aux dossiers, des observations du public et des réserves et recommandations du commissaire enquêteur. Les décisions pouvant être adoptées seront la délivrance du permis (avec prescriptions), le sursis à statuer ou le refus. Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés municipaux. Fait à Rosny-sous-Bois, le 12 juin 2025	Envoyé en préfecture le 12/06/2025 Reçu en préfecture le 12/06/2025 Publié le 12/06/2025 ID : 093-219300647-20250612-A_SG25-466-AR
---	---

Le Maire



Jean-Paul FAUCONNET
Vice-Président de Grand Paris Grand Est



La personne à laquelle le présent acte est notifié, peut saisir le Tribunal administratif par voie de recours contre cet acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa notification. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique. Télérecours citoyens accessibles par le site www.telerecours.fr. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Hôtel de ville – 20, rue Claude Pernès – 93111 Rosny-sous-Bois cedex – 01 49 35 37 00 – rosnysousbois.fr
3/

Annexe 4 a : Avis du Grand Paris Grand Est le 22 mai 2025.

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
Direction Générale Adjointe Fabrique de la
Ville

Affaire suivie par :
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
elsa.lann@grandparisgrandest.fr
Tél : 01 84 81 09 52

Nos réf. : D-2505-01696

Monsieur Jean-Paul FAUCONNET
Maire de Rosny-sous-Bois
Hôtel de ville
20, rue Claude Pernès
93111 Rosny-sous-Bois cedex

Noisy-le-Grand, le 22 MAI 2025



Lettre recommandée avec A.R. n° 1A 197 010 6697 0

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 17 mars 2025, vous avez sollicité l'avis de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est au sujet de l'évaluation environnementale inhérente aux deux demandes de permis de construire et à une demande de permis de démolir dans le cadre d'un projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2, situé avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois.

Afin de répondre à cette sollicitation, les différents services de l'EPT ont ainsi analysé les deux permis de construire correspondant, sur les sujets aménagement, développement économique, mobilités et assainissement.

Les parcelles objets de ces permis sont situées dans le périmètre Grand Pré/Rosny 2 sur lequel des études urbaines de type Plan Guide sont en cours. Celles-ci sont menées par la SPL Paredev, qui a été mandatée par le Territoire, en association avec la Ville. La programmation urbaine proposée dans les deux permis est actuellement conforme aux réflexions formulées dans le cadre du Plan Guide en cours d'élaboration.

En effet, le projet apporte une certaine mixité fonctionnelle dans ce secteur en proximité directe avec le pôle gare Rosny-Bois-Perrier, en proposant notamment une surface de plancher de 6 376 m² destinée à la réalisation de bureaux.

Toutefois, au regard de la vacance tertiaire actuellement observée, notamment à Rosny-sous-Bois, l'ensemble immobilier destiné aux bureaux devra assurer une certaine réversibilité, tout en conservant une vocation économique, comme préconisé par l'arrêté préfectoral n° IDF-2025-03-20-00002 du 20 mars 2025 accordant à NOTILIUS l'agrément institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme.

EPT GRAND PARIS GRAND EST
11 boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand
01 41 70 39 10

grandparisgrandest.fr

Annexe 4 b : Avis du Grand Paris Grand Est le 22 mai 2025.

Lors de l'élaboration du Plan Guide, l'EPT a souhaité que le mail Léon Blum prolongé puisse accueillir des mobilités actives et des transports en commun. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 17 décembre 2024 comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Grand Pré Ouest qui reprend ces dispositions pour le mail Léon Blum « apaisé ». Or, les permis déposés prévoient une circulation uniquement piétonne sur ce mail.

Aussi, Ile-de-France Mobilités va engager la réalisation d'une étude du pôle multimodal de Rosny-Bois-Perrier dont le lancement est prévu au troisième trimestre 2025, pour un rendu du Dossier d'Objectifs et de Caractéristiques Principales au quatrième trimestre 2026 et un schéma de principe d'ici fin 2028.

Cela s'accompagne d'une étude de restructuration du réseau de bus qui sera réalisée au plus tard 2 ans avant l'arrivée du Métro 15 Est. Le nombre de lignes de bus qui desserviront le pôle de Rosny-Bois-Perrier (de part et d'autre des voies ferrées), leurs itinéraires et l'offre (amplitude, fréquence, capacité du matériel roulant) restent à définir.

Dans ce cadre et dans l'attente de la réalisation de ces études, il conviendrait, par précaution, que le projet ne gêne pas la mise en œuvre ultérieure de toutes les fonctionnalités du pôle, à savoir :

- Pour les bus :
 - Des largeurs de voirie permettant le croisement de deux bus sur tout le périmètre (circulation dans les deux sens ; pour le croisement des bus la largeur de la chaussée doit être en général au minimum de 6,40 m),
 - Des géométries de voies permettant la giration des bus sans difficulté,
 - L'opportunité d'aménager une voie réservée ou une priorité aux feux si la voirie est encombrée par la circulation générale,
 - Des espaces nécessaires à la régulation de lignes de bus, voire des zones de retournement le cas échéant, ainsi que l'arrêt des bus en évitement pour ne pas bloquer la circulation générale,
- Pour les piétons :
 - Des espaces et cheminements minimum d'1,40 m,
 - Des traversées piétonnes matérialisées et sécurisées,
 - Favoriser des cheminements directs pour limiter les temps de parcours, et accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Pour les vélos :
 - Des aménagements sécurisés, séparés si cela est techniquement possible de la circulation générale.

Le projet prévoit l'aménagement d'emprises de pleine de terre dédiées à la plantation de prairies fleuries et de vivaces contribuant à la désimperméabilisation d'un site entièrement artificialisé. Toutefois, un effort supplémentaire de désimperméabilisation par un taux de pleine terre plus important est préconisé pour améliorer davantage la qualité urbaine et environnementale de l'opération. Pour mémoire, le taux minimal de pleine terre pour le secteur Rosny 2, inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, est de 20 %.

Les permis susvisés ont reçu le 02 avril 2025 un avis favorable de la part de la Direction de l'Assainissement et de l'Eau sous réserve du respect des prescriptions figurant sur les avis ci-annexés et celles figurant dans le règlement d'assainissement territorial.

Au regard de tout ce qui précède, l'EPT Grand Paris Grand Est formule un avis favorable sur le dossier transmis comprenant l'étude d'impact et ces deux permis de construire, tout en apportant des pistes d'améliorations et d'ajustements.

Annexe 4 c : Avis du Grand Paris Grand Est le 22 mai 2025.

La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous souhaitant bonne réception du présent avis, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Respectueusement



Le Président,

Xavier LEMOINE
Maire de Montfermeil

Annexes au présent courrier :

- Avis de la Direction de l'assainissement et de l'eau en date du 2 avril 2025 relatif au permis de construire n° PC 093 064 24 B0053 (extension du centre commercial de Rosny 2 par la création de zone de restauration),
- Avis de la Direction de l'assainissement et de l'eau en date du 2 avril 2025 relatif au permis de construire n° PC 093 064 24 B0054 (extension du centre commercial de Rosny 2 et construction d'un immeuble de bureau en R+7).

EPT GRAND PARIS GRAND-EST
11 boulevard du Mont d'Est 93500 Noisy-le-Grand
01 47 70 29 30

grandparisgrandest.fr

Annexe 4 d : Délibération de la commune de Rosny-sous-Bois le 25 juin 2025.

N°

Numéro délibération	OBJET :
CM250625- 15	Avis du Conseil Municipal sur le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 dans le cadre de la consultation préalable des collectivités (art. L122-I, V du code de l'Environnement)
Conseil Municipal de Rosny-sous-Bois	
25 juin 2025	
Urbanisme	

Monsieur le Maire expose

En date du 18 décembre 2024, deux sociétés filiales de la société Westfield Unibell Rodamco (URV) ont déposé, en mairie, deux demandes de permis de construire et une demande de permis de démolir dans le cadre d'un projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2, situé avenue du Général de Gaulle, sous les références suivantes :

- un permis de construire PC n°93064 24B0053, au nom de la société Uni-commerces (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour une extension de 7 927 m² de surface de plancher, en rez-de-chaussée et en R+1 partiel au Nord-Est du centre commercial pour créer une zone de restauration avec une cellule dédiée à du loisir, connectée à la porte n°6 existante.
- un permis de construire PC n°93064 24B0054, au nom de la SCI Notilius (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour l'édification d'un immeuble de bureaux de 8 niveaux (R+7), d'une surface de plancher de 6 376 m², accolé à l'extension du centre commercial ;
- un permis de démolir PD n°93064 24B0009, au nom d'Uni-commerces (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), pour la démolition d'une partie du parking silo.

L'accent est mis sur la qualité de l'espace public aux abords de la gare, la réduction de l'empreinte environnementale avec des bâtiments bioclimatiques, des matériaux à faible empreinte carbone et des objectifs de poids carbone alignés avec les recommandations du GIEC.

Le projet remplace un espace de stationnement bétonné par un espace mixte, à l'architecture réfléchie et intégrée à son environnement urbain. Il inclut des éléments paysagers qui accompagnent les circulations piétonnes, améliorant ainsi l'aspect architectural, urbain et paysager du site.

Pour mémoire, précédemment un projet avait donné lieu à quatre permis de construire qui ont été annulés par une décision du tribunal administratif de Montreuil en date du 6 avril 2023. Ce nouveau projet plus réduit en tient compte.

Ce nouveau projet d'ensemble représente des travaux et des constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m².

Compte tenu de ses caractéristiques, le projet d'extension est soumis à évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

Lorsque le dossier est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et le dossier de demande d'autorisation (le permis de construire ou de démolir au cas présent) est transmis, en application des articles L.122-1-V et R.122-7-I du code de l'environnement, aux collectivités territoriales intéressées par le projet, dont la commune d'implantation de ce dernier. C'est donc dans ce cadre que le Conseil Municipal de Rosny-sous-Bois est appelé à donner son avis.

A cet égard, l'étude d'impact de l'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 met en évidence des impacts majoritairement positifs ou neutres du projet sur son environnement.

- le projet n'a pas d'impact sur l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- le projet améliore grandement l'environnement sur les plans de la réduction de la place de la voiture, de l'augmentation de la place du vélo et plus largement des mobilités douces, ainsi que de la végétalisation et du paysage ;
- il aura un impact globalement positif sur le climat et des impacts faibles sur la qualité de l'air. S'agissant de ce dernier point, le projet prévoit la mise en œuvre de différentes mesures pour réduire la pollution atmosphérique sur le site, celui-ci étant situé à proximité des autoroutes A3, A86 et A103.

En outre, l'évaluation environnementale du projet conduira à l'organisation d'une enquête publique en application des articles L.123-1 et L.123-2 du code de l'environnement, avant la prise d'une décision sur les demandes de permis de construire et de permis de démolir. L'avis de l'Autorité Environnementale et l'avis du Conseil municipal de Rosny-sous-Bois seront tenus à la disposition du public, avec l'ensemble des avis recueillis pendant l'instruction des demandes de permis de construire et de démolir, pendant cette enquête publique.

La Commission Cadre de Vie a été consultée lors de sa séance du 18 juin 2025.

En conclusion il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir émettre un avis favorable sur ces dossiers présentant le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2, comprenant l'étude d'impact et les demandes de permis de construire et de permis de démolir déposées par les sociétés Uni-commerces SAS et SCI Notilius, sous les références PC9306424B0053, PC9306424B0054 et PD9306424B0009.

Annexe 4 e : Délibération de la commune de Rosny-sous-Bois le 25 juin 2025.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 093-219300647-20250625-CM250625_15-DE

LE CONSEIL

OUI l'exposé de Monsieur le Maire,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales
VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 122-1-V et R. 122-7-I ;
VU le dossier comprenant l'étude d'impact et les demandes de permis de construire et de démolir déposées par la société Uni-commerces SAS et la SCI Notilius annexé à la présente délibération ;
Considérant que les dossiers des demandes d'autorisations et en particulier leur étude d'impact, soumis au conseil municipal dans le cadre du projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2, mettent en évidence des impacts majoritairement positifs ou neutres sur son environnement et que le projet améliore l'état initial du site, notamment sur les aspects de biodiversité et de végétalisation.

DELIBERE

Article unique : Le Conseil municipal de Rosny-sous-Bois émet un avis favorable sur le dossier présentant le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 comprenant les demandes de permis de construire, le permis de démolir et l'étude d'impact, déposés par les sociétés Uni-commerces SAS et SCI Notilius, sous les références PC 93064 24B0053, PC 93064 24B0054 et PD 93064 24B0009.

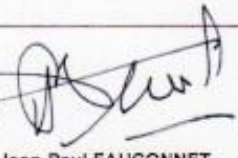
SUFFRAGES EXPRIMES	42
POUR	25 M. FAUCONNET, Mme VAVASSORI, Mme VENTURA, M. MANGON, Mme PROVOST, M. BAKIR, Mme LEFELLE, M. MESA GIRALDO, Mme BAUBRY, M. CHAMBORAIRE, M. PERNES, Mme MAILLOT, M. SALLIOT, Mme PAILLOT, M. NOBRE, Mme BOUZIT, M. CIANI, Mme SEBAN, Mme AWAD, M. CAPILLON, M. POINSIGNON, Mme JACAMENT, M. PARISE, M. ITZKOVITCH, Mme DA COSTA,
CONTRE	15 M. CAREL, M. LE FLOCH, M. RICCARDI, M. CAVANNA, M. DO ESPIRITO SANTO, Mme CARBONELL, Mme TISSOT, M. ASSILATAM, Mme THIBAUT, Mme BÖNNER, Mme ZERROUR, Mme KELOUA, M. DELALANDE, M. PAUTRE, Mme AUDO
ABSTENTIONS	2 MMES REGNAULD et ROUSSEL

Adopté par 25 voix Pour

15 votes contre (M. CAREL, M. LE FLOCH, M. RICCARDI, M. CAVANNA, M. DO ESPIRITO SANTO, Mme CARBONELL, Mme TISSOT, M. ASSILATAM, Mme THIBAUT, Mme BÖNNER, Mme ZERROUR, Mme KELOUA, M. DELALANDE, M. PAUTRE, Mme AUDO)

Et 2 abstentions (MMES REGNAULD et ROUSSEL)

ET LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE APRES LECTURE.

 Secrétaire de séance  Patricia VAVASSORI	  Jean-Paul FAUCONNET Maire Vice-Président de Grand Paris Grand Est
--	--

Annexe 5 b : 1° Insertion dans « L'Humanité » le 31 juillet 2025.

L'art du rythme

PODCAST Pour la troisième saison, Samuel Hirsch et David Commeillas décortiquent la création d'une chanson en tendant leur micro aux créateurs de son à l'origine des tubes de Zaho de Sagazan, Théodora ou encore Eddy de Pretto.

Beatmakers, Arte Radio

Le beatmaking a longtemps été réservé à l'électro et au rap. Mais cet art de créer du son avec des machines pour dessiner le rythme s'est immiscé dans d'autres genres musicaux, comme la pop ou le rock. La méthode de production est simple : on prend un banger (morceau

de musique au rythme entraînant), on le déstructure en pistes et son compositeur en dévoile les secrets. « Pour les personnes qu'on a rencontrées, le processus de création se fait souvent en présence du chanteur. Avant, c'était plutôt par étapes consécutives. On a aussi remarqué l'irruption des nouvelles technologies, dont le téléphone portable », note Samuel Hirsch, le musicien et compositeur qui cosigne Beatmakers.

les métiers de la production musicale se brouillent : « 99 % des compositeurs écrivent leur musique avec des machines. Beatmaker et compositeur sont devenus des synonymes pour nous », ajoute Samuel Hirsch.

Les deux réalisateurs, qui se sont rencontrés sur le projet Beatmakers, font presque tout ensemble, même s'ils ont leurs spécialités : les interviews pour David Commeillas et la réalisation pour Samuel Hirsch. À leurs yeux, le format podcast était une évidence. Samuel Hirsch détaille : « De puis qu'on l'a fait, je me dis que c'est le bon format. On parle du son, alors la forme audio me paraît naturelle. » Mais ce n'est pas tout. Selon David Commeillas, « parfois, quand c'est visuel,

« 99 % des compositeurs écrivent leur musique avec des machines. »

SAMUEL HIRSCH, MUSICIEN ET COMPOSITEUR

auditive. Jamais on n'entend les questions posées, ni l'environnement autour. « Cela vient en partie de la tradition d'Arte Radio, où le documentaire escamote la voix du journaliste. On ne souhaitait pas non plus se mettre en avant », confie Samuel Hirsch. Une vingtaine de minutes durant, on se concentre sur la voix du faiseur de rythme et les pistes qui s'y mêlent. « Le beatmaking tel qu'il existe à l'origine, c'est un mec avec ses machines et ses instruments qui, au départ, est solitaire face à sa création. C'est plus immersif et intime de ne pas inclure nos intrusions », estime le compositeur-podcasteur. Un souci d'effacement qui colle à la démarche originelle du beatmaker. ■

ÉLISA COHEN

Annonces légales

Le journal l'Humanité est officiellement habilité pour l'année 2025, pour la publication des annonces judiciaires et légales dans les départements : 93, 94. Arrêté du 16 décembre 2024 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales. - Pour les constitutions, dissolutions, clôtures, changement de nom patronymique et toutes autres modifications en vie des sociétés, le tarif est au forfait. - Toutes autres modifications ou événements multiples : le tarif est de 0,237 euro H.T. le caractère.

ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS
AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE

PRÉALABLE À LA DELIVRANCE DES DEMANDES
DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DU PERMIS DE
DEMOLIR RELATIFS AU PROJET D'EXTENSION
DU CENTRE COMMERCIAL WESTFIELD ROSNY 2

Par arrêté, Monsieur le Maire de Rosny-sous-Bois, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique préalable à la délivrance des deux permis de construire et du permis de démolir sollicités le 18 décembre 2024 sous les numéros PC 93064 24B0053, PC 93064 24B0054, PD 93064 24B0059 et ayant pour objet l'extension du centre commercial Westfield Rosny 2, sis avenue du Général de Gaulle, de lundi 1^{er} septembre à 9h au mercredi 1^{er} octobre 2025 à 17h.

La demande de permis de construire PC n°93064 24B0053, déposée au nom de la société Unicommerces SAS (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), porte sur une extension de 7 927 m² de surface de plancher, en rez-de-chaussée et en R+1 partiel au Nord-Est du centre commercial pour créer une zone de restauration avec une cellule dédiée à du loisir, connectée à la porte n°6 existante.

La demande de permis de construire PC n°93064 24B0054, déposée au nom de la SCI Noliis (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), porte sur l'édification d'un immeuble de bureaux de 8 niveaux (R+7), d'une surface de plancher de 6 376 m², accolé à l'extension du centre commercial.

La demande de permis de démolir PD n°93064 24B0059, déposée au nom de la société Unicommerces SAS (7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS), porte sur la démolition d'une partie du parking s/s.

L'enquête publique sera conduite par Monsieur Manuel GUILLAMO, en qualité de commissaire enquêteur désigné par décision n° E25000006/93 du vice-président du Tribunal administratif de Montreuil en date du 10 mars 2025. Et, en cas d'empêchement de celui-ci constaté par le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui, par Madame Martine MORIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

Monsieur Manuel GUILLAMO, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au cours des permanences organisées aux lieux, dates et heures suivants :

A l'annexe de l'Hôtel de Ville, 22 rue Claude Pémès,

93110 Rosny-sous-Bois :

- le lundi 1^{er} septembre 2025, de 9h à 12h,
- le samedi 6 septembre 2025, de 9h à 12h,
- le mercredi 1^{er} octobre 2025, de 14h à 17h.

Au centre commercial Westfield Rosny 2 :

- le samedi 20 septembre 2025, de 14h à 17h.

Une réunion publique sera organisée le mercredi 3 septembre 2025 de 18h30 à 20h30 au UGC Cité Rosny. Un compte rendu en sera établi.

Le dossier soumis à enquête publique sera composé des pièces suivantes :

- une notice de présentation,
- les dossiers de demande de permis de construire et de permis de démolir, comprenant l'étude d'impact environnementale et son résumé non technique,
- l'avis de l'autorité environnementale,
- les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés,
- la réponse écrite apportée à l'avis de l'autorité environnementale par les maîtres d'ouvrage,
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure de délivrance des permis de construire et du permis de démolir, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation,
- les avis émis sur le projet,
- la mention du fait qu'aucun débat public et aucune concertation préalable n'a eu lieu sur le projet (procédure de débat public ou de concertation préalable : le projet n'y étant pas assujéti, il n'a pas fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-6 à L. 121-15 du code de l'environnement, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-18-1 du même code, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Néanmoins, tout au long de la conception du projet actuellement soumis à l'enquête publique, les maîtres d'ouvrage ont veillé à être à l'écoute des différents publics fréquentant régulièrement ou occasionnellement le site du centre commercial Westfield Rosny 2. A cet effet, et par l'intermédiaire du groupe auquel ils appartiennent, ils ont effectué une enquête d'opinion destinée à mieux connaître le profil de ces publics et leurs aspirations en cas d'évolution du site),
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont les maîtres d'ouvrage ont

connaissance.

Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition par voie électronique, sur le site Internet dédié à l'enquête à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable, pendant toute la durée de l'enquête publique, à l'annexe de l'Hôtel de Ville, au Service droits des sols - Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 22 rue Claude Pémès - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30, sauf le jeudi après-midi.

Les observations et propositions du public pourront être transmises par :

• par courrier électronique (e-mail) à l'adresse : extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2@mail.registre-numerique.fr

• sur le registre électronique mis en place : <https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2>

• par écrit en adressant un courrier à : « Maire de Rosny-sous-Bois - Commissaire enquêteur - Projet Westfield Rosny 2, direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 20 rue Claude Pémès - 93111 ROSNY-SOUS-BOIS CEDEX ».

• par dépôt sur le registre mis à disposition avec le dossier d'enquête à l'annexe de l'Hôtel de Ville, au service droits des sols - direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 22 rue Claude Pémès - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS aux jours et heures d'ouverture mentionnés à l'article 4.

• en les faisant recevoir oralement ou par écrit par le commissaire enquêteur lors de toutes les permanences.

Un poste informatique pour consulter le dossier sera également mis à disposition à l'annexe de l'Hôtel de Ville, au service droits des sols - Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 22 rue Claude Pémès - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les demandes d'informations relatives au projet peuvent être adressées à la société Unibail-Rodamco-Westfield, Madame Giulia PERNA, 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 PARIS, mail : giulia.perna@urw.com et Madame Agnès DROUARD, mail : agnes.drouard@urw.com

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. Sous huitaine, celui-ci rencontrera les responsables du projet pour leur communiquer sous forme d'un procès-verbal de synthèse les observations écrites ou orales du public, formulées lors de l'enquête. Les responsables du projet disposeront d'un délai de

quinze jours pour produire leurs observations sur ce procès-verbal de synthèse.

A compter de la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Monsieur le Maire de Rosny-sous-Bois le dossier avec son rapport unique et ses conclusions motivées au titre de chacune des demandes de permis de construire et de démolir. Le rapport relatant le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies et comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations des responsables du projet en réponse aux observations du public. Le commissaire enquêteur rédigera sur un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, défavorables sous réserves ou défavorables au projet. Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise simultanément par le commissaire enquêteur au président du Tribunal administratif de Montreuil.

La commune de Rosny-sous-Bois publiera le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site Internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2> et le tiendra à la disposition du public pendant un an, au siège de l'enquête, à l'annexe de l'Hôtel de Ville, situé 22 rue Claude Pémès, à Rosny-sous-Bois (93110) aux jours et horaires habituels d'ouverture. Une copie en sera également adressée à la préfecture de Seine-Saint-Denis pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne intéressée pourra en obtenir communication, à ses frais, en s'adressant par écrit à la Mairie de Rosny-sous-Bois - Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire - 20 rue Claude Pémès - 93111 ROSNY-SOUS-BOIS CEDEX ou par courriel à l'adresse suivante : extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2@mail.registre-numerique.fr

Au terme de l'enquête publique, Monsieur le Maire de Rosny-sous-Bois, en qualité d'autorité compétente, statuera sur les demandes de permis de construire et de permis de démolir, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints aux dossiers, des observations du public et des réserves et recommandations du commissaire enquêteur. Les décisions pouvant être adoptées seront la délivrance des permis (avec prescriptions), le sursis à statuer ou le refus.

Le Maire
Jean-Paul FAUCONNET
Vice-Président de Grand Paris Grand Est
EP 25-474 / contact@publilegal.fr

Annexe 6 b : 2° Insertion dans « *Le Parisien* » le 3 septembre 2025.

[illegible]

Annexe 7 a : Procès-verbal de la réunion publique du 3 septembre 2025.

Objet : Projet d'Extension du Centre Commercial Rosny 2

Intervenants Principaux :

- **M. Pierre-Marie Battesti**, Directeur Développement Retail France, URW (Unibail-Rodamco-Westfield)
- **Mme Giulia Perna**, Directrice de Programmes, URW
- **M. Manuel Guillamo**, Commissaire Enquêteur
- **M. Karim Bachir**, Commissaire Enquêteur observateur

Ouverture de la Séance

Animateur : (Introduction de la réunion).

Commissaire Enquêteur (CE) :

Le Commissaire Enquêteur présente son rôle et détaille les différentes manières pour le public de soumettre des observations sur le projet :

1. Via le registre numérique dédié.
2. Par envoi de courriel.
3. Directement auprès du service de l'urbanisme de la ville.
Il communique également les dates et lieux de ses permanences.

Présentation du Projet par M. Battesti (URW)

M. Battesti resitue le projet dans un contexte qui a évolué. Il ne s'agit plus d'une simple extension, mais d'une "grande pièce urbaine" qui s'inscrit dans une réflexion plus globale. Cette réunion fait suite à une première organisée début juillet qui ouvrait la période de concertation.

L'extension de Rosny 2 est désormais intégrée au projet d'aménagement de la **ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du secteur Grand Pré**, qui vise à créer un quartier plus multifonctionnel (restaurants, bureaux). Deux permis de construire (PC) ont été déposés en 2024.

Le projet accompagne les mutations du secteur, notamment l'extension de la gare de Rosny-Bois-Périer en juin 2025 et l'arrivée future de la ligne 15. Le chantier actuel de la gare concerne sa mise en accessibilité, le bâtiment datant de 1973.

L'extension se fera sur l'emprise d'un parking extérieur qui sera détruit. Depuis sa création en 1973, le centre a surtout connu des rénovations intérieures. Aujourd'hui, la ville a rattrapé le site, et ce projet est le fruit d'une discussion et d'un travail mené en accord avec la municipalité dans le cadre de sa réflexion sur le secteur Grand Pré.

Première Session de Questions-Réponses

Annexe 7 b : Procès-verbal de la réunion publique du 3 septembre 2025.

1° Question : *Quelle est l'utilité des surfaces de bureaux que vous prévoyez ? Quels types de restaurants seront installés ? Combien de places de parking seront supprimées ?*

Réponse de M. Battesti : Des sociétés s'installeront dans les bureaux. (Les détails sur la restauration et le parking sont abordés dans les réponses suivantes).

2° Question : *Quelles seront les conditions d'utilisation du nouveau parking ?*

Réponse de M. Battesti : Le parking sera privé.

Intervention (Personne 3) : Le parking qui va être supprimé est le plus utilisé et le plus utile, car sa proximité avec la gare RER incite les gens à prendre les transports en commun. C'est dommage de le supprimer.

Réponse de M. Battesti : La Porte n°6, adjacente à ce parking, représente 30 % du flux du centre commercial, soit environ 4 millions d'usagers par an. Nous cherchons à améliorer le parcours commercial. Les places de parking aux alentours seront conservées. Il s'agit de décaler un peu sa place, cela reste une modification mesurée.

3° Question : *Y aura-t-il des espaces verts ?*

Réponse : Il sera répondu à cette question plus tard dans la présentation.

Détails de la Programmation du Projet

- **Surface :** 6 300 m² de surface de plancher.
- **Restauration :** 20 points de restauration. Une étude sur la demande a été menée, montrant une attente pour : 1) des "food trucks" (43%), 2) des restaurants festifs avec animations/spectacles, et 3) de la vente à emporter. L'objectif est de proposer une offre plus qualitative, diversifiée, incluant des brasseries.
- **Bureaux :** Le projet de bureaux vise à profiter des services offerts par le centre commercial. Il proposera des plateaux de 900 m², une surface appréciée. La commercialisation cible de grands institutionnels pour l'immeuble entier ou une vente par plateau.

Deuxième Session de Questions-Réponses (Principalement sur les Bureaux et la Mobilité)

4° Question : *Le taux d'occupation des bureaux de la Tour de Rosny est très faible. Pourquoi construisez-vous encore des bureaux ?*

Réponse de M. Battesti : Il y a 10 millions de m² de bureaux vacants en France, mais il faut analyser les facteurs de location. Beaucoup de ces bureaux sont désuets, mal situés ou mal entretenus. Ici, nous sommes sur un pôle de transport de premier rang avec une intermodalité extrêmement intéressante. Concernant la Tour de Rosny (40 000 m²), URW a racheté tous les lots pour pouvoir la rénover et a engagé 7 millions d'euros de travaux depuis 2023. Les bureaux attirent les bureaux ; en additionner permet de créer une vraie zone tertiaire. Nous ne parlons aujourd'hui que d'un permis de construire. Si les conditions de commercialisation ne sont pas réunies, nous ne construirons pas ces bureaux.

Annexe 7 c : Procès-verbal de la réunion publique du 3 septembre 2025.

5° Question : *La zone de bureaux de Val de Fontenay commence à avoir des problèmes. Concernant les transports en commun, qu'en est-il du terminus de la ligne 15 ? De l'intermodalité entre le RER E et la ligne 11 ? Et entre la ligne 15 et les bus ? Pourquoi n'y a-t-il pas de continuité piétonne immédiate ?*

Réponse de M. Battesti : Les études de pôle découlant du Grand Paris Express débutent en ce moment. Île-de-France Mobilités (IDFM) estime qu'il y a la place pour accommoder tous les besoins des usagers. La continuité urbaine, que ce soit pour les piétons (représentée par des flèches oranges sur les diapositives), les vélos ou les voitures, est bien prévue.

6° Question : *La Tour de Rosny mesure 24 000 m² et est occupée à seulement 45 %. Pourquoi vouloir reconstruire 7 000 m² de bureaux justes à côté ?*

Réponse de M. Battesti : Westfield n'a aucun intérêt à construire des bureaux qui ne se louent pas. La Tour de Rosny était une multipropriété complexe. URW a dû racheter tous les lots pour pouvoir lancer la rénovation (7 M€), ce qui explique l'impression que rien ne bougeait jusqu'à présent.

7° Question : *Le projet prévoit 7 étages de bureaux. Avez-vous étudié l'impact en termes de nouveaux flux automobiles ? De plus, on a l'impression que vous supprimez une rue.*

Réponse d'URW : Il n'y a pas de suppression de rue.

8° Question : *Qu'en est-il de l'ouverture du cinéma UGC sur la gare plutôt que sur la rue Conrad Adenauer ? ?*

Réponse d'URW : UGC est locataire des murs et bénéficie d'une jouissance paisible de son bien. Les discussions et négociations pour une telle modification ne peuvent intervenir qu'au moment de l'échéance du bail, c'est-à-dire après 2030.

Présentation des Aspects Environnementaux

- **Toitures :** 50 % des nouvelles toitures seront végétalisées en semi-intensif (substrat de 30 cm).
- **Sols :** 1 000 m² de surfaces seront désimperméabilisés.
- **Îlot de Chaleur Urbain (ICU) :** Pour lutter contre l'ICU, la toiture existante du centre (56 000 m²) sera recouverte de gravillons blancs, ce qui devrait permettre une réduction de 0,3°C de la température. L'objectif global à terme est d'atteindre une baisse de 6°C par rapport à un environnement naturel.
- **Végétalisation :** Un partenariat a été noué avec "Mini Big Forest".

Troisième Session de Questions-Réponses (Principalement sur l'Environnement et le Cadre de Vie)

9° Question : *Les fontaines d'eau ont-elles été oubliées ?*

Réponse : Nous allons en parler.

Annexe 7 d : Procès-verbal de la réunion publique du 3 septembre 2025.

10° Question : *Le document de présentation semble trompeur. Le projet de 2018 prévoyait plus de parkings pour 50 000 m² construits. Aujourd'hui, pour 14 000 m² de surface de plancher, vous désimperméabilisez plus de 10 000 m². Il faut regarder le ratio.*

Réponse de M. Battesti : *Le premier PC a été abandonné. Il a fallu 7 ans pour aboutir à ce nouveau projet.*

11° Question : *Le centre commercial est un lieu de retrouvaille pour les jeunes, mais l'offre purement commerciale peut être source de frustration. Le Forum des Halles, qui mêle commerce et culture, est-il un modèle pour Rosny ?*

Réponse de Slim (représentant de Rosny 2) : *Le centre a déjà accueilli des événements culturels, comme une exposition en partenariat avec le Louvre qui a reçu la visite d'écoles. Une cohabitation avec d'autres établissements publics est tout à fait envisageable.*

12° Intervention (Vice-présidente de Seine-Saint-Denis) : *Ce projet sert un intérêt privé, mais il y a des enjeux de santé publique qui n'ont pas de prix. En 2022, le Tribunal Administratif de Montreuil a jugé les exigences environnementales du précédent projet insuffisantes. La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a également écrit que la compensation n'était pas à la hauteur de l'imperméabilisation des sols. Qu'est-il prévu concernant la pollution de l'air, alors que Rosny est l'une des villes les plus touchées ? Ce projet est insuffisant sur le plan environnemental.*

Réponse de M. Battesti : *La MRAE a un regard critique car l'acte de construire impacte l'environnement. L'avis de 2022 portait sur un projet qui ne regardait pas le site dans son ensemble. Nous voulons avoir une approche globale. La réduction de 0,3°C avec les gravillons n'est qu'une des mesures cumulables. Pour la qualité de l'air intérieur, des CTA (Centrales de Traitement d'Air) filtreront les polluants. Pour l'extérieur, l'impact est moins vrai partout, surtout loin de l'autoroute.*

13° Question : *Le centre sera intégré dans la ville avec un nouveau public et des horaires étendus, ce qui va engendrer de nouveaux déplacements. Or, le quartier sud (Le Pré-Gentil) est mal desservi en transports en commun. Les gens viendront donc en voiture, augmentant la pollution à des horaires différents.*

Réponse : (Réponse promise pour plus tard).

Présentation sur l'Accessibilité et le Trafic

- Une étude de trafic a été réalisée. Elle conclut à une hausse de **100 véhicules par heure le samedi soir**, soit une augmentation de 2 %.
- Un giratoire sera créé au nord, près de Carrefour, pour fluidifier la circulation.
- La part des utilisateurs venant en transports en commun est estimée à 30 %. Le réaménagement du pôle bus doit répondre à cette demande.

Quatrième Session de Questions-Réponses (Trafic, Aménagement, Temporalité)

14° Question : *Pourquoi ne pas installer des ombrières sur les parkings ?*

Annexe 7 e : Procès-verbal de la réunion publique du 3 septembre 2025.

Réponse d'URW : Nous allons planter des arbres. Sur d'autres places, nous prévoyons d'installer des panneaux solaires. À terme, nous rêvons de produire notre propre électricité.

15° Question : *Je suis surpris par la temporalité de votre analyse de trafic. Les chiffres datent de 2022 et ont été projetés à 2025, mais la nouvelle gare n'était pas encore ouverte. C'est une grosse faille ! Par ailleurs, vous dites que la ZAC Grand Pré est en discussion, donc vous ne pouvez pas prétendre vous insérer dans un aménagement qui n'est pas finalisé. Le nouveau PLUi impose 20 % de pleine terre, ce que votre projet ne respecte pas. On a l'impression que Westfield avance masqué.*

Réponse de M. Battesti : URW n'a rien à cacher. Sur la temporalité, nous comptons déposer le PC en juillet 2024. Le projet a été travaillé pendant plus d'un an, et l'étude d'impact a pris 8 mois. Le projet a été conçu bien avant l'adoption du nouveau PLUi. Il n'y a pas de malice. Oui, la nouvelle règle est de 20 % de pleine terre, mais notre projet est à 15 %. Si nous avions attendu, nous aurions dû reporter à 2027. Nous avons néanmoins pris en compte les axes majeurs de la future ZAC.

Concernant l'étude de trafic de 2022 : Il est reconnu qu'elle n'a pas été mise à jour avec l'ouverture de la gare, ce qui constitue une faille.

Présentation des Engagements Environnementaux par URW

- **Énergies renouvelables :** La toiture des bureaux sera équipée de **250 m² de panneaux photovoltaïques** (125 panneaux) en autoconsommation. Une réflexion est en cours pour utiliser la géothermie.
- **Conception bioclimatique :** La conception du bâtiment (ventilation naturelle, stores extérieurs) vise à limiter le recours à la climatisation et au chauffage.
- **Matériaux :** Le projet utilisera des matériaux biosourcés et géosourcés, avec une structure bois à empreinte carbone réduite (-15% par rapport aux seuils réglementaires) et un parement en brique.
- **Biodiversité :** La palette végétale sera à **90 % indigène et locale** (label "Végétal local"), mellifère et non allergène. Le projet inclut l'accueil de la faune (nichoirs à passereaux, gîtes à chauves-souris, hôtels à insectes), en suivant les recommandations de la LPO.

16° Question : *La qualité de l'air sans projet est meilleure. Votre projet exerce une influence négative sur une crèche voisine, dépassant les recommandations de l'ARS de 80 %. Ce n'était pas un projet vertueux lors de la première enquête publique.*

Réponse : Si nous ne faisons rien, la qualité de l'air se dégrade également. L'augmentation de trafic de 2 % liée au projet génère une augmentation des polluants de 1,8 %. Il est nécessaire que ces établissements sensibles (crèches, écoles) disposent de leurs propres systèmes de traitement de l'air (CTA).

17° Question : *Qu'en est-il du départ des Galeries Lafayette ?*

Réponse : Les déboires des Galeries Lafayette sont liés aux difficultés du groupe qui avait racheté la franchise (groupe de M. Oyon) et qui a laissé dépérir certains de ses magasins. C'est un problème propre au locataire.

Annexe 8 a : Publication dans le magazine municipal.

ont signé la promesse de vente de l'ancienne clinique Hoffmann, située 1 rue du docteur Schweitzer. Le site accueillera un ensemble immobilier composé d'un cabinet médical et paramédical, de logements et d'espaces de stationnement.

Extension de Westfield Rosny 2 : votre avis compte

Du lundi 1^{er} septembre au mercredi 1^{er} octobre se déroulera l'enquête publique concernant le projet d'extension du centre commercial.

Porté par Unibail-Rodamco-Westfield, il comprend deux nouvelles constructions :

- une extension du centre commercial de 7926 m² (avec une vingtaine de nouveaux restaurants et une cellule dédiée aux loisirs) et un immeuble de bureaux (R+7) de 6376 m². Ce projet est le fruit d'une consultation citoyenne : une enquête menée à l'automne 2023 auprès des visiteurs du centre commercial et, plus largement, des Rosniens, habitants des villes voisines et voyageurs de la gare Rosny-Bois-Perrier (1644 réponses), trois réunions publiques qui ont permis d'affiner le projet et aboutir à la demande de permis de construire en décembre 2024.

Comment participer ?

- Rencontrez le commissaire-enquêteur **Manuel Guillamo** lors de ses permanences :
 - à l'annexe de l'hôtel de ville, 22 rue Claude-Pernès lundi 1^{er} et samedi 6 septembre de 9 h à 12 h,
 - mercredi 1^{er} octobre de 14 h à 17 h ;
 - au centre commercial Westfield Rosny 2 samedi 20 septembre de 14 h à 17 h.

Entretien
Pierre Battesti,
directeur du Développement - Retail
France - Unibail-Rodamco-Westfield

La qualité environnementale n'est-ce pas ?

Oui, bien entendu. Nous réalisons des bâtiments bioclimatiques, moins consommateurs en énergie et construits en bois. On crée aussi un ensemble très paysagé. On retrouvera de la pleine terre, on plantera des arbres, sur un espace aujourd'hui entièrement minéralisé. L'accent est mis sur la qualité de l'espace public : le projet est pensé comme une nouvelle rue faisant face à la gare, avec des restaurants et terrasses.

Pouvez-vous nous donner d'autres exemples ?

Bien sûr. Nous agissons aussi pour préserver la biodiversité : notamment, des interstices sont prévus dans les façades pour que les oiseaux puissent nicher ; des espèces locales et mellifères seront plantées pour accueillir les insectes. Les mobilités sont aussi importantes : nous construisons une piste cyclable pour accéder à la gare, avec 385 stationnements vélos. Des trottoirs très larges viendront améliorer la qualité des abords de la gare et du centre commercial.

3 = Vacances scolaires

- délais variables en fonction des vacances scolaires, information par mail et SMS des dates de réservation ;
- annulation jusqu'à 7 jours pleins avant le jour J ;
- absence non justifiée : tarif majoré de 50 % ;
- sans réservation : votre enfant ne sera pas accueilli (sauf cas de force majeure).

A savoir

Pour pouvoir effectuer ces réservations, le dossier administratif de votre enfant doit être à jour. La démarche, qui permet de calculer votre quotient familial pour bénéficier de tarifs personnalisés, s'effectue chaque année entre le 1^{er} avril et le 30 juin. Si vous ne l'avez pas réalisée, rendez-vous sur votre Espace Citoyen pour régulariser votre situation.

Toutes les démarches s'effectuent en ligne sur votre Espace Citoyen.

Renseignements

service enfance (organisation des temps périscolaires)
enfants@rosny-sous-bois.fr

Règle / facturation :
reg@rosny-sous-bois.fr

Gestion de votre compte famille
g@rosny-sous-bois.fr

Utilisation de l'Espace Citoyen
info@rosny-sous-bois.fr

[illegible]

Annexe 8 c : Publication sur les panneaux communaux

Annexe 8 d : Affichage dans le centre commercial

Annexe 9 : Certificat d'affichage.



ROSNY
SOUS-BOIS

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES
TECHNIQUES ET DE L'URBANISME**
Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire
Service droit des sols

Affaire suivie par : Jean-François LUU
Responsable du service droit des sols
01.49.35.37.28
jean-francois.luu@rosnysousbois.fr

CERTIFICAT

Le Maire de ROSNY-SOUS-BOIS, Vice-Président de Grand Paris Grand Est

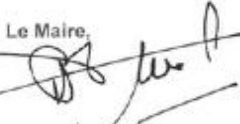
CERTIFIE que l'avis d'enquête publique préalable à la délivrance des deux permis de construire n° PC 93064 24B0053, PC 93064 24B0054 et du permis de démolir PD 93064 24B0009, portant sur l'extension du centre commercial Westfield Rosny 2, a été affiché sur les panneaux administratifs municipaux du mercredi 13 août 2025 au mercredi 1^{er} octobre 2025 inclus.

En foi de quoi, il délivre le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Rosny-sous-Bois, le **08 OCT. 2025**



Le Maire,



Jean-Paul FAUCONNET
Vice-président de Grand Paris Grand Est

Hôtel de ville – 20, rue Claude Pernès | 93111 Rosny-sous-Bois cedex | 01 49 35 37 00 | rosnysousbois.fr

Annexe 10 : Récépissé de remise du Procès-verbal de synthèse.

N° E 25000006/93

2

Tribunal administratif de Montreuil

Procès-verbal de synthèse :

A l'issue de l'enquête publique relative au :

préalable à la délivrance de permis de construire et de démolir relatifs au projet d'extension du centre commercial WESTFIELD ROSNY 2 sur la commune de Rosny-sous-Bois qui a duré 31 jours consécutifs du lundi 1^{er} septembre au mercredi 1^{er} octobre 2025 inclus.

Conformément à l'Arrêté d'Ouverture d'Enquête (AOEP) du 12 juin 2025, établi par M. le maire de Rosny-sous-Bois le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, afin de lui présenter le dossier et recueillir ses observations, lors de trois permanences qui se sont tenues aux lieux, jours et heures suivants :

Date	Jour	Lieu	Horaire
1 ^{er} septembre 2025	Lundi	Mairie	9 H à 12 H
6 septembre 2025	Samedi	Mairie	9 H à 12 H
20 septembre 2025	Samedi	Centre Com	14 H à 17 H
1 ^{er} octobre 2025	Mercredi	Mairie	14 H à 17 H

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2^{ème} alinéa du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a dressé le présent Procès-Verbal de Synthèse, représentant l'ensemble des courriers et observations recueillis au cours de cette enquête en demandant au Maître d'ouvrage, la mairie de Rosny-sous-Bois, de produire dans les 15 jours un mémoire en réponse. Ce Procès-verbal lui est remis ce jour en mains propres. Au total :

2 registres, un papier et l'autre numérique ont été mis à la disposition du public dans la mairie de Rosny-sous-Bois et sur le site PubliLégal. Le registre papier comporte trois observations écrites.

Le vendredi 11 mars 2025, le commissaire enquêteur est allé chercher le dossier qui sera présenté lors de l'enquête publique. Il a participé à la réunion de présentation du dossier organisée par M. Jean-François LUU, responsable du service droit des sols à Rosny-sous-Bois et la société Westfield.

Il est à noter que la consultation préalable à la délivrance de permis de construire et de démolir relatifs au projet d'extension du centre commercial WESTFIELD ROSNY 2, par le public n'a pas été insignifiante : le site du registre numérique a enregistré **2539 visualisations, et 1857 téléchargements** d'au moins un des documents du dossier d'enquête. **Au total, 12 personnes se sont présentées au cours des 4 permanences et ont rédigé 3 observations écrites et adressé 174 courriels (dont une observation écrite collective n°175 et une erronée n° 17).**

Le commissaire enquêteur a posé 5 questions. Les principales observations de cette enquête publique ont été présentées et commentées à M. le maire de Rosny-sous-Bois, le 8 octobre 2025.

À l'issue du mémoire en réponse, le commissaire enquêteur apportera sous chacune des remarques son appréciation dans le cadre de son rapport.

A Rosny-sous-Bois le 8 octobre 2025

Pour M. le maire de Rosny-sous-Bois
responsable du service droit des sols
Jean-François LUU

Le commissaire- enquêteur Le

Manuel GUILLAMO



Enquête publique préalable au permis de construire et de démolir relatifs au projet d'extension du centre commercial WESTFIELD ROSNY 2 à Rosny-sous-Bois

Annexe 11 a : Grille de dépouillement des observations

Thèmes	Obs.	Avis			Commentaires
@ 17 Faux	Obser. Courriers mails	Pour	Cont re	Non expri mé	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
1° THEME	MRAe			X	Avis MRAE : « Recommande de justifier le besoin de construction de nouvelles surfaces importantes de bureaux compte tenu du taux élevé de bureaux vacants dans la commune. »
	CCI @ n° 125	X			Avis CCI : « Avis favorable : renforce le pôle commercial, requalifie le pôle multimodal, offre un espace loisirs, génère des emplois dans la restauration, réversibilité des bureaux, réalisation d'un mail piéton. »
	Départem ent 93 @ n°174 @ n° 151		X		Avis Seine-Saint-Denis et Magalie THIBAUT (vice-présidente 93) : « Avis défavorable : insuffisances envi ; contourne le PLUi, incohérent avec la ZAC Grand-Pré, bureaux inutiles, aggrave la pollution et risques sanitaires »
	@ n° 173 e n°175 e n° 176 e n° 177		X		Association de sauvegarde des pavillons de l'av Jean Jaurès Mme (Rosny-sous-Bois) a écrit : « Les CC ne sont plus adaptés au monde d'achat aujourd'hui. Il faut renoncer au projet. »
	@ n°3	X			Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit : « Le choix d'une tour de bureau ne me semble pas pertinent au vu de la crise du tertiaire actuelle. Toutefois, c'est un bel immeuble, et sa réversibilité au cas où il ne trouverait pas son public est prévue, cette construction me semble donc acceptable. »
	@ n°4 @ n° 91 @ n° 101 @ n° 162		X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Des restaurants ? pour quelle enseigne ? les restaurants du centre-ville vont en pâtir et ce sont encore des chaînes qui vont piquer la clientèle. Des bureaux : avec le télétravail des centaines de m² restent inoccupés. Toutes les entreprises réduisent les surfaces. Ce projet date d'une époque révolue pour servir une société dont nous ne voulons plus. ASSEZ. »
	@ n°5		X		Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit : « Nous savons tous que les restaurants qui peuvent se payer ce genre de centre commerciaux ne sont que des chaînes, donc aucun intérêt pour les rosniens. Le risque : c'est que ça risque encore de faire pâtir les commerces de centre-ville. Il est étonnant que la municipalité semble vouloir permettre cette extension alors que les rosniens n'en veulent pas. Bref, un projet complètement anachronique, complètement hors sol auquel je m'oppose avec la plus grande force. »
	@ n°6		X		Ass. Environnement 93 : « La vision à court terme de ce projet est incompatible avec l'aménagement durable du territoire de la ville. »
	@ n°8 @ n°86 @ n°87		X		Anonyme (Rosny-sous-Bois) a écrit : « Arrêtons les constructions supplémentaires et redonnons vie aux anciens bâtiments. »
	@ n°9 @ n° 71	@ n° 139	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « La construction de 7 000 m² de bureaux est très surprenante, étant donné que dans la « Tour de Rosny » juste à côté du projet, il y a près de 11 000 m² de bureaux vacants. »
Construction de bureaux/ restaurants	@ n°10 @ n° 92 @ n°131 @ n° 133	X @ n° 154 @ n° 169			Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois et de Montreuil-sous-Bois ont écrit : « Le métro d'abord, puis des emplois avec des commerces, des lieux de restaurations, de la convivialité des bureaux pour apporter de la vie (et des emplois encore) et une clientèle, du logement j'espère aussi dans d'autres projets pour être complémentaire aux bureaux et commerces. »

1° THEME	@ n°11 @ n° 73 @ n° 102	@ n° 103 @ n° 104 @ n° 105	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois et de Montreuil-sous-Bois ont écrit : « Nous sommes contre l'extension de ce centre commercial qui bénéficie déjà d'une superficie bien marquée. »
	@ n°12 @ n° 69	@ n° 124 @ n°132 @ n° 148	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « J'habite à Rosny et je suis contre l'agrandissement. Il y a déjà trop de bétonisation récemment dans la ville »
	@ n°13	X			Une habitante de Fontenay-sous-Bois a écrit : « Je suis très favorable au projet. Il va offrir des emplois supplémentaires. »
	@ n°14		X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : «1) Les rosnéens n'en peuvent plus de la bétonisation de leur ville et souhaitent bénéficier d'une meilleure qualité de vie... 2/La création de bureaux interroge également quand on voit le nombre de mètres carrés actuellement disponibles dans la tour de bureaux ».
Construction de bureaux/ restaurants	@ n°16	X			Une habitante de Fontenay-sous-Bois a écrit : « Je suis favorable à ce projet contribuant à la dynamisation de la zone en espérant qu'il apporte comme prévu des îlots de fraîcheur. »
	doublons@ n°18 @n°50	@ n°61 @ n°70 @ n° 134	X		Association Alternatiba Rosny : « Artificialisation importante, absence de réponse à la vacance de bureaux. Il reproduit les erreurs déjà énoncé depuis 2020. »
	@ n° 140		X		Association Noisy-le-Sec Environnement : « Une procédure qui contourne le PLUi Les permis ont été déposés le 18 décembre 2024 selon le PLU communal, soit au lendemain même du vote du Conseil de territoire validant le PLUi (17 décembre 2024), devenu opposable début janvier 2025. »
	@ n° 145 Doubleloon @ n° 146	@ n° 147 @ n° 171	X		Association Rosny-Jaurès : « Temporalité (PLUi et ZAC Grand pré, Immeuble de bureaux, 20% de pleine terre. »
	@ n°19		X		Une habitante de Noisy-le-Sec a écrit : « La proposition de construction de bureaux est à supprimer complètement compte tenu de la vacance importante (plusieurs millions de m2) en Île-de-France et de l'inadaptation de cette offre aux besoins des habitants. »
	@ n°20 @ n° 83	@ n° 167	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Contre l'extension du centre commercial Rosny-Sous-Bois. ».
	@ n°21		X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « En tant qu'habitante de Rosny-sous-Bois, je ne souhaite pas du tout que le centre commercial soit agrandi. De plus à l'heure où nombre d'immeubles de bureaux dont vides et à l'avènement du télétravail, quel intérêt à construire de nouveaux immeubles de bureaux ?».
	@ n°22 @n° 81	@ n° 141	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Ce projet est complètement obsolète... De nombreuses surfaces de bureaux sont inoccupées en IdF, inutile d'en rajouter. »
Construction de bureaux/ restaurants	@ n°23	X			Un habitant du Raincy a écrit : « Le projet d'extension de Rosny 2 offre une véritable opportunité d'amélioration. Actuellement, la diversité de l'offre de restauration est limitée mais l'arrivée de nombreux nouveaux restaurants sera un atout majeur. »
	@ n°24		X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « Un nouvel immeuble de bureaux de 7 étages alors que l'existant (où mon syndic est installé est à moitié vide, est une aberration. »

Annexe 11 c : Grille de dépouillement des observations

1° THEME Construction de bureaux/ restaurants	@ n°25				Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « Pourtant, rien n'a changé : artificialisation importante, absence de réponse à la vacance des bureaux, îlots de chaleur non traités, hausse du trafic et de la pollution de l'air. »
	@ n°26 @ n° 123		X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Extension inutile. Trop de bureaux sont déjà vacants en IDF, les centres commerciaux comme Rosny 2 n'ont plus la côte. C'est un modèle économique dépassé. »
	@ n°27 @ n° 156 @ n° 157 @ n° 158	X @ n° 159 @ n° 160 @ n° 161			Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois et de Paris ont écrit : « Ce projet va dans le bon sens : il n'y a pas assez de restaurants modernes et attractifs dans la zone, et cette extension apportera dynamisme, convivialité et attractivité au quartier. »
	@ n°30 @ n° 62	@ n°69 @ n° 126	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « L'extension du Rosny 2 sera encore un pas de plus vers la bétonisation de la terre. »
	@ n°31 @ n° 122 @ n°152		X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Je tiens à exprimer mon avis défavorable concernant le projet d'extension du centre commercial Rosny 2, qui me semble être un non-sens économique et écologique. Les points suivants expliquent ma position. * Viabilité économique et commerciale... »
	@ n°32		X		Une habitante de Noisy-le-Sec a écrit : « Il reproduit les erreurs déjà dénoncées depuis 2020 et ne doit donc pas être autorisé. Il doit être repensé dans une logique de sobriété et de résilience, au service des habitants et non des seuls intérêts financiers d'Unibail-Rodamco-Westfield. »
	@ n°33		X		Une habitante de Bondy a écrit : « Aucun besoin d'agrandir ce centre commercial déjà très grand dont les enseignes à l'intérieur ne cessent de faire des turn over. »
	@ n°34		X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « Contre le projet. Beaucoup de magasins ferme ? Des bureaux en face il y en des vides ?
	@ n°36		X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « Non à ce projet qui bétonne encore plus notre environnement et apporte encore plus de voiture. Nous voulons de la verdure moins de voitures mais des mobilités douces. Ce projet est complètement à contre courant..»
	@ n°37 @ n° 79 @ n° 111	@ n°112	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Les bureaux et le tertiaire ne sont pas en déficit sur la ville de Rosny-Sous-Bois »
	@ n°38 @ n° 117		X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Je ne peux que déplorer l'obstination à voir comme un progrès d'accroître encore et toujours les surfaces de bétonnisation au bénéfice des commerces et des bureaux. »
	@ n°40 @ n° 110 @ n° 138	@ n° 144	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Pas besoin de bureaux et des restaurants supplémentaires, il y en a déjà suffisamment. Revenons à des espaces à taille humaine et non pas disproportionnée. »
	@ n°42 @ n°114		X		Deux habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Il prévoit la construction d'un nouvel immeuble de bureaux, alors même que de nombreux locaux sont aujourd'hui inoccupés, témoignant d'une inadéquation croissante entre l'offre et la demande dans ce secteur. »
	@ n°43 @n°57 @n°60		X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Je tiens à exprimer mon opposition au projet d'extension du centre commercial Rosny 2. »

Annexe 11 d : Grille de dépouillement des observations

1° THEME	@ n°45 Doublons @ n°46 @ n°64, @ n°61, @ n°63 @ n° 95 @ n° 97 @ n°118 @ n° 120 @ n° 127 @ n° 149 @ n° 155 @ n°168	@ n°64 @ n°74 @ n° 82 @ n°88 @ n°89 @ n° 90 @ n° 93 @ n° 100 @ n° 107 @ n° 119 @ n° 136 @ n° 137 @ n° 153 @ n° 163	X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Une procédure qui contourne le PLUi Les permis ont été déposés le 18 décembre 2024 selon le PLU communal, soit au lendemain même du vote du Conseil de territoire validant le PLUi (17 décembre 2024), devenu opposable début janvier 2025. »
	Construction de bureaux/ restaurants	@ n°47 @ n° 106 @ n° 164		X	Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Entre Domus et Rosny 2, il y a mon avis suffisamment de centres commerciaux et de commerces. »
		@ n°48		X	Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit : « Malgré une présentation modernisée, ce projet va à l'encontre des priorités écologiques, sociales et sanitaires de la ville ; je suis contre l'extension du centre commercial Westfield ROSNY 2. »
		@ n°49 @ n° 108 @ n°115	@ n° 150 @ n°116 @ n° 143 X		Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « La création d'un espace de restauration moderne et d'un immeuble directement accessible par le métro et le RER va permettre de dynamiser la zone et de soutenir l'emploi. »
		@ n°58		X	Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « De plus, chaque construction nouvelle nous enlève « un bout de ciel » ; C'est l'espace qui nous entoure qui est réduit. Cela participe à notre cadre de vie. En Seine-Saint-Denis, c'est une réalité que la population ait moins d'espace,
		@ n°65 Doublons @ n°96 @ n° 98	@ n° 109 @ n° 99 @ n° 128	X	Mouvement national de Lutte pour l'Environnement 93 Nprd Est parisien 93 : « Quelle est le besoin de construction de nouvelles surfaces importantes de bureaux compte tenu du taux élevé de bureaux vacants dans la commune ? »
Construction de bureaux/ restaurants	@ n°84	X			Un habitant du Raincy a écrit : « La création de nouveaux restaurants me semble donc intéressante surtout si ceux-ci proposent une restauration de qualité (service à table, bistronomie, etc....). »
	Réunion Publique du 3 septembre 2025 :				
	♪ n° 4		X		Ass. France Nature Environnement : « Pourquoi construire de nouveaux bureaux ? La construction de bureaux est incompatible avec le site alors que la tour de Rosny est vide. »
	♪ n° 6		X		Ass. France Nature Environnement : « La Tour de Rosny fait 24 000 m² et est occupée à seulement 45 %. Pourquoi vouloir reconstruire 7 000 m² de bureaux justes à côté ? »
	♪ N° 7 et 8			X	Anonyme (Rosny-sous-Bois) : « Le projet a-t-il prévu de convertir les bureaux en logement ? »

Annexe 11 e : Grille de dépouillement des observations

2° THEME Connexions urbaines Connexions urbaines	Question CE			X	« Le commissaire enquêteur demande que le porteur de projet pousse l'enquête auprès des habitants pour trouver la meilleure période pour la réalisation des travaux les plus critiques en matière de nuisances. »
	Ile-de-France Mobilités	X			<u>Ile-de-France Mobilités :</u> Avis favorable
	Société des Grands Projets	X			<u>Société des Grands Projets :</u> Avis favorable
	SNCF	X			<u>SNCF :</u> Avis favorable sous réserve de prendre contact avec SNCF Réseau.
	RATP	X			<u>RATP :</u> Avis favorable sous réserve de prendre en considération les recommandations de sécurité incendie ».
	MRAe			X	<u>Avis MRAE :</u> « Recommande d'analyser les parcours piétons et la trame cyclable existante ou en projet. »
	Grand Paris Grand Est	X			<u>Grand-Paris-Grand-Est :</u> « Avis favorable. »
	Ville de ROSNY	X			<u>Avis ville de ROSNY :</u> « Avis favorable car augmente largement la place du vélo. »
	@ n°1		X		<u>Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « Ce projet ne prévoit aucun aménagement pour favoriser les mobilités douces et les accès depuis les différents quartiers de Rosny 2, et va donc contribuer à augmenter le trafic automobile (et les pollutions qui vont avec) dans le quartier déjà saturé. »
	@ n°4	X			<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « Bon projet dans l'ensemble, mais prière de partager la rue Léon Blum. « Dans l'ensemble, je suis globalement favorable au projet, toutefois, je trouve l'approche des promoteurs particulièrement bornée sur certains aspects d'intérêt public, notamment la réticence à intégrer des contraintes supplémentaires liées à l'articulation du centre commercial avec le pôle-gare Bois-Perrier ainsi qu'avec le projet Grand-Pré Ouest. »
	@ n°5 @ n° 62 @ n° 66	@ n° 135	X		<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> « Déjà que Rosny est impraticable en voiture, alors, là, je n'en parle même pas. »
	@ n°6		X		<u>Ass. Environnement 93 :</u> « Le projet proposé est anticipé et doit être considéré pour ne pas obérer le pôle gare et les fonctions intermédiaires qui lui sont attachés. »
	@ n°8		X		<u>Anonyme (Rosny-sous-Bois) a écrit :</u> « Il est indispensable de privilégier des accès piétonniers agréables, végétalisés et sécurisés entre Rosny 2, les commerces alentours (notamment au carrefour avec l'avenue Leclerc et le collège. »
	@ n°9		X		<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « De ce que je comprends, ce projet prévoit peu d'aménagements pour faciliter l'accès aux piétons, aux cyclistes. »

Annexe 11 f : Grille de dépouillement des observations

2° THEME Connexions urbaines	@ n°10	X			<u>Un habitant de Montreuil-sous-Bois a écrit :</u> « Je pense que ce projet va aider à la revitalisation de cette banlieue. »
	@ n°11 @ n° 78	@ n° 148	X		<u>Des habitants de Rosny et de Montreuil-sous-Bois ont écrit :</u> « Celui attire un afflux de personnes très suffisant et qui génère bien trop d'embouteillages devenant un désagrément certain pour les habitants de la commune. »
	@ n°18		X		<u>Association Alternatiba Rosny :</u> « Hausse du trafic et de la pollution de l'air. »
	@ n°21		X		<u>Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « La circulation des voitures dans les axes routiers adjacent est déjà complètement saturée, l'agrandissement à mon sens n'apporterait que de la pollution en plus. »
	@ n°23	X			<u>Un habitant du Raincy a écrit :</u> « Une meilleure connexion avec les transports en commun améliorera l'accessibilité, un élément crucial pour dynamise le site. »
	@ n°24		X		<u>Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « La densité de véhicules n'a fait qu'augmenter et l'arrivée du métro n'y a rien changé, bien au contraire peut-être, les fins de journées et samedi, les voitures sont à l'arrêt dans les embouteillages. »
	@ n°25		X		<u>Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « L'extension accentuerait donc une situation déjà critique : carrefours Saturés hausse de la pollution, conflits avec les piétons et cyclistes, incertitudes sur les reports de circulation. Sans stratégie claire de réduction du trafic, ce projet va à l'encontre des recommandations de la MRAe et des objectifs du PLUi. »
	@ n°34 @ n° 130				<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> « La circulation est déjà compliqué au heures de pointe sur rosny ça risque d'être pire. »
	@ n°36 @ n°77		X		<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois) ont écrit :</u> « Non à ce projet qui apporte encore plus de voiture. Nous voulons de la verdure moins de voitures mais des mobilités douces. Ce projet est complètement à contre-courant... »
	@ n°37		X		<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « Le projet apporterait un surplus de trafic routier, alors que les capacités sont déjà saturées et les embouteillages impactent l'ensemble de la zone élargie. »
	@ n°42		X		<u>Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « Ce projet s'appuie encore fortement sur l'usage de la voiture individuelle, estimant à plus de 2 800 le nombre de véhicules supplémentaires chaque jour. Une telle dépendance à l'automobile va à l'encontre des objectifs de transition écologique et de désengorgement des centres urbains. »

Annexe 11 g : Grille de dépouillement des observations

2° THEME Connexions urbaines	@ n°45		X	<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> <i>« Un projet hors cohérence avec la ZAC Grand Pré Ce projet est en décalage complet avec la réflexion en cours sur le quartier de gare (RER E, métro 11 prolongé, métro 15 à venir) et la future ZAC "Grand Pré / Rosny 2". »</i>
	@ n°47 @ n° 110 @ n° 121	@ n° 138 @ n° 139	X	<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> <i>« Aujourd'hui tout Rosny est saturé de voiture. Ajouter du trafic à Rosny 2 veut dire ajouter du trafic dans tout Rosny. »</i>
	@ n°49			<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> <i>« La création d'un espace de restauration moderne et d'un immeuble directement accessible par le métro et le RER va permettre de dynamiser la zone et de soutenir l'emploi. »</i>
	@ n°51		X	<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> <i>« L'extension va contre toutes les tendances en matière d'aménagement urbain qui consistent à valoriser les centre villes, les déplacements pedestres et cycliste. »</i>
	@ n°65		X	<u>Mouvement national de Lutte pour l'Environnement 93 Nord Est parisien 93 a écrit :</u> <i>« Il n'y a pas d'analyse des mobilités actives, des parcours piétons et de la trame cyclable en projet, reliant le site aux quartiers environnants, il n'est pas prévu d'assurer des trajets sécurisés, directs et confortables. »</i>
Connexions urbaines	<u>Réunion Publique du 3 septembre 2025 :</u>			
	♪ n° 5		X	<u>Élu (Rosny-sous-Bois) M. Pierre-Olivier CAREL :</u> <i>« Concernant les transports en commun, qu'en est-il du terminus de la ligne 15 ? De l'intermodalité entre le RER E et la ligne 11 ? Et entre la ligne 15 et les bus ? Pourquoi n'y a-t-il pas de continuité piétonne immédiate ? Quid de l'intermodalité et des terminus des lignes de bus ? »</i>
	♪ n° 7		X	<u>Élu (Rosny-sous-Bois) M. Pierre-Olivier CAREL :</u> <i>« Le projet prévoit 7 étages de bureaux. Avez-vous étudié l'impact en termes de nouveaux flux automobiles ? De plus, on a l'impression que vous supprimez une rue. »</i>
	♪ n° 10		X	<u>Élu (Rosny-sous-Bois) M. Pierre-Olivier CAREL :</u> <i>« Il faut améliorer la cohérence entre le barreau Léon Blum et la rue Conrad Adenauer ? »</i>
	♪ n° 12		X	<u>Anonyme (Rosny-sous-Bois) :</u> <i>« Le centre sera intégré dans la ville avec un nouveau public et des horaires étendus, ce qui va engendrer de nouveaux déplacements. Or, le quartier sud (Le Pré-Gentil) est mal desservi en transports en commun. Les gens viendront donc en voiture, augmentant la pollution à des horaires différents. »</i>
	♪ n° 15		X	<u>Anonyme (Rosny-sous-Bois) :</u> <i>« Je suis surpris par la temporalité de votre analyse de trafic. Les chiffres datent de 2022 et ont été projetés à 2025, mais la nouvelle gare n'était pas encore ouverte. C'est une grosse faille ! Par ailleurs, vous dites que la ZAC Grand Pré est en discussion, donc vous ne pouvez pas prétendre vous insérer dans un aménagement qui n'est pas finalisé. Le nouveau PLUi impose 20 % de pleine terre, ce que votre projet ne respecte pas. On a l'impression que Westfield avance masqué. »</i>

3° THEME

Santé

Annexe 11 i : Grille de dépouillement des observations

4° THEME	Espaces publics	X			Espaces publics : « Avis favorable, mais préconise la protection des arbres. »
	@ n°1		X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « Par ailleurs, les espaces de parcs qui figuraient dans le projet initial ne font pas partie de ce dossier et nous n'avons donc aucune garantie sur le fait qu'ils seront bien réalisés. »
Aspects environnement.	@ n°3	X			Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit : « Concernant le respect de l'environnement, on pouvait difficilement partir de pire que des parkings silos 100% minéralisés ne comptant que des places de surplus : les nombreux espaces verts prévus en remplacement sans compensation des places voitures détruites sont donc évidemment bienvenus. »
	@ n°6		X		Ass. Environnement 93 : « Alors que la superficie de construction immobilière est largement diminuée dans le nouveau projet, la part dédiée à la pleine terre aurait dû être en augmentation. »
	@ n°8		X		Anonyme (Rosny-sous-Bois) : « La seule véritable option pour redonner vie à ce centre commercial et à sa zone aujourd'hui dégradée est la création d'espaces verts : jardin, parc, espaces boisés. »
	@ n°9		X		Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit : « Alors que la végétalisation devrait être au cœur du projet, elle reste marginale : les nouveaux espaces prévus portent sur des surfaces réduites et semblent être inaccessibles aux habitants. Pourquoi ne pas envisager une réduction poussée du nombre de places de parking et végétaliser davantage ? »
	@ n°12 @ n° 126		X		Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « On voudrait plus d'espaces verts. »
	@ n°13	X			Une habitante de Fontenay-sous-Bois a écrit : « La végétalisation et les surfaces blanches s'inscrivent dans les actions de lutte contre le réchauffement climatique. »
	@ n°14	X			Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « Les rosniens souhaitent bénéficier d'une meilleure qualité de vie et de plus d'espaces verts qui sont certes moins rentables... »
	@ n°16	X			Une habitante de Fontenay-sous-Bois a écrit : « Je suis favorable à ce projet contribuant à la dynamisation de la zone en espérant qu'il apporte comme prévu des îlots de fraîcheur. »
	@ n°33		X		Une habitante de Bondy a écrit : « Laissez les espaces verts se mettre en place et diminuer l'empreinte écologique et diminuer l'effet du réchauffement climatique l'été. »
	@ n°37		X		Une habitante Rosny-sous-Bois a écrit : « Pas assez d'espace verts en pleine terre, un projet de type parc ou forêt urbaine aurait plus de sens pour lutter contre la canicule. »
Aspects environnement.	@ n°40				Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « Végétalisez le projet et l'espace pour nous permettre de mieux respirer, de limiter les effets des canicules ou des inondations et de profiter d'un cadre naturel. »

Annexe 11 j : Grille de dépouillement des observations

4° THEME Aspects environnement.	@ n°41		X		<u>Une habitante de Bondy a écrit :</u> « Je suis contre ce projet d'extension. »
	@ n°42 @ n° 80 @ n° 122		X		<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> « En parallèle, la part de pleine terre prévue est extrêmement faible — à peine 5 % — ce qui ne fait que renforcer les effets d'îlots de chaleur en zone urbaine, déjà préoccupants dans le contexte du réchauffement climatique. »
	@ n°53		X		<u>Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « L'espace où se situe le centre commercial, les gares de RER E et de la ligne. Il manquent de verdure et de lieu de détente pour les enfants. »
	@ n°72		X		<u>Une habitante de Noisy-le-Sec a écrit :</u> « Peut-être vaudrait-il mieux combiner les deux pôles. Nous avons besoin d'espaces verts de mobilités douce et d'envie de respirer. »
Aspects environnement.	<u>Réunion Publique du 3 septembre :</u>				
	♪ n°9		X		<u>Anonyme (Rosny-sous-Bois) :</u> « Pourquoi le projet ne prévoit pas des fontaines pour les animaux ? »
	♪ n°15		X		<u>Elu (Rosny-sous-Bois) :</u> « Pourquoi le projet ne respecte les normes du PLUi concernant la pleine terre ? »
	♪ n°10		X		<u>Ass. France Nature Environnement :</u> « Le document de présentation semble trompeur. Le projet de 2018 prévoyait plus de parkings pour 50 000 m² construits. Aujourd'hui, pour 14 000 m² de surface de plancher, vous désimperméabilisez plus de 10 000 m². Il faut regarder le ratio. »

Annexe 11 k : Grille de dépouillement des observations

5° THEME	Parkings	@ n°9		X	<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « Avec la proximité de la ligne 11 depuis mai 2024 et l'extension vers l'Ouest de la ligne E, les parkings sont moins nécessaires qu'à une époque. »
		@ n°14		X	<u>Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « Nombre de places de parking seront supprimées alors qu'elles servent actuellement pour les usagers des transports en commun. Où ces personnes pourront-elles se garer avec ce nouveau projet ? »
		@ n°15		X	<u>Ass. Environnement 93 :</u> « Les études concernant la fréquentation du centre commercial et le stationnement associé sont totalement insuffisantes. »
	Parkings	@ n°34		X	<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois a écrit :</u> « Détruire le parking veut dire aussi galère à trouver une place plus le métro de la nouvelle ligne...beaucoup de personnes se gare et prennent le métro et redire que l'argent qui a été mis pour rien. »
		@ n°39		X	<u>Un habitant de Noisy-le-Sec a écrit :</u> « On peut transformer le parking, bien situé vers les deux gares, en un parking mixte pour les usagers des transports (abonnement modique ?) et pour la clientèle commerciale. »
		@ n°55 @n°56		X	<u>Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> « Ce projet est de surcroît nuisible pour les places de stationnement précieuses à ce niveau (le parking est souvent plein) car il favorise l'utilisation des transports en commun. »
		@ n°58 @ n°67		X	<u>Plusieurs habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> « C'est bien dommage de supprimer le parking de Westfield / Rosny 2 car il permet aux personnes prenant le métro ou RER de s'y garer quand ils habitent un peu loin. Aussi ce parking sera peut-être modifié dans l'avenir par l'ajout de bus supplémentaires qui auront besoin de place pour s'y stationner. »
		@ n° 84 @ n° 133	X		<u>Plusieurs habitants du Raincy ont écrit :</u> « En complément de ce projet, il est indispensable de procéder à la rénovation des parkings coté métro et RER. Ceux-ci sont vétustes et surtout très mal éclairés. Pourtant leur utilisation a augmenté depuis l'ouverture du prolongement de la ligne 11, et la sécurité lors d'un retour nocturne doit être améliorée. »
		<u>Réunion Publique du 3 septembre 2025 :</u>			
Parkings		♪ n° 2		X	<u>Anonyme (Rosny-sous-Bois) :</u> « Les conditions d'attribution des parkings vont-elles changer ? »
		♪ n° 4		X	<u>Ass. France Nature Environnement :</u> « Pourquoi détruire des parkings ? Alors qu'il existe un besoin de stationnement au centre commercial. »

Annexe 11 k : Grille de dépouillement des observations

6° THEME Performances énergétiques	@ n°3	X			<u>Un habitant de Rosny-sous-Bois) a écrit :</u> <i>« Toutefois, les aspects d'atténuation de l'effet îlot de chaleur et d'autosuffisance énergétique (photovoltaïque, géothermie...) au niveau du centre dans son ensemble, qui aurait été d'une échelle plus pertinente, sont seulement évoqués en tant que pistes étudiées, sans engagement quant à l'échéance de leur réalisation. »</i>
	@ n°6 @ n° 81		X		<u>Ass. Environnement 93 :</u> « Le projet n'apporte pas d'amélioration à la diminution de l'effet ICU déjà marqué de ce territoire. »
	@ n°9 @ n° 77		X		<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> <i>« Ce projet ne prend pas suffisamment en compte la problématique d'îlot de chaleur. Les pistes esquissées s pour que Rosny 2 recourent davantage aux énergies...es renouvelables manquent de précision. »</i>
	@ n°18		X		<u>Association Alternatiba Rosny :</u> « Ilots de chaleur non traités. »
	@ n°24		X		<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit :</u> <i>« L'actuel centre est déjà une bombe thermique, comment peut-on envisager, à l'heure du réchauffement climatique, un tel projet en laissant Seulement une surface de 5% de végétalisation et en bétonnant encore d'avantage »</i>
	@ n°38 @ n° 130		X		<u>Des habitants de Rosny-sous-Bois) ont écrit :</u> <i>« Ne serait-il pas préférable de concentrer les efforts à une vraie politique de réduction des îlots de chaleur. »</i>
	@ n°65		X		<u>Mouvement national de Lutte pour l'Environnement 93 Nord Est parisien 93 :</u> <i>« La recherche d'une réduction significative de l'effet d'îlot de chaleur à l'échelle de l'ensemble du centre commercial et de ses dépendances est biaisée par des chiffres multiples, incompréhensibles qu'il est impossible d'additionner pour en comprendre l'apport réel. »</i>

Gestion des eaux pluviales, assainissement	GPGE			X	Grand-Paris-Grand-Est : « Avis favorable, mais préconise la mise en place d'un dispositif d'infiltration »
	Espaces publics	X			<u>Espaces publics :</u> « Avis favorable, mais préconise la bonne connexion des réseaux. »
	Véolia			X	<u>Véolia :</u> « Préconise un certain nombre de recommandations au PC. »
	@ n° 81				<u>Une habitante de Noisy-le-Sec) a écrit :</u> <i>« Pour tenir compte de l'actuel réchauffement climatique, éviter les îlots de chaleur et gérer à minima les eaux pluviales, les PLU et PLUI actuels préconisent la réservation de 30% de pleine terre. »</i>
Gestion des eaux pluviales, assainissement	<u>Réunion Publique du 3 septembre :</u>				
	♪ n°9			X	<u>Anonym (Rosny-sous-Bois) :</u> <i>« Pourquoi le projet ne prévoit pas des fontaines pour les animaux ? »</i>

8°
THEME

Communication

Communication

Annexe 11 p : Grille de dépouillement des observations

7° THEME	@ n°1 @ n° 138		X		Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Ce projet risque de concurrencer encore plus les commerces du centre-ville dont certains sont encore en difficulté. »
	@ n°9 @ n° 142		X		Des habitants Rosny-sous-Bois ont écrit : « L'extension du centre commercial Rosny 2 va rendre encore plus difficile la création de nouveaux commerces de proximité dans les villes alentour, notamment des restaurants. »
	@ n°10 @ n°68 @ n° 121				Des habitants Rosny-sous-Bois ont écrit : « L'extension du centre commercial Rosny 2 va rendre encore plus difficile la création de nouveaux commerces de proximité »
	Autres préoccupations : Commerces centre-ville, lieu de retrouvailles...	@ n°12	X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « On privilégie les petits restaurants et boutiques indépendants en centre-ville. »
	@ n°13	X			Une habitante Fontenay-sous-Bois a écrit : « Je suis très favorable au projet. Il va offrir des emplois supplémentaires. »
	@ n°35 @ n° 73 @ n° 77 @ n° 110 @ n° 124		X		Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Le quartier bois Perrier a bien plus besoin d'espaces de rencontres, de biodiversité ou de culture. Ce projet est hors sol, complètement déconnecté des réalités des citoyennes. »
	@ n°29		X		Une habitante de Montreuil a écrit : « Ne fera qu'éteindre un peu plus nos centre villes et nos commerces de proximité qui méritent qu'on prenne soin d'eux ! »
	@ n°30		X		Une habitante de Rosny-sous-Bois a écrit : « C'est tellement plus judicieux de rénover le centre-ville de Rosny déjà existant ! Non à l'extension ! »
	@ n°40		X		Un habitant de Noisy-le-Sec a écrit : « Il faudrait plutôt tenter de recommercialiser les centres-villes, de recréer des commerces de proximité. »
	@ n°47 @n°60	@ n°105	X		Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Sachant que si nous souhaitons redynamiser le centre-ville, il est important de ne pas agrandir encore Rosny 2. »
Autres préoccupations : Commerces centre-ville, lieu de retrouvailles...	@ n°52		X		Une habitante de Rosny a écrit : « Tous les magasins déjà installés à l'intérieur du centre commercial existant ont déjà du mal à survivre. De même pour DOMUS Je ne vois pas l'utilité d'agrandir le centre commercial de ROSNY 2 »
	@ n°55 @ n°56 @ n° 67	@n° 68	X		Des habitants de Rosny-sous-Bois ont écrit : « Ce projet est de surcroît nuisible pour les commerces de proximité. »
	Réunion Publique du 3 septembre :				
Autres préoccupations : Commerces centre-ville, lieu de retrouvailles...	♪ n°18		X		Anonyme (Rosny-sous-Bois) : « En matière de temporalité, il est curieux que le dossier du permis de construire ait été déposé avant l'adoption du PLUi »
	♪ n°11			X	Anonyme (Rosny-sous-Bois) : « Le centre commercial est un lieu de retrouvaille pour les jeunes, mais l'offre purement commerciale peut être source de frustration. Le Forum des Halles, qui mêle commerce et culture, est-il un modèle pour Rosny ? »