

ENQUETE PUBLIQUE

Préalable à 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)



Figure 1 : Vue de de la future extension de Rosny 2

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 1° SEPTEMBRE AU MERCREDI 1° OCTOBRE 2025

MANUEL GUILLAMO
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OCTOBRE 2025



SOMMAIRE

I.	OBJET DE L'ENQUETE	page 6
	I.1. Situation actuelle	
	I.2. Desserte du centre	
	I.3. Projet d'extension	
	I.4. Les permis de construire initiaux	
	I.5. La décision du Tribunal administratif	
II.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	page 14
	II.1. Organisation de l'enquête	
	II.2. Préparation de l'enquête	
	II.3. Arrêté de l'enquête	
	II.4. Permanences	
	II.5. Les mesures d'information et d communication	
	II.6. Le déroulement de l'enquête	
	II.7. Les enseignements de l'enquête	
	II.8. Clôture de l'enquête	
III.	JUSTIFICATION DE L'EXTENSION	page 23
	III.1 Inscription du projet dans ce contexte	
	III.2 Localisation du projet	
	III.3 Consistance du projet	
	III.4 Les variantes étudiés	
	III.5 Un projet distinct de l'actuel projet public de ZAC « <i>Grand-Pré-Rosny2</i> »	
	III.6 Un projet bien circonscrit	
IV.	DESCRIPTION DES DIFFERENTS ENTITES DU PROJET	p. 32
	IV.1 Création de bureaux/restaurants	
	IV.2 Performances énergétiques	
	IV.3 Gestion des déchets	
	IV.4 Préoccupations sanitaires	
	IV.5 Communication	
	IV.6 Emplois	

V. AMENAGEMENT DES DESSERTES	page 40
V.1. Accès piétons et vélos	
V.2. Accès véhicules légers	
V.3. Accès livraisons	
V.4. Accès pompiers	
V.5. Stationnements	
VI. AVIS DE LA MRAe- Commentaires	page 44
VI.1. Avis MRAe	
VI.2. Mémoire en réponse	
VII. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	page 50
VII.1 Les espaces verts et ICU	
VII.2 Diagnostic archéologique et historique	
VII.3 Environnement archéologique et historique	
VII.4 Biodiversité-Diagnostic faune-flore	
VII.5 Gestion des eaux	
VII.6 Ensoleillement	
VII.7 Environnement sonore	
VII.8 Mesures ERC	
VIII. PHASE DE CONSTRUCTION	page 63
VIII.1. Phase de préparation de chantier	
VIII.2. Phase de démolition/désamiantage/curage	
VIII.3. Phase de construction	
VIII.4. Bilan de chantier	
VIII.5. Information et communication	
IX. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	page 69
IX.1. Le recueil des observations du public	
IX.2. La méthode de classement et d'analyse des observations par thèmes	
IX.3. Analyse globale de l'expression du public	
IX.4. Procès-verbal de synthèse	
IX.5. Le mémoire en réponse	
IX.6. Analyse des contributions des personnes publiques associées	
IX.7. Analyse des observations du public et des associations	
IX.8. Analyse des questions du commissaire-enquêteur	
X. ANNEXES AU MEMOIRE EN REPONSE DES PORTEURS DE PROJET	page 113
XI. CONCLUSION ET AVIS MOTIVE	page 113



Abréviations

EQRS : Évaluation quantitative des risques sanitaires ERC Séquence « éviter – réduire - compenser »

GES : Gaz à effet de serre

GPGE : Grand Paris Grand Est

ICU : Îlot de chaleur urbain Insee Institut national de la statistique et des études économiques

MGP : Métropole du Grand Paris

MOA : Maître d'ouvrage

MOS : Mode d'occupation du sol

NO2 : Dioxyde d'azote

OMS : Organisation mondiale de la santé

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial

PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France

PLM : Plan local de mobilité

PLU : Plan local d'urbanisme

SDP : Surface de plancher

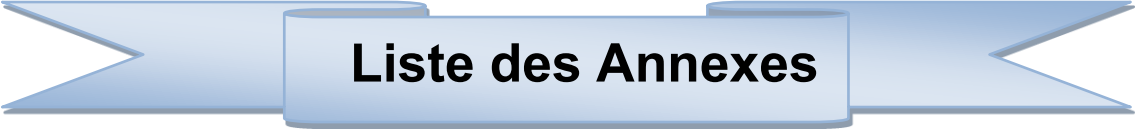
SDRIF : Schéma directeur de la région Île-de-France

SRCAE : Schéma régional climat air énergie

SRCE : Schéma régional de cohérence écologique

URW : Westfield Unibail Rodamco, porteur du projet

UVP : Unité de véhicule particulier



Liste des Annexes

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Annexe 1 : Lettre de demande du 21 février 2025

Annexe 2 : Décision du Tribunal administratif de Montreuil du 10 mars 2025.

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

Annexe 8 : Publication du magazine municipal, par affiche et panneau déroulant.

Annexe 9 : Certificat d'affichage.

Annexe 10 : Récépissé de remise du Procès-verbal.

Annexe 11 : Grille de dépouillement des observations recueillies.



1.PRESENTATION de L'ENQUETE

1. Objet de l'enquête :

1.1. Situation actuelle

a) Le territoire

La ville de Rosny-sous-Bois (département de la Seine-Saint-Denis), d'une superficie de 591,30 hectares, est située à l'est de Paris, à 6 kilomètres des portes de la capitale. Elle compte un peu plus de 46 000 habitants (population au 1er janvier 2022).

Rosny-sous-Bois est membre de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Paris Grand-Est qui regroupe aussi les communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Vaujours et Villemomble. La commune de Rosny-sous-Bois fait partie du canton de Montreuil-1.

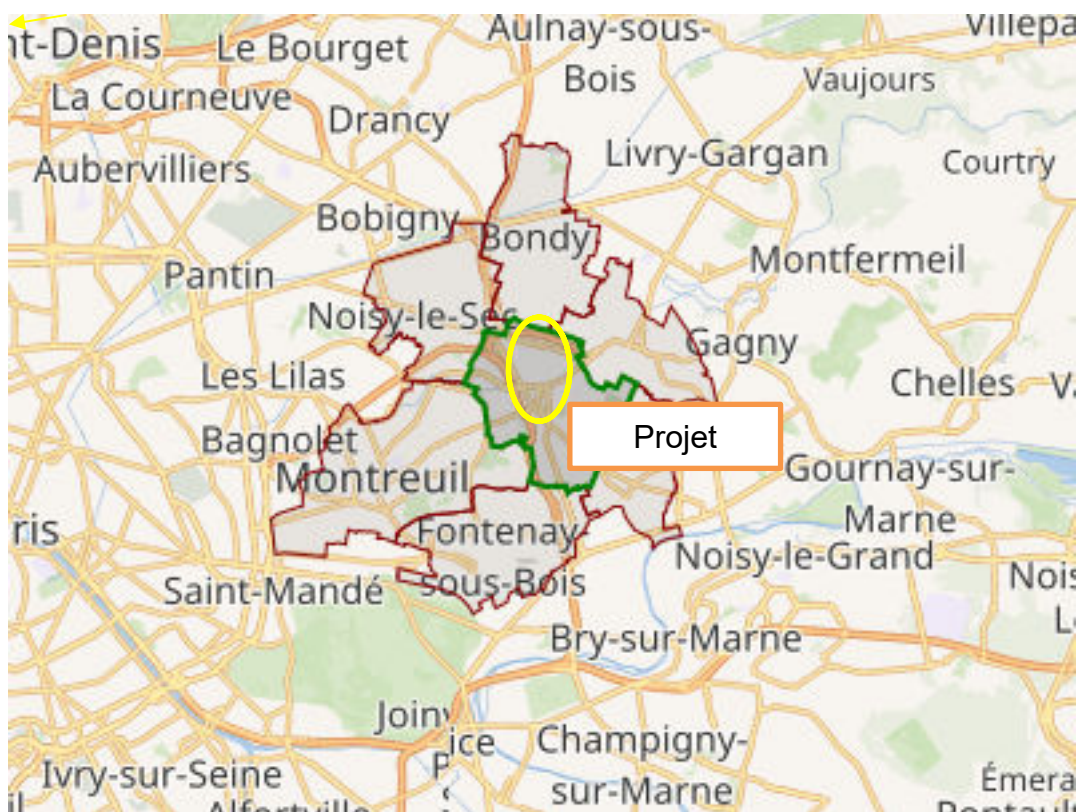


Figure 2 : Localisation du centre commercial Westfield-Rosny 2 à Rosny-sous-Bois

La ville de Rosny-sous-Bois est répartie en 4 quartiers :

- La Boissière – Coteaux Beauclair : situé à l'ouest de la ville, ce quartier abrite le centre commercial Domus, dédié à la maison, ainsi que plusieurs zones résidentielles ;

- Centre-ville – Plateau d'Avron et Beauséjour : ce quartier accueille de nombreux commerces en centre-ville et est, pour le reste, de configuration plutôt pavillonnaire ;
- Marnaudes – Bois-Perrier : situé au nord de la ville, ce quartier abrite le centre-commercial Westfield Rosny 2. Il comprend également des grands ensembles et une zone d'activités ;
- Rosny Sud : ce quartier est principalement résidentiel, avec quelques boutiques.

La population de la ville est jeune (65 % a moins de 45 ans) et active. Le taux de chômage est de 7,5 % en 2021, soit inférieur à la moyenne départementale.

La ville est desservie par plusieurs autoroutes (A3, A103 et A86), par une douzaine de lignes de bus, par deux gares du RER E, et bientôt par deux lignes de métro (L11 et L15).



b) *Le centre commercial*

Le centre commercial de Rosny-sous-Bois est situé au nord de la ville en limite de Noisy-le-Sec et de Bondy. Il est opéré par Unibail-Rodamco-Westfield (URW) qui se présente comme « le premier créateur et opérateur global de centres de shopping de destination », et est exploité sous la marque « Westfield Rosny 2 ».

L'emprise du centre commercial de Westfield Rosny 2 s'étend sur environ 19,7 hectares. Elle est délimitée par la voie ferrée du RER E, l'avenue du Général de Gaulle (N186), le boulevard d'Alsace Lorraine (D116) et la rue Léon Blum (au sud et au sud-est de l'emprise).

Le centre commercial a ouvert ses portes en 1973. Il représentait à cette époque le premier centre commercial de l'Est parisien, considéré comme précurseur par son volume, sa conception architecturale et la présence de deux grandes locomotives commerciales : la SAMARITAINE et le B.H.V.

Il a fait l'objet, depuis, de deux rénovations : en 1997, avec un remodelage de la façade et des entrées principales ainsi que la création d'un nouvel éclairage grâce à des verrières ; en 2016, réaménagement de l'emplacement central, modernisation des espaces de repos et de la devanture des enseignes.

Enfin, en juillet 2018 un parking silo de 3 959 places a été ouvert en façade ouest sur trois niveaux, le long de l'avenue du Général de Gaulle. Il a été créé pour compenser les places neutralisées dans le cadre des travaux de la ligne 11. Le dossier précise qu'il a permis d'anticiper le projet d'extension du centre commercial afin d'accueillir de façon qualitative la clientèle durant la réalisation des travaux en tenant compte de la démolition du parking le long de la façade est du centre commercial prévue dans le cadre de cette extension.

Le centre commercial représente aujourd'hui une surface de 111 600 m² de GLA (*gross leasing area*, que l'on peut traduire en français par surface commerciale utile).

Les 60 569 m² de surfaces de vente sur 2 étages se répartissent ainsi :

- 47 731 m² de surfaces supérieures à 300 m², dont 19 880 m² pour un hypermarché Carrefour et 11 000 m² pour les Galeries Lafayette ;
- 12 838 m² de surfaces inférieures à 300 m² réparties en 165 boutiques telles qu'Apple Store, Fnac Darty, Nike, Sephora, Zara

Le centre commercial est présenté comme étant le deuxième de l'Est parisien en termes de taille et de chiffre d'affaires (de l'ordre de 600 millions d'euros). Il accueille plus de 15 millions de visiteurs par an.

Il offre actuellement à sa clientèle plus de 5500 places de stationnement.



Figure 3 : Localisation du centre commercial Rosny 2

1.2. Desserte du centre

Le centre commercial Westfield Rosny 2 est directement accessible par :

- L'A3 depuis Paris, par une bretelle qui longe le flanc Nord du centre commercial Westfield Rosny 2 ;
- La D116, depuis l'aéroport Charles de Gaulle, par une bretelle qui longe le centre commercial Domus par l'A86 ;

- L'A86 depuis la sortie n°16 ;
- L'ex RN186 (avenue du Général de Gaulle) ;
- La rue Léon Blum (voie publique uniquement dans sa partie Sud et Sud-Est).

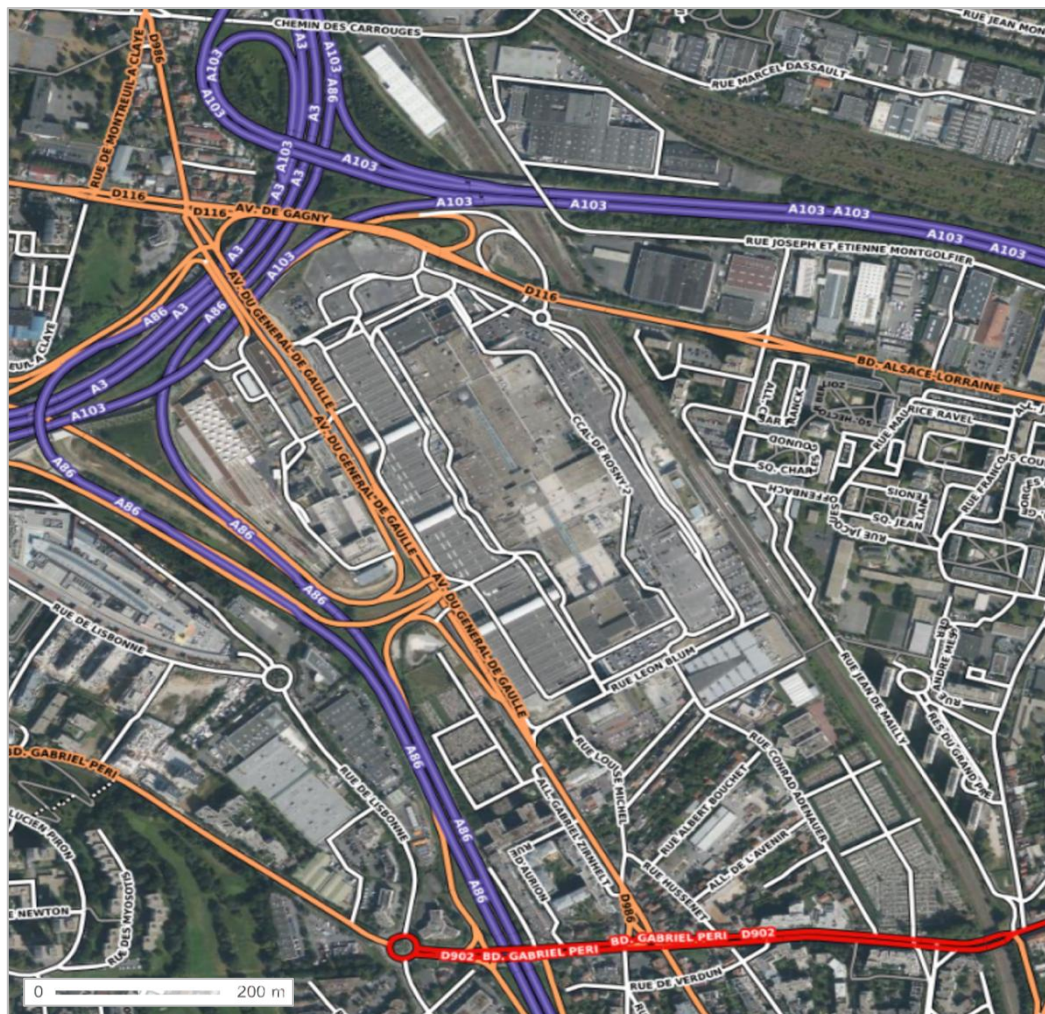


Figure 4 : Dessertes de Rosny 2

1.3. Projet d'extension

Anticipant un renforcement des transports collectifs avec la constitution d'un pôle multimodal au niveau de la gare du RER-E Rosny-Bois-Perrier, contiguë au centre commercial, ses exploitants envisagent une extension sur les terrains situés en vis-à-vis de la voie ferrée occupés aujourd'hui par du stationnement sur une surface d'environ 5,8 ha.

Le projet d'extension doit se réaliser dans le cadre de deux permis de construire

concomitants et une demande de permis de démolir demandés respectivement pour :

- L'extension commerciale du centre Westfield Rosny 2, pour une surface de plancher d'environ 7 926 m² 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 ;
- L'édification d'un immeuble de bureaux de 8 niveaux (R+7) d'une surface de plancher de l'ordre de 6 376 m², accolé à l'extension du centre commercial ;
- La démolition d'une partie du parking silo (**Cf. annexe 1**). Le parking existant offrant des places de stationnement excédentaires (6 186 places), il n'y a pas de nouvelles places créées. Les places exigées pour les nouvelles constructions occupent des places déjà existantes. Après démolition, le parc reste excédentaire avec 5 397 places.

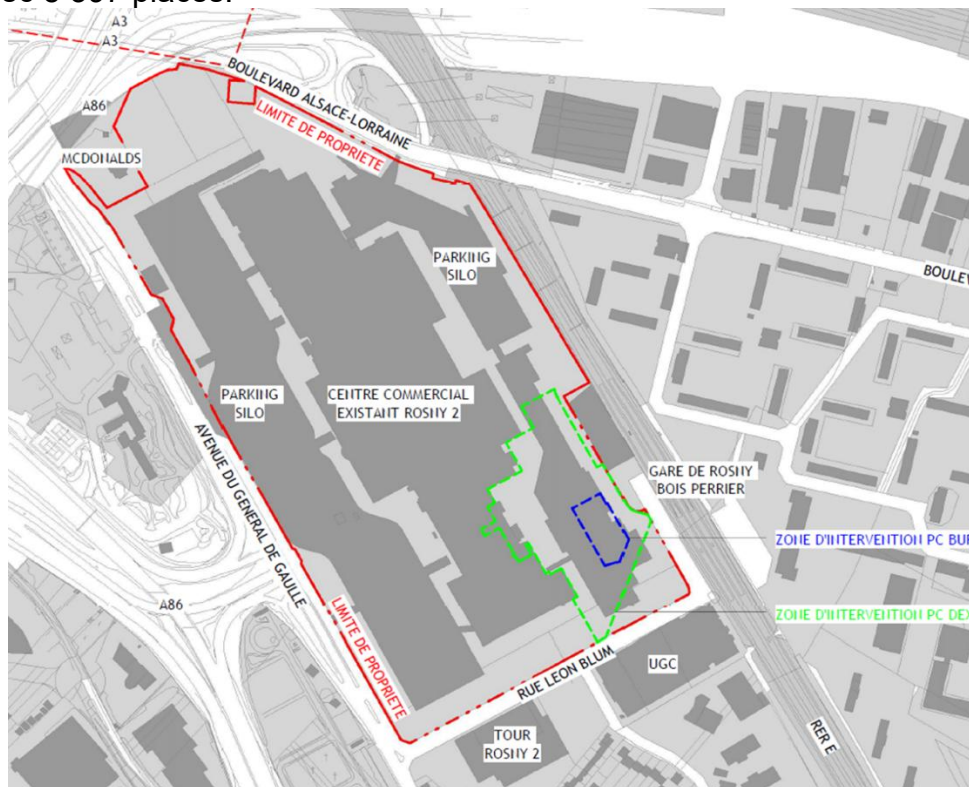


Figure 5 : Localisation de la future extension

Le projet est situé sur une partie du foncier du centre commercial Westfield Rosny 2 à Rosny-sous-Bois. Le centre commercial Westfield Rosny 2 est un ensemble immobilier en copropriété avec URW, ADIA, CARREFOUR et REDEVCO.

Plus précisément, **le site est délimité** au sud par la rue Léon Blum, à l'Est par le prolongement de la rue Léon Blum, par les voies ferrées du RER E et la nouvelle station Rosny-Bois-Perrier (L11), au Nord par l'autoroute A3 et le boulevard d'Alsace Lorraine

et à l'ouest par l'avenue du Général de Gaulle. Rosny-sous-Bois, dans le département de la Seine-Saint-Denis, fait partie de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est, qui est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Le projet est soumis à évaluation environnementale en application du tableau annexé à l'article R 122- 2 du Code de l'environnement (rubrique 39 a).

1.4 Les permis de construire initiaux

Quatre permis de construire ont été déposés initialement auprès de la mairie de Rosny-sous-Bois le 20 décembre 2018.

Elles ont donné lieu à une première enquête publique organisée du 23 septembre au 25 octobre 2019. Dans le cadre du dossier mis à la disposition du public figurait une étude d'impact commune à l'ensemble du projet dont l'objet est d'en évaluer les incidences sur l'environnement et la santé humaine ainsi que celles résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs. Elle comportait également une description des mesures envisagées pour éviter, réduire et - lorsque c'est possible - compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions donnant « *un avis favorable à la demande d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 présentée par le groupe URW* ».

En conséquence le maire de Rosny-sous-Bois a accordé le 23 janvier 2020 les quatre permis de construire, respectivement à :

- La SCI NAUTILIUS, sous le numéro PC 93064 18 B0047, pour des bureaux ;
- La société AQUARISSIMO, sous le numéro PC 93064 18 B0048, pour une zone de restauration ;
- La SCI ROSNY BEAUSEJOUR, sous le numéro PC 93064 18 B0049, pour l'extension du centre commercial ;
- CARREFOUR HYPERMARCHES, sous le numéro PC 93064 18 B0050, pour la création d'un drive.

Ces quatre permis de construire ont fait l'objet de deux recours devant le Tribunal administratif de Montreuil par deux associations, ALTERNATIBA Rosny et MNLE 93 Nord Est Parisien, qui ont demandé au Tribunal d'annuler les permis de construire, au motif que les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser étaient insuffisantes.

Une deuxième enquête publique a eu donc lieu du 3 novembre au 5 décembre 2025, par suite de ces recours devant le Tribunal. L'objet était de compléter l'étude d'impact sur les moyens retenus par le Tribunal administratif. Elle a conclu à un « *avis défavorable* ».

1.5. La décision n° 20009343 du Tribunal administratif de Montreuil du 6 avril 2023

Pour donner suite à l'avis défavorable de l'enquête publique du 3 novembre au 5 décembre 2025, le Tribunal, après avoir sursis à statuer en décembre 2021, pour permettre une éventuelle régularisation, constate dans sa décision du 6 avril 2023 qu'aucune mesure de régularisation n'a été produite dans le délai imparti. En conséquence, il annule les 4 permis de construire contestés, en application de l'article L.600-5 du Code de l'urbanisme.

2. ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE

2. Organisation de l'enquête :

2.1. Organisation de l'enquête

a) Objet de l'enquête publique

Par courrier en date du 21 février 2025, le Maire de Rosny-Sous-Bois a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur (**Cf. annexe 1**) en vue de procéder à une enquête publique préalable à la délivrance de deux permis de construire et un de démolition déposée le 18 décembre 2024 sous les numéros PC 93064 24B0053, PC 93064 24B0054 et PC 93064 24B0009 dans le cadre de l'extension du centre commercial Westfield Rosny 2.

b) Désignation du commissaire-enquêteur

Le président du Tribunal administratif de Montreuil a, par décision n° E 2500006/93 du 10 mars 2025, désigné un commissaire-enquêteur chargé de conduire une enquête publique concernant les deux permis de construire et un permis de détruire concernant le centre commercial Westfield Rosny 2 (**Cf. annexe 2**) :

- Commissaire titulaire : M. Manuel GUILLAMO ;
- Commissaire suppléant : Mme Martine MORIN.

2.2. Préparation de l'enquête

Dès sa désignation par le Tribunal administratif, le commissaire-enquêteur a pris attache auprès du maître d'ouvrage et le service urbanisme de la Mairie de Rosny pour se faire présenter le projet.

Les réunions de présentation du projet et de préparation de l'enquête :

Le 11 mars 2025, une première réunion a eu lieu au centre commercial de Rosny 2 pour une prise de contact avec les différents interlocuteurs et pour une présentation par URW du projet d'extension du centre commercial et du contexte. Le dossier des deux permis de construire et du permis de démolir est adressé ce jour-là au commissaire-enquêteur.

Le 18 mars 2025, visite des lieux avec la représentante des porteurs de projet et en présence du commissaire enquêteur observateur M. Karim Bachir.

Le 26 mars 2025, réunion avec M. le Maire et le directeur général des services techniques et de l'urbanisme de la ville, en présence du commissaire-enquêteur observateur, M. Karim Bachir. Elle a permis de préciser le périmètre de l'enquête, un calendrier prévisionnel du 28 avril au 28 mai 2025, son organisation avec 4 permanences et une réunion publique. Ce calendrier finalement fut repoussé après l'été, par la volonté des

conseils de Westfield d'obtenir au préalable les délibérations municipale et territoriale afin de sécuriser l'enquête publique. Les nouvelles dates retenues sont : du 1° septembre au 10 octobre.

Le 23 mai 2025, une deuxième réunion a eu lieu au centre commercial de Rosny 2 pour l'organisation concrète de l'enquête publique et transmission au commissaire-enquêteur de la délibération du Grand Paris Grand Est n° D-2505-01696 approuvant le projet (**Cf. annexe 4**).

Le 13 juin 2025 la Mairie a transmis au commissaire-enquêteur l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° SG25-466 (**Cf. annexe 3**) et l'avis d'enquête publique,

Le 26 juin 2025 la Mairie a transmis au commissaire-enquêteur la délibération municipale n° CM 250625-15 (**Cf. annexe 4**) approuvant le projet.

Le 3 juillet 2025, une troisième réunion a eu lieu au centre commercial de Rosny 2 pour l'organisation concrète de l'enquête publique. Transmission au commissaire-enquêteur du dossier d'enquête complet et définitif.

Le 3 septembre 2025 la société URW transmet au commissaire-enquêteur le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe n° APJIF-2025-018 du 9 avril 225.

Le 8 octobre 2025, réunion avec les porteurs de projets à la direction de l'aménagement de la ville de Rosny-sous-Bois pour la remise du procès-verbal de synthèse et la transmission par le maître d'ouvrage au commissaire-enquêteur du certificat d'affichage.

Le 22 octobre 2025, réception par le commissaire-enquêteur du mémoire en réponse des porteurs de projet.

Le 24 octobre 2025, le commissaire-enquêteur a été reçu par M. le maire de Rosny-sous-Bois. Le commissaire-enquêteur n'a pas eu de contact direct avec la société PubliLégal responsable de la logistique de l'enquête.

Les contacts

Dans le cadre de l'enquête publique et pour compléter ses connaissances sur le projet et son environnement, le commissaire-enquêteur a rencontré différents intervenants :

- Le 20 septembre 2025, M. Francis REDON représentant l'association « *Environnement 93* », au sujet de son avis sur l'étude d'impact et présentant ses réserves sur le projet (observation n°6) ;
- Le 1° octobre 2025, M. Jean-Marc THISSE, représentant l'*Association de sauvegarde des pavillons de l'avenue Jean Jaurès* Ile-de-France Mobilités pour approfondir tous les points évoqués dans son observation n°173.

2.3. L'arrêté d'organisation de l'enquête

Les dispositions suivantes ont été arrêtées concernant l'organisation de l'enquête, l'information et la participation du public.

L'enquête est organisée par l'arrêté municipal n° SG25-466 en date du 12 juin 2025 sur une durée de 31 jours consécutifs, du 1° septembre 2025 à 9 h au 1° octobre 2025 à 17h (**Cf. annexe 3**).

Le siège de l'enquête publique est situé à l'annexe de l'Hôtel de Ville, Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire, 22 rue Claude Pernès, 93110 Rosny- sous-Bois.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-Saint-Denis par les soins de monsieur le maire de Rosny-sous-Bois (**Cf. annexe 4 et 5**).

Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée :

- A l'hôtel de Ville de Rosny- sous-Bois ;
- Sur les panneaux administratifs répartis sur tout le territoire de Rosny- sous-Bois ;
- Sur le site du projet, centre commercial Westfield Rosny 2, Avenue du Général De Gaulle, 93110 Rosny-Sous-Bois.

Il sera mis en ligne sur les sites internet de la commune www.rosnysousbois.fr et sur un site dédié spécialement à cette enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance de l'intégralité du dossier et y déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1er de l'arrêté.

Afin de permettre à tous d'avoir accès à cette version dématérialisée, un outil informatique sera disponible au siège de l'enquête durant les horaires d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 sauf le jeudi après-midi.

Les observations ou propositions pourront également être adressées :

Par écrit à l'attention de Monsieur GUILLAMO Manuel, commissaire-enquêteur titulaire, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : 22 rue Claude Pernès, 93110 Rosny-sous-Bois ou par mail à l'adresse du site dédié.

Le dossier d'enquête :

L'arrêté d'organisation de l'enquête a fixé ainsi la composition du dossier d'enquête :

- Une notice de présentation ;
- Les dossiers de demande de permis modificatifs comprenant l'étude d'impact environnementale complétée ;
- L'avis de l'autorité environnementale ;
- Les avis des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés ;
- La réponse apportée à l'autorité environnementale par les porteurs de projet ;
- 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 modificatifs.

J'ai insisté pour qu'un dossier sur la « *concertation préalable* » soit ajouté à la consultation du public.

Toutes les collectivités territoriales et leurs groupements ont donné d'avis et ont été présentés dans le dossier d'enquête, en particulier les délibérations de l'EPT Grand Paris Grand Est (22 mai) et du conseil municipal (26 juin), raison pour laquelle l'enquête publique a été reportée en septembre. Seule, Ile-de-France Mobilités a donné deux avis, l'un défavorable d'abord puis favorable.

2.4. Les permanences

Afin d'informer, d'échanger avec le public et de recevoir ses observations, le commissaire-enquêteur a assuré 4 permanences dont une dans le centre commercial. Westfield Rosny 2 afin de rencontrer sur place le public, client du centre commercial. Les permanences se sont tenues conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête aux dates, lieux et horaires suivants :

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

- Le lundi 1^{er} septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Le samedi 6 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le lundi 1^{er} octobre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Au centre commercial Westfield Rosny 2, avenue du Général De Gaulle, 93110 Rosny-sous-Bois :

- Le samedi 20 septembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00 (bureau administratif d'URW au centre commercial Westfield Rosny 2).

2.5. Les mesures d'information et de communication

a) Les mesures de publicité légales

Dans la presse :

L'annonce a été insérée une première fois le 31 juillet 2025 dans le *Parisien* et *l'Humanité*, puis une seconde fois après le début de l'enquête le 03 septembre 2025 dans

les mêmes quotidiens (**Cf. annexe 5 et 6**).

Sur le territoire de l'enquête :

Parallèlement, un « *Avis d'enquête publique* » (affiches jaunes) a été disposé :

- Sur les panneaux d'affichage administratif municipal de la ville de Rosny-sous-Bois
- Sur les portes et aux abords immédiats du centre commercial Westfield Rosny 2

Cet affichage est resté en place jusqu'à la fin de l'enquête sous une surveillance régulière ayant permis une visibilité constante.

Conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête, deux sites internet dédiés à l'enquête ont été créés :

- Un site hébergeant le dossier et le registre d'enquête publique :

<http://extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2.enquetepublique.net>

- Une adresse électronique dédiée à l'enquête (et alimentant le registre électronique) :

<http://extension-du-centre-commercial-westfield-rosny2@enquetepublique.net>

b) Les mesures d'information et de communication complémentaires

La mairie de Rosny-sous-Bois a prévu un plan de communication spécifique, en dehors de la stricte information réglementaire sur les panneaux d'affichage de la ville, par une information sur son site internet et une publication sur le bulletin municipal de septembre 2025 (« *Le Journal de Rosny* » page 5) (**Cf. annexe 8**). J'ai insisté pour que des flyers d'information sur l'enquête publique soient distribués dans le centre commercial.

Plan d'affichage de Rosny-sous-Bois :

- 0- Rue Claude Pernès
- 1- Rue Claude Pernès (Hôtel de ville)
- 2- Rue des Gravieres
- 3- Rue Jules Guesde
- 4- Place Arago
- 5- Rue Edouard Beaulieu
- 6- Rue Mondor
- 7- Rue Colmar
- 8- Rue Jean Moulin
- 9- Rue du Général Delestraint
- 10- Rue Missak Manoukian
- 11- Rue Lavoisier « Dr Roux »
- 12- Rue Lavoisier « J. Jaurès »
- 13- Rue Jean Jaurès « angle Pascal »
- 14- Rue Victor Hugo
- 15- Rue Jean Jaurès « SNCF »
- 16- Rue de la République « passage SNCF » -
- 17- Rue de la République « poste »

- 18- Rue Marie Betremieux
- 19- Rue du maréchal Maunoury
- 20- Mail Raspail
- 21- Centre Socioculturel de la Boissière »
- 22- Rue de la Dhuis
- 23- Rue Niepce
- 24- Place de l'Eglise
- 25- Rue des Frères Lumière
- 26- Rue Philibert Hoffmann
- 27- Rue André Messenger

L'information complémentaire a surtout été relayée par les associations ALTERNATIBA et MNLE 93 porteuses du recours contre les permis de construire initiaux.

Cette information s'est organisée autour de différents moyens de diffusion pour appeler le public à s'exprimer sur le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 :

- Roll'ups dans le centre commercial (**Cf. annexe 8**) ;
- Réunion publique organisée par les associations le 3 septembre 2025 ;
- Diffusion sur les réseaux sociaux ;
- Articles dans différents journaux (papier, numérique et radiophonique).

2.6. Le déroulement de l'enquête

A l'annexe de la mairie, le registre d'enquête publique ainsi qu'un exemplaire complet du dossier d'enquête ont été tenus à disposition du public. Les visiteurs pouvaient consulter le dossier et les observations déjà déposées sur le registre papier et celles déposées sur le registre électronique via sur un poste informatique mis à leur disposition.

Les conditions d'accueil du public et de consultation du dossier d'enquête étaient bonnes et les permanences se sont tenues dans une salle de réunion suffisamment isolée.

Le commissaire-enquêteur a tenu quatre (4) permanences dont une au sein même du centre commercial afin d'essayer d'aborder et d'informer le plus possible d'interlocuteurs.

- Permanence du lundi 1^{er} septembre 2025 de 9 h à 12h : visite du maire, du directeur des services généraux du MOA et d'un Rosnéen qui a voulu garder l'anonymat et qui pense que « *le projet est plié et favorise les liaisons douces au détriment de la voiture* ».

- réunion publique le 3 septembre de 18 h 30 à 20 h 30 au cinéma UGC : prise de contact et information d'une cinquantaine de personnes.

- Permanence du 6 septembre 2025 de 9h à 12h : visite de 5 personnes et dépôt d'une seule observation écrite sur le registre papier (association du quartier).

- Permanence du 20 septembre de 14h à 17h au centre commercial Rosny2 : pas de public à l'exception de M. Francis REDON représentant l'association « *Environnement 93* », au sujet de son avis sur l'étude d'impact et présentant ses réserves sur le projet (observation n°6) ;

- Permanence du 1^{er} octobre 2025 de 14 h à 17 h : Lors de cette permanence huit personnes ont été reçues par le commissaire-enquêteur et une seule a déposé une observation. J'ai reçu M. Jean-Marc THISSE, représentant l'*Association de sauvegarde des pavillons de l'avenue Jean Jaurès* Ile-de-France Mobilités pour approfondir tous les points évoqués dans son observation n°173.

Les échanges avec les personnes rencontrées pendant la réunion publique ont permis de constater que la plupart avait une assez bonne connaissance du dossier. Lors de cette réunion, les visiteurs se sont contentés d'une information sur l'enquête et le projet d'extension du centre commercial. Ils ont déclaré vouloir déposer leurs observations ultérieurement.

Les quatre permanences se sont déroulées dans un bon climat, les visiteurs cherchant avant tout à expliquer leur opposition au projet. C'est essentiellement lors de la dernière permanence.

2.7. Les enseignements de l'enquête

a) L'information du public

Les besoins d'information du public

Dans toute enquête publique, le public a le droit de s'exprimer sur le dossier porté à sa connaissance, le projet et son impact – notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale - et le commissaire enquêteur doit analyser l'ensemble de son expression (observations écrites et orales).

b) Composition du dossier

Composition du dossier :

- 1/ Notice descriptive du dossier (21 pages) ;
- 2/ Dossier de permis de construire et démolir (450, 147, 500, 450 pages) ;
- 3/ Avis de l'Autorité environnementale n° APJIF 2025-018 du 9 avril 2025 (17 pages) ;
- 4/ Mémoire en réponse (147 pages) ;
- 5/ Avis des collectivités (80 pages) ;

6/ réponses aux collectivités (18 pages) ;
7/ Avis des PPA (200 pages).

Document principal d'information du public dans le cadre de l'objet de l'enquête, l'étude d'impact a été celle présentée lors de l'enquête publique de 2019, complétée au mois de juillet 2022 pour répondre aux insuffisances retenues par le Tribunal administratif de Montreuil dans sa décision du 2 décembre 2021.

c) Avis MRAe

Une nouvelle saisine l'Autorité environnementale (MRAe) a ainsi été effectuée sur la base d'une actualisation de l'étude d'impact en mai 2022, dans le cadre de la demande de quatre permis de construire modificatifs. Un second avis de l'Autorité environnementale sur le projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 » a été délibéré le 6 octobre 2022. Constatant qu'aucun permis de construire de régularisation des autorisations d'urbanisme attaquées n'a été produit auprès du tribunal dans le délai de douze mois suivant la notification de la décision du 2 décembre 2021, le tribunal administratif de Montreuil a annulé par une décision du 6 avril 2023, les quatre permis de construire accordés le 23 janvier 2020 par le maire de la commune de Rosny-sous-Bois. La présente saisine se fonde sur une étude d'impact actualisée en décembre 2024, présentant une variante du projet d'extension annulé.

La saisine porte sur deux nouvelles demandes de permis de construire et d'une demande de permis de démolir :

- PC no 93064 24B0053 : extension du centre commercial ;
- PC no 93064 24B0054 : édification d'un immeuble de bureaux ;
- PC no 93064 24B0009 : démolition d'une partie du parking silo.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (n° APJIF 2025-018 du 9 avril 2025 (17 pages) pour ce projet sont :

- la prise en compte du changement climatique et la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- la sobriété énergétique et les énergies renouvelables ;
- la prise en compte des mobilités actives ;
- l'augmentation du trafic liée au projet et la qualité de l'air ;
- les effets cumulés.

d) *L'organisation de l'enquête publique*

Les propositions du commissaire enquêteur pour l'organisation de l'enquête pour favoriser l'information et la participation du public en plus des dispositions réglementaires ont été les suivantes :

- L'information de l'enquête dans la publication du magazine municipal de septembre 2025 (**Cf. annexe 8**) ;
- Une réunion publique d'information et d'échanges s'est tenue le 3 septembre 2025 (**Cf. annexe 7**).

Ces propositions ont été retenues par l'autorité organisatrice.

e) La participation du public

Malgré une publicité de l'enquête réduite au minimum réglementaire, le nombre important d'observations recueillies (**177 observations** dont 35 % répétitives) révèle une participation importante du public. Elle résulte notamment des nombreuses actions d'information mises en œuvre par les associations tout au long de l'enquête (2539 visualisations et 1857 téléchargements).

L'analyse des observations montre qu'une part importante du public (environ 65%) s'est limitée à un avis peu circonstancié basé sur considérations générales ou des principes pour mettre en cause l'opportunité du projet. Seules les observations des associations, ont montré une bonne connaissance du contexte, et du projet et de ses impacts leur ayant permis de justifier leur avis par une argumentation étayée.

La plupart des 177 observations déposées l'ont été par les habitants de Rosny-sous-Bois. Concernant celles des communes voisines, 5 proviennent de Noisy-le-Sec, 5 de Montreuil-sous-Bois, 3 de Fontenay-sous-Bois, 2 de Bagnolet, 2 de Bondy, 2 de Montfermeil 2 de Paris, 1 du Raincy et 1 de Patin. La majorité de ces observations est favorable au projet.

La participation du public peut donc être considérée comme très satisfaisante à l'instar de celle de 2022 qui avait recueilli 562 observations, dont 30 défavorables au projet. Une partie des opposants au projet en 2022 sont de nouveau intervenus dans le cadre de la présente enquête en maintenant leur position.

Cependant, l'insuffisance d'information et de participation du public des communes voisines reste regrettable.

2.8. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a pris fin le mercredi 1^{er} octobre 2025 à 17h. Le commissaire-enquêteur a clos et signé le registre sur place lors de la dernière permanence.

3. JUSTIFICATION DE L'EXTENSION

3. Justification de l'extension :

3.1. Inscription du projet dans ce contexte :

Le projet est intégralement initié et porté par une personne privée et ne constitue donc pas une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Et surtout, il doit être réalisé dans le périmètre du centre commercial Rosny 2 qui a été construit dans les années 1970 et qui est ou a été quasi-entièrement artificialisé.

Néanmoins, le projet constitue d'après la DRIEAT une opération d'aménagement au sens de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et, à ce titre, est soumis, en raison de sa localisation sur une partie d'un terrain d'assiette de plus de 10 hectares, à évaluation environnementale.

En outre, si le site est déjà très artificialisé et imperméabilisé, la réalisation de ce projet peut au contraire être l'occasion de procéder à du « *recyclage foncier* » et, en parallèle de l'accueil ou de l'extension d'activités économiques, à une partie de sa renaturation et à des actions de restauration de la biodiversité.

De ce fait, et dans le respect de l'esprit de la loi « Climat » du 22 août 2021, le maître d'ouvrage a cherché le meilleur moyen d'optimiser la densité des nouvelles constructions du projet et, à cet effet, a réalisé la présente étude.

3.2. Localisation du projet :

Le projet est situé sur une partie du foncier du centre commercial Westfield Rosny 2 à Rosny-sous-Bois. Le centre commercial Westfield Rosny 2 est un ensemble immobilier en copropriété avec URW, ADIA, CARREFOUR et REDEVCO.

Plus précisément, le site est délimité au sud par la rue Léon Blum, à l'est par le prolongement de la rue Léon Blum, par les voies ferrées du RER E et la nouvelle station Rosny-Bois-Perrier (L11), au nord par l'autoroute A3 et le boulevard d'Alsace Lorraine et à l'ouest par l'avenue du Général de Gaulle. Rosny-sous-Bois, dans le département de la Seine-Saint-Denis, fait partie de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est, qui est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).



Figure 6 : Vue du site depuis le pont Alsace-Lorraine

3.3. Consistance du projet :

Le projet mis en œuvre consiste en :

- La création d'un bâtiment immeuble de bureaux de 6 376 m² SDP sur 7 étages (en bleu sur le schéma ci-dessous), qui accueillera environ 500 nouveaux employés
- L'extension d'une zone de restauration et loisirs principalement au rez-de-chaussée pour le centre commercial avec une émergence en R+1, de 7 926 m² SDP, ainsi que l'aménagement d'un nouvel espace urbain paysagé (en vert sur le schéma ci-dessous).

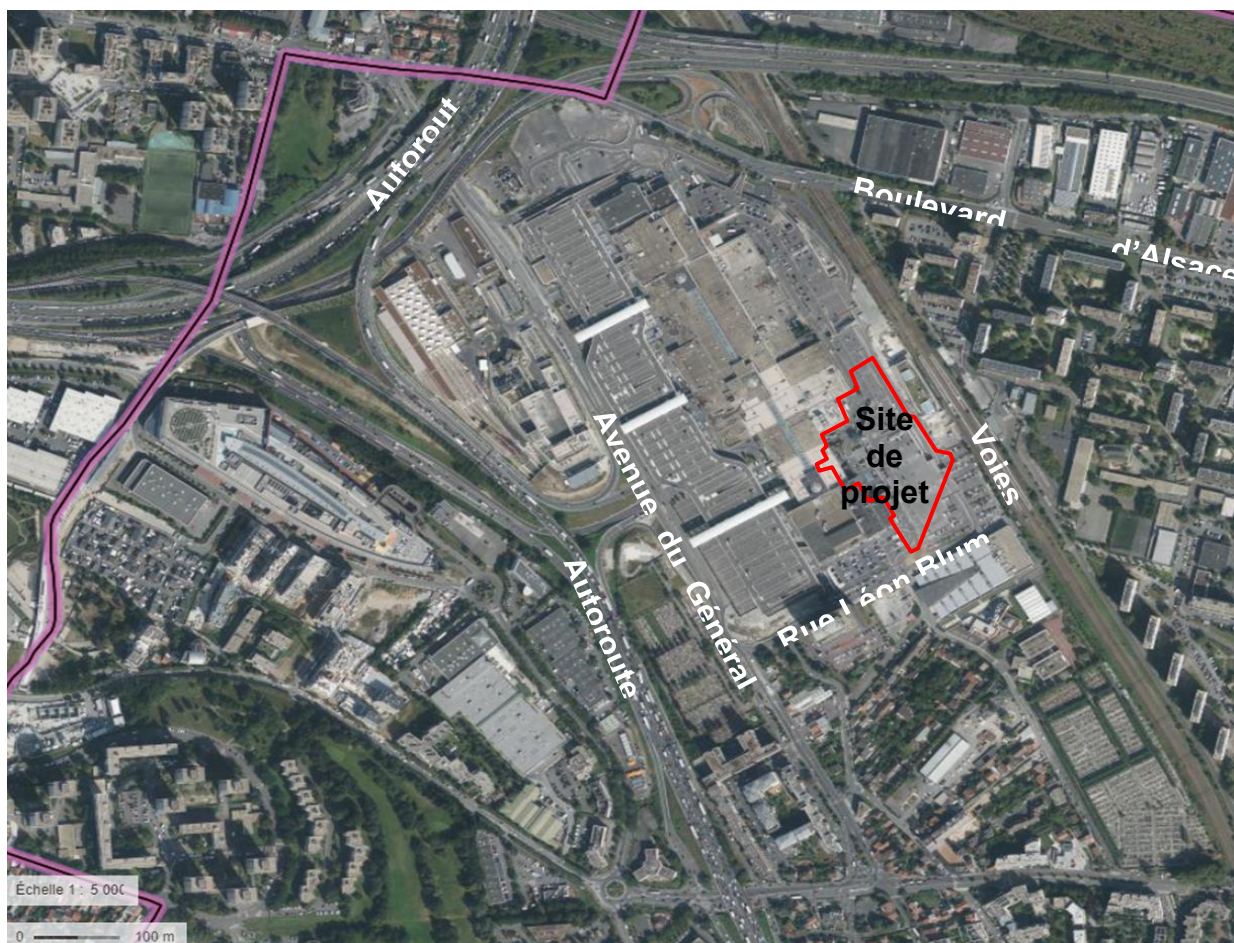


Figure 7 : Vue aérienne du projet d'extension

3.4. Les variantes étudiées au regard de la problématique d'optimisation de la densité du projet et densité finalement retenue :

Tel que détaillé dans le paragraphe 6 de l'étude d'impact traitant du rationnel du projet, le projet a beaucoup évolué entre 2018 et 2024. En effet, sur la même parcelle, située entre le centre commercial et le hub de transport Rosny Bois Perrier, en 2018 le maître d'ouvrage a présenté au public un projet d'extension du centre commercial et de création d'immeuble de bureaux pour une surface de plancher (SDP) totale de 43 871 m². En 2024, la densité du projet a été revue et optimisée pour comptabiliser une SDP totale de 14 302 m² (-67%).

Ce nouveau projet, d'une emprise réduite par rapport aux anciennes réflexions, permet de répondre aux besoins stricts exprimés par les usagers et les riverains. Par ailleurs, il est avant tout pensé pour accompagner le développement du pôle gare de Rosny-Bois-Perrier et créer une nouvelle entrée de ville. Il amorce une métamorphose en profondeur du secteur avec des formes plus urbaines et de la mixité fonctionnelle aux abords d'un

pôle de transport régional de rang 1 de nouveaux espaces publics plus fonctionnels dédiés aux piétons et aux mobilités douces et une amélioration des caractéristiques écologiques en reperméabilisant les sols, et avec des espaces paysagers pensés avant tout pour favoriser un gain net de biodiversité.

La réduction de l'emprise du projet et l'augmentation, sur un périmètre restreint, des espaces végétalisés permet d'améliorer l'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine. De plus, cette réduction de l'emprise du projet s'est aussi accompagnée d'une réflexion sur l'emplacement du projet à l'échelle de la parcelle. S'il semble évident de venir créer de l'espace public autour du pôle gare et de compléter le dispositif commercial avec un nouveau pôle de restauration à proximité du cinéma UGC existant ; cette nouvelle implantation est aussi, à l'échelle de l'ensemble commercial, un des endroits où la qualité de l'air est la meilleure, et ce notamment en comparaison avec les zones proches des axes routiers.

3.5. Un projet privé distinct de l'actuel projet public de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* »

Le développement d'une offre de restauration et de nouveaux bureaux sur le flanc sud-est de l'unité foncière du centre commercial Westfield Rosny 2 permettra tout à la fois d'accompagner la création du pôle d'échanges multimodal et d'en tirer parti. De même, elle permettra d'accompagner la création de la future ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* ».

Si l'on aura, en pareille hypothèse, deux projets qui se feront écho, il s'agira néanmoins clairement de deux projets distincts et appelés à le rester. En effet :

a) En termes d'initiative et de maîtrise d'ouvrage :

Le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 est un projet d'initiative privée, porté par deux sociétés du groupe Unibail-Rodamco-Westfield, gestionnaire du centre commercial : la SCI Notilius et la société Uni Commerces SAS ; Alors que le projet de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* » est pour sa part un projet d'initiative publique, porté par l'EPT GPGE, compétent en matière d'opérations d'aménagement d'intérêt non métropolitain, avec le concours de la commune de Rosny-sous-Bois et de la SPL PAREDEV.

Ce dont le dossier de concertation préalable à la création de la ZAC fait état, puisqu'il distingue clairement le « pilotage » du projet de ZAC (avec l'EPT, la commune et la SPL) et les simples « *partenaires et acteurs rencontrés* », tels que la SNCF ou le groupe Unibail-Rodamco-Westfield (p. 4).

b) En termes de périmètre :

Le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 :

- se situe exclusivement sur l'unité foncière du centre commercial, d'une superficie de 19,7 hectares,
- et ne s'étend que sur une petite partie de celle-ci, à hauteur d'une surface construite et paysagée de 12 076 m².

Le projet de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* » :

- ne dispose pas encore d'un périmètre clairement délimité ;
- mais aurait a priori vocation à s'étendre sur une superficie bien plus importante, à l'échelle du quartier, puisque le dossier de concertation préalable à sa création mentionne un « *secteur d'études* » « bordé par les voies ferrées à l'Est, l'avenue du Général de Gaulle et l'A86 à l'Ouest, l'échangeur autoroutier au Nord et le boulevard Gabriel Péri au Sud » (p. 12), ce qui représente une superficie d'environ 57 hectares.

c) *En termes de maîtrise foncière :*

Le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 :

- sera réalisé sur une emprise foncière appartenant aujourd'hui au Syndicat des Copropriétaires (SDC). Les porteurs de projet devront acquérir auprès de la copropriété les terrains concernés.

Le projet de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* » :

- concerne un très grand périmètre dont les porteurs de projet de l'extension du centre commercial ne sont pas ou jamais directement propriétaires. Le foncier qui concerne les abords du centre commercial appartient également au SDC.

d) *En termes d'objectifs :*

Le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 vise, comme précédemment évoqué :

- à moderniser et diversifier l'offre de services et immobilière du centre commercial et à en améliorer l'attractivité ;
- ainsi qu'à rénover et adapter une partie de son site aux enjeux de la transition écologique, du changement climatique et de la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur, de la sobriété énergétique et du développement des mobilités douces.

Le projet de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* » poursuit les nombreux objectifs énoncés dans le dossier de concertation préalable à sa création (p. 21) :

- accompagner, par le développement de quartiers urbains connectés, les réseaux lourds de transport en commun nouvellement créés ou en cours de création
- répondre aux besoins en logement de la ville,
- contribuer à la poursuite de l'objectif de 25 % de logements sociaux sur la Ville,
- participer à la désimperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- requalifier les entrées de ville,
- recréer un lien avec le centre-ville,

- apaiser les circulations et redonner de la place aux mobilités douces,
- densifier autour du futur pôle gare Rosny-Bois Perrier qui accueillera à terme la ligne 15 en sus des lignes 11 du métro et E du RER,
- densifier sur les axes structurants permettant le développement d'une programmation diversifiée, tout en préservant un cœur de quartier apaisé,
- développer une mixité fonctionnelle dans le centre commercial Rosny 2, à proximité du hub de transport,
- renforcer l'offre en équipements, notamment scolaires, en services commerces de proximité et espaces publics pour les habitants du quartier,
- requalifier et apaiser les grands axes routiers que sont le boulevard Gabriel Péri et l'avenue du Général de Gaulle,
- requalifier des espaces publics existants,
- créer des espaces publics de proximité.

e) *En termes de consistance :*

Le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 porte uniquement sur :

- la démolition d'une partie du parking silo : ce sont 789 places de parking qui seront supprimées, représentant environ 14890 m² ;
- l'extension proprement dite du centre commercial, en rez-de-chaussée et en R+1 partiel, pour création d'une zone de restauration avec une cellule dédiée à du loisir, d'une surface de plancher de 7 927 m² ;
- et l'édification d'un immeuble de bureaux de 8 niveaux (R+7), d'une surface de plancher de 6 376 m², accolé à celle-ci.

Le projet de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* » pour sa part :

- ne dispose pas encore d'un programme puisque sa concertation a débuté en avril 2025 ; qu'au stade de sa création, le dossier de création ne comportera qu'un programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ; et que ce n'est qu'au stade de sa réalisation (au mieux à partir de 2027) que le dossier de réalisation comportera enfin un projet de programme des équipements publics et un projet de programme global des constructions (conformément aux articles R. 311-2 et R. 311-7 du code de l'urbanisme) ;
- mais devrait à priori développer un programme en adéquation avec ses objectifs précités, et portant donc notamment sur la réalisation de logements sociaux et d'équipements publics de superstructure (scolaires) et d'infrastructure (espaces publics) ;
- et fait du reste état, dans son dossier de concertation (p. 23), d'une « *intention programmatique* » essentiellement axée sur le logement (« *habitat* », « *intensification pavillonnaire* » et « *habitat petit collectif* ») et s'étendant du pôle gare au sud du boulevard Gabriel Péri.

f) *En termes de procédés juridiques et de formalités administratives :*

Le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 a simplement recours à

des autorisations d'urbanisme classiques (permis de démolir et permis de construire).

Le projet de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* » :

- consiste, précisément, en un recours à la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), qui comporte une phase de création puis une phase (en principe postérieure) de réalisation, ainsi que des régimes spécifiques de fiscalité, de financement des équipements publics, de divisions foncières et de cessions foncières ;
- et nécessitera ensuite, pour sa mise en œuvre, le recours à des autorisations d'urbanisme, sollicitées par l'aménageur et par les constructeurs ayant acquis leur terrain de l'aménageur, ainsi, vraisemblablement, que le recours à d'autres formalités administratives (telles que, par exemple, une déclaration ou une autorisation environnementale au titre de la « *loi sur l'eau* »).

g) *En termes de calendrier* :

Le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 :

- fait déjà l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme en cours d'instruction ;
- la date prévisionnelle d'ouverture au public, après obtention des autorisations d'urbanisme, est 2028.

Le projet de ZAC « *Grand Pré / Rosny 2* » :

- en est encore au stade de la procédure de concertation préalable, laquelle se déroule avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération ;
- et prévoit sa création en 2026 et sa mise en œuvre à partir de 2027 et jusqu'à 2050 (dossier de concertation préalable, p. 26).

3.5. Un projet bien circonscrit qui n'exclut toutefois pas d'autres évolutions du site

Le présent projet de réalisation d'une extension du centre commercial et d'un immeuble de bureaux est ainsi clairement délimité, aussi bien s'agissant de sa nature que de son emprise.

Et, ainsi que la MRAe l'a souligné dans son avis, **il prévoit une zone d'intervention et une surface de plancher bien moindres que le précédent projet d'extension**, initié en 2018 et volontairement abandonné en 2022.

Il faut cependant rappeler que cela n'interdit naturellement pas que le site du centre commercial Westfield Rosny 2 fasse ultérieurement l'objet de nouvelles évolutions, à l'initiative des mêmes maîtres d'ouvrage et/ou du syndicat des copropriétaires du centre commercial.

4. DESCRIPTION des DIFFERENTES ENTITES du PROJET

4. Description des différentes entités du projet :

4.1. Création de bureaux/restaurants

Le nouvel immeuble de bureaux permettra de requalifier la zone comme un nouveau centre tertiaire dynamique, moderne et connecté, grâce à l'amélioration du site, et au renforcement du poids du pôle bureaux. Le secteur gagnera largement en visibilité auprès des différents acteurs (investisseurs, entreprises, courtiers).

En outre, le nouvel immeuble de bureaux s'adressera avant tout à des acteurs institutionnels, qui souhaitent offrir à leurs salariés une expérience de travail moderne au sein d'une localisation attractive, ce qui n'est pas aujourd'hui a priori le positionnement de la Tour de Rosny, principalement tournée vers les acteurs économiques locaux et PME de l'Est Parisien. La commercialisation du futur immeuble de bureaux ne viendra donc pas en compétition avec la commercialisation de la Tour de Rosny, mais se positionnera au contraire en complémentarité de celle-ci, l'ensemble des deux édifices permettant de satisfaire les besoins immobiliers d'une gamme plus étendue d'opérateurs économiques.

Ainsi, le projet de création d'un immeuble de bureaux permettra de concevoir un ensemble tertiaire cohérent et d'insuffler des synergies entre les différents bâtiments : complémentarité des immeubles pour répondre à différentes offres locatives, utilisation de l'espace de restauration du centre commercial par les utilisateurs des bureaux, création d'espaces accessibles au public au service de tous, etc.

Tous ces facteurs s'ajoutent au fait que les taux de vacance du parc de bureaux sur les territoires de la commune et de l'EPT Grand Paris Grand Est sont donc relativement faibles ainsi qu'on l'a vu (respectivement 6 et 7 %).

La pertinence de la création d'un nouvel immeuble de bureaux a du reste été admise par les services de l'Etat. En effet, en Ile-de-France, la construction de bureaux est soumise à un agrément du préfet de région (article L. 510-1 du code de l'urbanisme). Or, par un arrêté en date du 20 mars 2025 (joint au dossier de demande de permis de construire et donc au dossier- d'enquête publique), Monsieur le préfet de la Région d'Île-de-France a délivré à la société Notilius l'agrément requis pour cet immeuble. Celui-ci est motivé par le fait que le nouvel immeuble permettra, d'une part, de recycler des parkings excédentaires, de développer une offre de bureaux dense et de requalifier le site entre la gare et la Tour de Rosny et, d'autre part, de diversifier l'offre existante du propriétaire et d'améliorer son attractivité, notamment en soutien de la Tour de Rosny sur laquelle les investissements se poursuivront.

A cet égard, le maître d'ouvrage se conformera naturellement aux demandes exprimées dans l'agrément bureau.

Il est en effet mentionné, à son article 3, que le projet devra :

- 1) Prévoir l'amélioration paysagère du parking situé à l'angle Est du site ;
- 2) Prévoir la réversibilité, au moins partielle, de l'immeuble de bureaux construit.

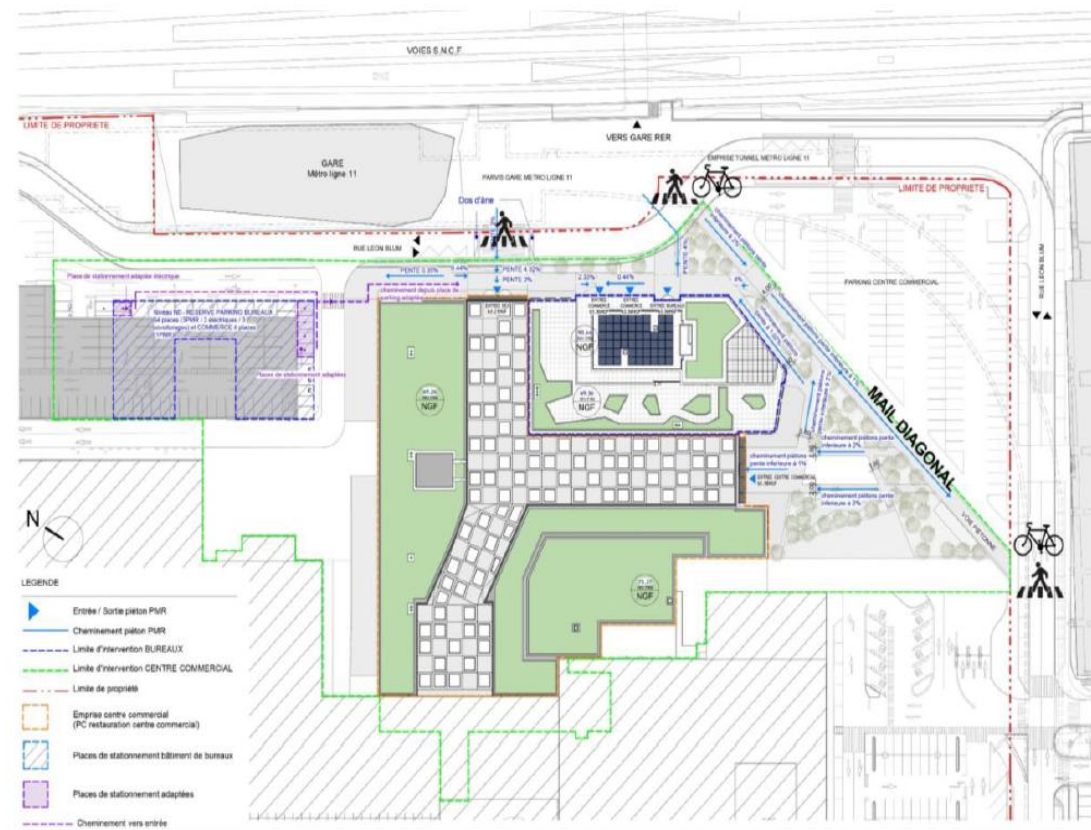


Figure 8 : Plan de masse de Rosny 2

4.2. Performances énergétiques

a) La sobriété énergétique

La sobriété énergétique est au cœur des préoccupations des porteurs de projet, et par extension de celles des porteurs de projet.

Comme rappelé par l'Autorité Environnementale dans son avis, le groupe Westfield a d'ores et déjà réduit de 71% ses émissions carbone sur le scope 1 et 2 entre 2015 et 2022, réduction qui s'élève désormais à 84.9 % entre 2015 et 2024.

Les termes Scope 1 et Scope 2 font partie du cadre de référence du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), la norme internationale la plus utilisée pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre (GES) des entreprises.

Scope 1 – Émissions directes : Ce sont les émissions de GES directement générées par l'entreprise à partir de sources qu'elle possède ou contrôle (par exemple, chauffage au gaz naturel, groupes électrogènes).

Scope 2 – Émissions indirectes liées à l'énergie : Ce sont les émissions indirectes associées à l'achat d'électricité, de chaleur, de vapeur ou de froid consommés par l'entreprise (par exemple, achat d'électricité pour l'éclairage, chauffage urbain).

S'agissant de leur application au projet, et comme rappelé dans l'étude d'impact à la page §4.1.2, p. 288-289 ; § 4.2.1.1, p. 297-299 ; § 6.2.1 et 6.2.2., p. 417-418, les émissions carbone seront réduites au maximum, à la fois lors de la phase chantier, mais également lors de l'exploitation des nouveaux bâtiments.

Grâce à sa toiture bioclimatique et au recours à la ventilation naturelle, la climatisation ne sera utilisée qu'en période de forte chaleur dans l'extension du centre commercial. La conception du bâtiment permettra également un usage limité du chauffage en hiver.

b) Les énergies renouvelables

Comme mentionné par la MRAe à la page 12 de son avis, des études de faisabilité sont en cours afin de développer la production d'énergie issue de sources renouvelables. Cette ambition est en ligne avec les objectifs environnementaux du groupe Unibail-Rodamco-Westfield d'éliminer progressivement les combustibles fossiles dans ses actifs, en remplaçant les chaudières à gaz et, lorsque cela est pertinent et possible, les réseaux de chaleur par des pompes à chaleur performantes.

Le Groupe URW travaille également sur la réduction des émissions polluantes grâce à la mise en place de systèmes de détection de fuites et au remplacement des fluides et gaz polluants par des alternatives à plus faible impact.

A l'échelle du centre commercial Westfield Rosny 2, les consommations en électricité sont réparties comme suit en 2024 :

- Consommation gaz : 1389 MWh
- Consommation électricité : 2880 MWh

Le centre commercial a par ailleurs diminué son intensité énergétique de -44.5 % entre 2019 et 2024, tandis que les émissions carbone liées au scope 1 et 2 ont diminué de -76.5% entre 2015 et 2024. Des efforts importants sont déployés vis-à-vis de l'impact des locataires sur leur environnement (parties privatives). Au 31/12/2024, ce sont 151 « baux verts » qui sont en vigueur sur le site Westfield Rosny 2, soit une proportion de 93.8% du total des baux actifs. Un bail vert intègre des objectifs de performance énergétique et environnementale vis à vis des locaux loués. Par exemple, le bail comprend des informations sur la consommation énergétique, la gestion des déchets, les émissions de gaz à effet de serre et les équipements du local. Il permet également

au bailleur d'intervenir dans une cellule privative afin de réaliser, quand il le souhaite, des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

4.3. Gestion de déchets

a) Les bureaux

Concernant les dispositions particulières liées à la conception des locaux déchets, les exigences suivantes seront satisfaites :

- la présence d'un siphon de sol dans les locaux déchets et d'un point d'eau ;
- des revêtements de sol et de mur faciles à entretenir et particulièrement résistants ;
- des revêtements de sol et de mur faciles à entretenir et particulièrement r résistants ;
- une ventilation mécanique adaptée (en conformité avec la réglementation).

Une stratégie de tri des déchets par étages est également être adoptée, avec :

- un espace suffisant, de l'ordre de 2-3 m², pour pouvoir stocker les cartons / emballages qui ne proviennent pas directement des utilisateurs mais de l'entretien et des espaces associés (espace copie par exemple ;
- la fourniture et la mise en place de bacs différenciés pour permettre le tri au niveau des zones d'imprimerie et des espaces de détente.

La fourniture et l'installation de bacs à papiers pour chaque bureau.

b) La zone des commerces

Pour la zone des commerces :

- | La surface du local déchet sec est de 36,4 m². Une collecte optimisée est donc retenue avec une surface préconisée de 28,5 m² ;
- | La surface du local déchet humide est de 32,2 m². Cette surface permet d'avoir une liberté sur le choix du scénario de collecte. L'exploitant prévoit néanmoins une collecte des déchets humides ;
- | La surface du local déchet réfrigéré est de 35,6 m². Cette surface permet d'avoir une liberté sur le choix du scénario de collecte. L'exploitant prévoit néanmoins une collecte des déchets fermentescibles.

Concernant les dispositions particulières liées à la conception des locaux déchets, les exigences suivantes seront satisfaites :

- | La présence d'un siphon de sol dans les locaux déchets et d'un point d'eau ;
- | Des revêtements de sol et de mur faciles à entretenir et particulièrement résistants ;
- | Une ventilation mécanique adaptée (en conformité avec la réglementation).

4.5. Préoccupations sanitaires

a) Qualité de l'air

Conclusions du rapport qualité de l'air donnent les résultats suivants :

- Les émissions de gaz à effet de serre pour le scénario avec projet connaissent une variation de +1,6 % en 2027 par rapport à la situation au fil de l'eau.
- La réalisation du projet n'est pas de nature à influencer significativement sur la qualité de l'air ambiant au niveau de la zone étudiée, ni sur la santé des populations par rapport à la situation au fil de l'eau.

Les concentrations à l'intérieur du centre commercial sont nettement atténuées par rapport à l'air extérieur (de l'ordre de -28 % en moyenne).

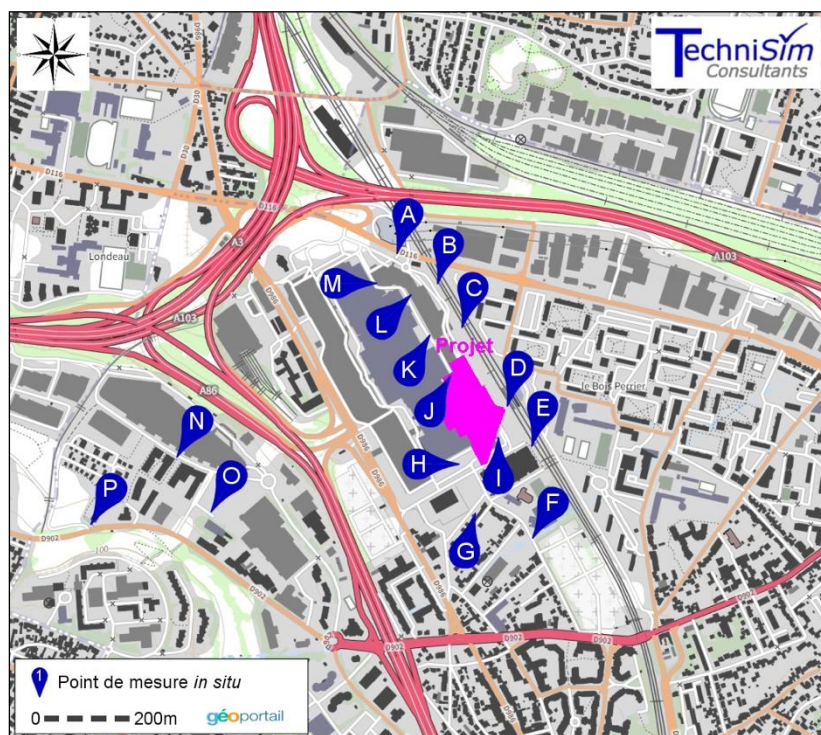


Figure 9 : Points de mesure de la qualité de l'air

4.6. Communication

a) Concertation préalable

Lors 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, le groupe URW, propriétaire de la SCI Notilius et d'Uni-commerces a effectué, du 4 septembre au 8 octobre 2023, une enquête d'opinion destinée à mieux connaître le profil de ces publics et leurs aspirations en cas d'évolution du site.

Cette enquête d'opinion a pris la forme d'un questionnaire distribué, dans le centre commercial et sur le marché se tenant face à la gare, aux visiteurs du centre commercial, mais aussi, plus largement, aux Rosnéens, habitants des villes avoisinantes ou usagers du RER E et de la gare Rosny-Bois-Perrier.

Ce questionnaire disposait de questions ciblées (quel type de restaurants ? quel type de bureaux ?), mais permettait également la formulation de commentaires libres. Cette démarche a rencontré l'adhésion des chalandes et riverains puisque l'enquête d'opinion a suscité un total de 1 644 réponses.

Après le dépouillement et l'analyse de ces réponses, trois réunions publiques de restitution ont en outre été organisées.

La première réunion a eu lieu le 13 décembre 2023 et a été consacrée à la présentation des résultats du questionnaire.

La deuxième réunion a eu lieu le 25 avril 2024 et a été consacrée à une première présentation : ambitions urbaines, programmatiques, paysagères et écologiques liées à la réalisation d'une extension du centre et à la construction d'un immeuble de bureau.

La troisième réunion a eu lieu le 18 septembre 2024 et a été consacrée à une présentation plus détaillée du projet (plans, représentations graphiques, connexions urbaines et mobilité, végétalisation...), dans la mesure où les dossiers des demandes de permis de construire étaient parallèlement en cours d'élaboration.

Ces réunions ont également permis de répondre aux questions des personnes y ayant assisté.

L'enquête d'opinion a montré que les personnes fréquentant le centre commercial (et éventuellement aussi la gare de Rosny-Bois-Perrier) étaient très majoritairement favorables à une modernisation et une diversification des services offerts sur ce site (les personnes y étant favorables représentant, selon les tranches d'âges, de 85 à 94 % des réponses reçues). Les personnes interrogées étaient également favorables à l'implantation d'une offre de restauration qualitative et diversifiée. Par exemple, 43% des répondants souhaitent des restaurants avec terrasses extérieures, et 48.24 % des

répondants ont sélectionné 3 catégories de restaurant ou plus qu'ils souhaiteraient voir s'implanter dans leur centre.

b) Réunion publique du 3 septembre

Une réunion publique réunissant une cinquantaine de personnes s'est tenue, en début d'enquête publique, le 3 septembre de 18 h à 20 h, au cinéma UGC. 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 (**Cf. annexe 7**).

4.7. Emplois

Le centre commercial génère 3 662 emplois directs et indirects. Le projet permet en outre la création au minimum de 100 emplois directs dans la restauration et de domicilier environ 500 emplois additionnels sur le territoire dans l'immeuble de bureaux.

S'agissant du projet soumis à l'enquête, l'implantation de nouveaux restaurants vient renforcer la dynamique de développement économique local déjà portée par le centre commercial, en générant de nouveaux emplois directs et indirects pour chaque ouverture de restaurant (cuisiniers, serveurs, personnel d'accueil, de livraison, de nettoyage, de maintenance). Selon l'organisme Cerfrance, en 2022, un restaurant emploie en moyenne 4,15 UMO (Unité de Main d'œuvre en équivalent temps plein) (source : <https://www.cerfrance.fr/actualites/les-chiffres-cles-de-la-restauration-en-2023-2024>), soit à minima une centaine de nouveaux emplois générés par le projet de restauration.

De même, le nouvel immeuble de bureaux permettra de domicilier environ 500 emplois sur le territoire. Il permettra également, avec la Tour de Rosny, de créer un véritable centre tertiaire.

5. AMENAGEMENT des DESSERTES

5. Aménagement des dessertes :

Le projet est desservi par la rue Léon Blum. La rue Leon Blum a une domanialité publique jusqu'à la nouvelle gare de la ligne 11. Elle devient ensuite une voirie privée assortie d'une servitude de passage de la gare de la ligne 11 jusqu'au Boulevard Alsace Lorraine.

5.1. Accès piétons et vélos

Le projet propose des aménagements extérieurs qui privilégient les parcours des mobilités douces pour créer de nouvelles connexions entre le parvis gare et le centre-ville de Rosny-sous-Bois à 7 minutes à vélo.

- Au Sud, les accès piétons se font par le nouveau « *mail diagonal* » connecté à la rue Léon Blum. Une piste cyclable y est aménagée, desservant un abri vélos (10 vélos + 5 vélos cargo).

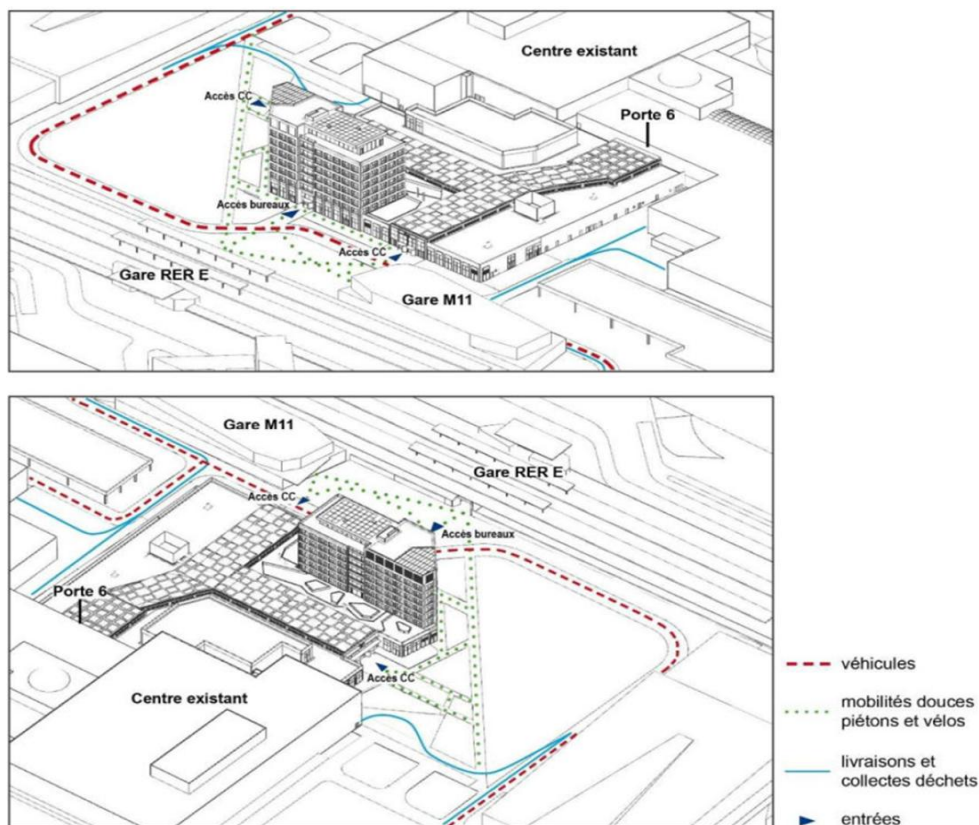


Figure 10 : Répartition de la programmation diversifiée

- Au Nord, depuis le parvis gare, vers le centre commercial et l'immeuble de bureaux, le projet prévoit un trottoir pour les piétons et un espace protégé pour les cycles, évitant

ainsi de mixer ces usages avec le flux de la rue Léon Blum et les véhicules motorisés. Face à la gare sous le parking silo, conservé sont implantés des abris vélos : enclos sécurisé (224 vélos) + abris extérieurs (19+22 vélos). Tous les parcours piétons sont praticables par les PMR et conformes aux règles d'accessibilité.

- La traversée de la rue Léon Blum depuis le parvis gare se fait par deux passages piétons /cyclistes : l'un au droit de l'entrée du mail commercial, l'autre au débouché du mail diagonal.

Plus de 34% des visiteurs du centre viennent sur site en utilisant un mode de transport en commun, à pied ou à vélo. C'est pourquoi dans le projet entend accentuer la place du vélo et diminuer la place de la voiture.

1) Création d'une piste cyclable sur le mail diagonal

2) 280 nouveaux emplacements pour les visiteurs :

- Un abri sécurisé de 224 places à côté du pôle gare
- 41 emplacements non sécurisés à côté du pôle gare
- Un abri non sécurisé de 15 places proche du cinéma

3) 105 nouveaux emplacements pour les employés

- Local sécurisé pour les employés de restauration permettant d'accueillir 21 vélos
- Local sécurisé pour les employés du bureau permettant d'accueillir 84 vélos

Diminuer la place de la voiture

- 789 places de parking supprimées
- Pas de nouvelles places créées

5.2. Accès véhicules légers

Les véhicules motorisés empruntent la rue Léon Blum. L'accès au parking silo en amont est conservé. Le parking à l'air libre à l'angle Est reste accessible.

- Les accès sur l'avenue De Gaulle sont inchangés ;
- Les accès sur la rue Léon Blum sont modifiés à l'Est et au Sud ;
- Le système d'échanges interne entre le parking Nord, l'accès RD116, le parking Est et la bretelle A3 est également reconfiguré ;
- L'accès RD116 est modifié avec la création d'un carrefour à feux et la possibilité de sortir en TàG du Centre Commercial vers la RD116 Nord ;
- Entre la gare et le mail diagonal, il n'y a pas d'accès véhicules légers au site. L'accès à cette voie est sous contrôle d'accès (bornes rétractables) pour accès pompiers (n°3 sur le schéma ci-dessous) ;
- Des ralentisseurs existants sur la rue Léon Blum au droit du parvis gare participent à limiter fortement l'impact du trafic routier du projet sur le site.

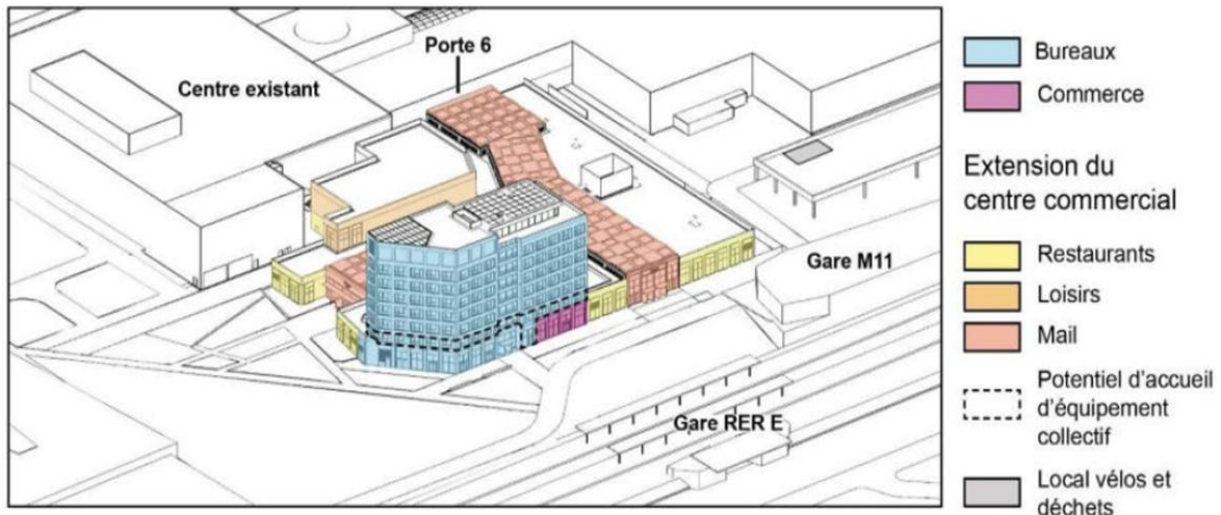


Figure 11 : Répartition de la programmation diversifiée

5.3. Accès livraisons

Les accès livraisons existants sont conservés :

- Quai de livraison n°5 FNAC DARTY et Galeries Lafayette au Sud ;
- Quai de livraison n°6 au Nord-Ouest ;
- Collecte des déchets au Nord-Ouest ;
- Quai de livraison ZARA au Nord-Ouest.

La voie au droit des nouvelles façades Nord-Est bien que piétonne est carrossable pour accueillir les livraisons de l'immeuble de bureaux, les véhicules de service tels ENEDIS.

5.4. Accès pompiers

L'extension du centre commercial est accessible aux engins de secours sur la façade Nord-Est dédiée aux livraisons. L'immeuble de bureaux a une façade accessible côté rue Léon Blum (voie échelle).

5.5. Stationnement

Le parking existant offrant des places de stationnement excédentaires (6 186 places), il n'y a pas de nouvelles places créées. Les places exigées pour les nouvelles constructions occupent des places déjà existantes. Après démolition, le parc reste excédentaire avec 5 397 places.

En effet, le projet réduit la place de la voiture à ses abords, en faveur de celle du vélo. Ce sont 789 places de stationnement pour les voitures qui sont supprimées pour la conception du projet, tandis qu'aucune place n'est recréée, le centre commercial étant excédentaire en termes de stationnement pour les voitures.

6. AVIS de la MRAe

6. Avis de la MRAe (APJIF -2025-018) - Commentaires :

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

Le maire de la commune de Rosny-sous-Bois est l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire et de démolir. En application des dispositions de l'article R.122-7 du Code de l'Environnement, il a, dans le cadre de l'instruction des demandes de permis déposées (comportant donc l'étude d'impact), sollicité sur celles-ci l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (Marae) Ile-de-France.

6.1. Avis MRAe

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre du projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 » situé à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) en date du 9 avril 2025 (n° APJIF-2025-018).

La partie « *Synthèse de l'avis* » du document de la MRAe fait d'emblée référence à un précédent projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 en 2018, et opère une comparaison entre celui-ci et l'actuel projet. L'ancien projet portait en effet sur un périmètre beaucoup plus large que le projet faisant l'objet des présentes. Il prévoyait notamment la construction d'un bâtiment de bureau pour 12 440 m² de surface de plancher (SDP), la création d'une zone de restauration sur 13 050 m² SDP, plus de 17 000 m² d'extension de commerces, et la création d'un Drive Carrefour d'environ 500 m² SDP.

Comme rappelé à la page 415 de l'Etude d'Impact, l'ancien projet n'a pas fait consensus auprès du public à l'époque, ce qui a conduit le pétitionnaire à repenser le projet dans sa globalité. Le tableau comparatif ci-dessous est issu de la page 420 de l'Etude d'impact, et présente les principales évolutions entre l'ancien projet et le nouveau, notamment en termes de surface construite et végétalisée.

Dans le cadre du projet d'extension en cours, la MRAe observe une réduction significative de 67.4 % de la surface de plancher par rapport aux versions de 2018 : la SDP initiale de 43 871 m² a en outre été réduite à 14 303 m².

Également, la nouvelle version du projet permet de végétaliser 39% des zones construites et paysagées, par rapport à l'ancien projet qui présentait un ratio équivalent à seulement 17%.

La MRAe émet 5 recommandations :

- de justifier le besoin de construction de nouvelles surfaces importantes de bureaux compte tenu du taux élevé de bureaux vacants dans la commune sur la base de l'analyse du besoin à l'échelle de l'établissement public territorial.
- d'approfondir la recherche d'une réduction significative de l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de l'ensemble du centre commercial et de ses dépendances. ;
- d'évaluer l'ensemble des surfaces du centre commercial (parkings, toiture...) permettant d'envisager l'installation des panneaux photovoltaïques ou destinés à du solaire thermodynamique et mettre en regard les quantités d'énergie ainsi susceptibles d'être produites avec les besoins globaux du centre ;
- d'analyser les parcours piétons et la trame cyclable existante ou en projet, reliant le site aux quartiers environnants et de prévoir le cas échéant de les développer, afin d'assurer des trajets sécurisés, directs, confortables ;
- de produire dans le dossier de soumission, l'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial au titre de la bonne information du public.

6.2. Mémoire en réponse de Westfield

La société Westfield a produit le 4 août 2025, un mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, qui figure également dans le dossier d'enquête. Ce document indique comment elle envisage de tenir compte de l'avis de l'Ae (n° APJIF-2025-018) et de ses recommandations. Voici un extrait de ses réponses :

« 1- Le nouvel immeuble de bureaux permettra de requalifier la zone comme un nouveau centre tertiaire dynamique, moderne et connecté, grâce à l'amélioration du site, et au renforcement du poids du pôle bureaux. Le secteur gagnera largement en visibilité auprès des différents acteurs (investisseurs, entreprises, courtiers).

En outre, le nouvel immeuble de bureaux s'adressera avant tout à des acteurs institutionnels, qui souhaitent offrir à leurs salariés une expérience de travail moderne au sein d'une localisation attractive, ce qui n'est pas aujourd'hui a priori le positionnement de la Tour de Rosny, principalement tournée vers les acteurs économiques locaux et PME de l'Est Parisien. La commercialisation du futur immeuble de bureaux ne viendra donc pas en compétition avec la commercialisation de la Tour de Rosny, mais se positionnera au contraire en complémentarité de celle-ci, l'ensemble des deux édifices permettant de satisfaire les besoins immobiliers d'une gamme plus étendue d'opérateurs économiques. »

« 2- Il faut souligner le fait qu'aucune réflexion sur la réduction de l'effet d'îlot de chaleur à l'échelle de l'unité foncière ne peut faire l'économie d'une prise en compte du cadre légal relatif aux parcs de stationnement existants.

En effet, l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, prévoit notamment que les parcs de stationnement extérieur d'une superficie supérieure à 1 500 m² sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage ; mais que cette obligation ne s'applique toutefois pas lorsque le parc est (déjà) ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.

Ce texte, qui a déjà été modifié deux fois (en dernier lieu par l'article 24 de la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne), devrait vraisemblablement l'être à nouveau très prochainement, en cas d'adoption définitive de la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement qui est en phase finale de discussion devant le Parlement à la date de rédaction de la présente réponse (juillet 2025). Le futur texte viendrait ainsi notamment régir et préciser la possibilité de combiner un ombrage du parc de stationnement par des ombrières photovoltaïques et un ombrage par des arbres (déjà plantés ou nouvellement plantés).

Il est en conséquence impératif de prendre en considération le cadre juridique applicable aux parcs de stationnement existants, tel que celui du centre commercial Westfield Rosny 2, et, à cet effet, d'attendre que ce cadre soit stabilisé, pour déterminer les possibilités ou obligations de plantation de nouveaux arbres sur le site. »

« 3- Sur le plan réglementaire, la loi APER du 10 mars 2023 encadre et précise les exigences sur l'installation de dispositifs photovoltaïques sur les parkings. L'article 40 impose une obligation de couverture à hauteur de 50 % pour les parkings de plain-pied. L'article 43, quant à lui, vise les toitures de bâtiments, y compris celles des parkings couverts. A ce jour, aucun seuil de couverture n'a été fixé pour ce dernier cas, et les porteurs de projet sont dans l'attente d'un décret d'application.

Dans l'attente de stabilisation juridique quant aux obligations relatives aux parkings silo non couverts, un premier projet de centrale photovoltaïque en autoconsommation est toutefois envisagé depuis le début d'année 2025 pour alimenter les parties communes du centre commercial.

Ce projet, déjà voté par l'ensemble des copropriétaires en Assemblée Générale, a été dimensionné de manière à répondre au plus près aux besoins énergétiques du site, tout en limitant les pertes liées à une production excédentaire. Le taux d'autoproduction du projet atteint actuellement 27 % pour une centrale de 840 kWc, ce qui correspond à une production bien calibrée par rapport aux consommations réelles. Ces dernières incluent notamment l'éclairage, la ventilation, la climatisation du mail, les liaisons mécaniques et les équipements du parking. Les équipements de refroidissement de la boucle d'eau glacée, bien que situés dans des espaces privatisés, sont également alimentés par le

point de livraison principal du centre.

En revanche, les enseignes locataires disposent de leurs propres abonnements et restent autonomes dans la gestion de leur consommation. »

« 4- Les incidences du projet sur les mobilités actives sont positives et n'appellent donc pas de mesures d'évitement, réduction ou compensation, et donc de mesures de suivi. Toutefois, les Maîtres d'ouvrage s'engagent à réfléchir à la mise en place de mesures de suivi afin de mesurer l'attractivité des nouvelles circulations et des nouveaux équipements mis en place pour favoriser l'accueil des mobilités douces, et de prévoir le cas échéant leur adaptation. Il est toutefois rappelé que les espaces publics en dehors de l'unité foncière ne relèvent pas de la compétence des maîtres d'ouvrage du projet d'extension. »

« 5- Les porteurs de projet rappellent que le volet Air et Santé d'une étude d'impact ne concerne normalement que la qualité de l'air en extérieur. En sus des attendus réglementaires, il a cependant été réalisé une campagne de mesures indicatives au sein du centre commercial afin d'établir une comparaison des teneurs intérieures et extérieures pour le dioxyde d'azote (NO₂), ce polluant étant un composé traceur du trafic routier. Il est apparu que les concentrations de NO₂ sont 28% inférieures à l'intérieur du centre commercial par rapport à celles en extérieur, grâce à un traitement de l'air efficace. Ces valeurs respectent d'ailleurs les seuils réglementaires européens. »

7. INCIDENCES du PROJET sur l'ENVIRONNEMENT

7. Incidences du projet sur l'environnement :

7.1. Les espaces verts et lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) :

Dans le cadre du projet d'extension en cours, nous observons une réduction significative de 67.4 % de la surface de plancher par rapport aux versions de 2018 : la SDP initiale de 43 871 m² a en outre été réduite à 14 303 m².

Également, la nouvelle version du projet permet de végétaliser 39% des zones construites et paysagées, par rapport à l'ancien projet qui présentait un ratio équivalent à seulement 17%.

Étude	Projet 1018	Projet 2024	Évolution
m ² surface d'intervention	68 598 m ²	12 076 m ²	- 82,3 %
m ² développées	43 871 m ² SDP	14 302 m ² SDP	- 67,4 %
Surfaces végétalisées	11 682 m ² (17% de la zone construite et paysagée)	4 725 m ² (39% de la zone construite et paysagée)	X 2 multiplication par plus de 2 de la proportion des surfaces végétalisées sur la surface construite.
Végétalisation des toitures	8 819 m ² de toiture végétalisée (dont 2888 m ² d'agriculture urbaine), soit environ 22 % de la surface totale des toitures	3 673 m ² de toitures, soit 43 % de la surface totale des toitures (8 550 m ²) Substrat de 30 cm	X 2 multiplication par plus de 2 de la proportion des surfaces des toitures végétalisées sur la surface totale des toitures.
Surface pleine terre ¹	2 863 m ² (4% de la zone construite et paysagée)	1 052 m ² (9% de la zone construite et paysagée)	X 2 multiplication par plus de 2 de la proportion des surfaces de pleine terre sur la surface totale construite et paysagée.

Tableau 1 : Évolution de la SDP entre 2018 et 2024

Au centre commercial Rosny 2 :

- Entre 2022 et 2024, **plus de 3000 m²** (=7 terrains de basket) ont été végétalisés sur site, 1200 m² de parking ont été désartificialisés pour retrouver de la pleine terre et 500m² ont été spécifiquement désartificialisés pour créer une place jardin avec jeux pour enfants.
- La MOA étudie la mise en place d'un **revêtement à fort albedo** sur la toiture du centre existant : lorsque l'albédo du toit du centre commercial est élevé à 70%, le score d'intensité de l'ICU correspondant est identique à celui obtenu avec de la végétalisation, soit une réduction d'environ 0.3°C.

¹ L'épaisseur des surfaces en pleine terre a fait l'objet de nombreuses observations du public.

Dans le cadre du projet :

- Destruction de 789 places de parking (silo et RDC), sur une surface de près de 15 000 m² de parking ;
- 1 052 m² de pleine terre retrouvée et plantation de 68 arbres et arbustes, permettant la création d'îlot de fraîcheur, et de jouer le rôle de régulateur thermique en cœur d'îlots ;
- Végétalisation des toitures sur 3 673 m² (sedum / vivaces sur une épaisseur de 30 cm) qui participe au rafraîchissement général du site ;
- Les circulations autour du site sont réservées aux mobilités douces.

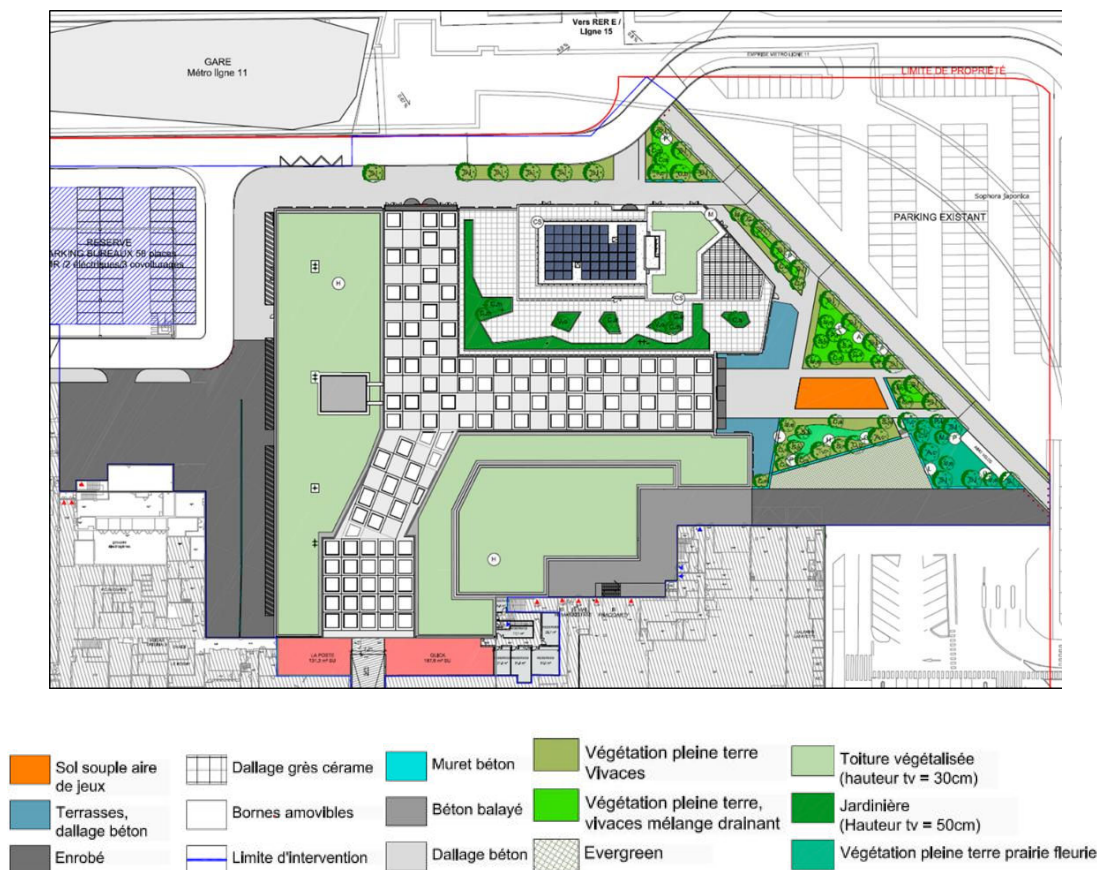


Figure 12 : Plan des aménagements paysagers

Afin de répondre aux préoccupations liées à la réduction significative de l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU), les porteurs de projet se sont concentrés à la fois sur le traitement du bâtiment du centre commercial existant, notamment ses toitures, et sur la végétalisation du projet et des abords du site, deux éléments cruciaux permettant d'avoir un impact mesurable sur l'effet d'ICU à l'échelle de la parcelle. Dans ces deux volets, les maîtres d'ouvrage prennent en compte le périmètre entier du terrain du centre commercial, et non uniquement la surface d'intervention du projet d'extension.

a) Le travail en cours sur la toiture du centre commercial existant

Une étude sur l'impact du projet d'extension vis-à-vis de l'effet d'îlot de chaleur urbain a été menée dans le cadre de l'Étude d'Impact en intégrant, comme recommandé par la MRAe, le périmètre global du terrain du centre commercial, et non uniquement le périmètre restreint du projet d'extension et d'immeuble de bureaux. La toiture du centre commercial existant, représentant environ 56 000 m², est donc bien incluse dans le périmètre d'étude.

L'étude, réalisée par le bureau d'études spécialité CSTB, conclut que le projet d'extension à lui seul n'a pas d'impact sur le score ICU (voir la page 317 de l'étude d'impact).

Des études complémentaires ont été menées pour modéliser l'effet de deux mesures imaginées par le porteur de projet pour réduire significativement l'effet d'ICU à l'échelle du terrain :

- La végétalisation de la toiture du centre commercial existant
- Le fait de recouvrir cette même toiture par un élément à fort albédo (gravillons de couleur claire, peinture claire...)

Pour des raisons techniques d'étanchéité et de portance de la toiture, il n'est possible de faire supporter le poids de bacs permettant d'accueillir une végétalisation pérenne avec un substrat de 30 cm que sur une surface de 900 m² uniquement, conçue en béton, le reste de la toiture étant constitué de bac acier.

Cependant, lors des futurs travaux de réfection et d'étanchéité de la toiture, il sera systématiquement proposé d'ajouter un élément à fort albédo sur la toiture (gravillons de couleur claire). Cette réfection a débuté depuis 2015, et une partie du centre dispose déjà d'un revêtement de couleur claire. Les efforts sont poursuivis, avec pour objectif de finaliser le revêtement de la toiture du centre par albédo élevé d'ici 2028.

b) Le travail réalisé sur la végétalisation des abords du site

Un investissement important est également dédié à la végétalisation des abords du site du centre commercial, afin d'améliorer la qualité de l'air et de rafraîchir la zone. Au cours de l'année 2024, ce sont 38 arbres de haute tige, 397 arbustes, et 800 vivaces qui ont été plantés durant cette année, grâce aux partenaires E Espaces 94 et MiniBigForest (voir liste complète des végétaux plantés en 2024 – Annexe n°2).

Ces espaces verts permettent d'accentuer la « désimperméabilisation » du sol, de créer des îlots de fraîcheur à l'échelle de la parcelle, et de favoriser l'accueil de la biodiversité sur le site.

Les essences, soigneusement choisies en fonction du climat local, sont non allergènes, et peu consommatrices en eau :

- Strate basse : plantation d'arbustes persistants, caduques et mellifères, qui

- poussent dans les forêts locales d'Ile de France ;
- Strate haute : plantation de vivaces, de fleurs mellifères locales ;
 - Autres : plantation de végétaux remarquables, d'arbres à feuillage colorés.

Conclusion du rapport ICU réalisé dans le cadre de l'enquête publique : **Le projet n'a pas d'impact significatif sur l'effet d'ICU.**

7.2. Diagnostic archéologique et historique :

Le terrain d'assiette du projet d'extension du centre commercial est situé dans le rayon des 500m de la Cité expérimentale de Merlan de Noisy-le-Sec inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

7.3. Environnement archéologique et historique :

Le projet d'extension du centre commercial et les démolitions partielles prévues ne **peuvent en aucun cas mettre en danger** la cité expérimentale de Merlan qui est à 1km environ de l'emprise prévue. Autant en phase chantier avec l'acheminement des matériaux que d'un point de vue qualité architecturale (cf. pièce du dossier Permis de démolir C10-1).

7.4. Biodiversité-Diagnostic faune-flore :

Dans le cadre de l'intégration du projet dans la trame verte (continuité écologique existante) et bleue (intégration de la gestion des eaux de pluies à la parcelle), le projet prévoit une large végétalisation des espaces accessibles (1 052 m² d'espaces en pleine terre et 3 673 m² de toitures végétalisées). Inscrit dans un paysage urbain complexe, le projet se veut être un facteur positif de connectivité en milieu urbain, en travaillant la végétalisation sur chacune des zones qui la compose.

Les engagements du projet :

- Mise en place d'une palette végétale à 90% indigène
- Label végétal local (végétaux issus de pépinière d'Ile de France - végétaux issus de collecte de graine naturelle)
- végétaux majoritairement non allergènes
- Végétaux mellifères
- Végétation odorante près des accès
- Prise en compte des recommandations de la LPO quant à l'accueil de la faune et de l'avifaune (installation de 10 nichoirs à passereaux, 2 gîtes à chiroptères, 5 hôtels à insectes, une tour à coccinelles et un gîte à abeilles solitaires).

Le nouveau projet de jardin, dont la végétation est implantée sur un maximum de

surface, est au cœur de cette approche.

La présence d'alignements d'arbres, de massifs fleuris, de haies arbustives, ou de prairies fleuries autour de la parcelle du projet souligne la volonté d'accueillir des espèces cibles en amont du projet. La démarche d'aménagement se traduit par l'implantation d'un cortège végétal pluristratifié (arbres, arbuste, herbacées, grimpantes) composé principalement d'espèces indigènes, rustiques, et bien adaptées aux conditions du milieu (pédologie, climat).

Enfin, des interstices seront créés spécifiquement en façade à plus de 3m de haut avec pour objectif de permettre aux passereaux de trouver de nouveaux lieux pour nicher. Il s'agit d'installer des abris pour la faune sur les murs des bâtiments, intégrés à la façade.

Etat actuel :

La zone est actuellement très artificialisée. Il n'y a pas d'habitats naturels. Pas de corridor écologique :

Faune : 20 espèces observées, dont 1 seul mammifère et 10 espèces d'oiseaux ;

Flore : 150 espèces floristiques dont 12 invasives. Pas d'espèces protégées

Projet :

- Créer des espaces de végétation refuge pour la faune.
- 1 052 m² de pleine terre. Végétalisation des toitures.
- Créer des espaces pour l'avifaune (abris dans les façades et en nichoirs)
- Parcours pédagogiques pour les usagers
- Espèces végétales :
 - Espèces mellifères, indigènes, rustiques et adaptées aux conditions climatiques
 - 90% d'espèces indigènes
 - Gestion des ressources en eau grâce à des espèces résistantes à la sécheresse

Prise en compte des effets cumulés des projets alentours – conclusion de l'étude Faune & flore :

7.5. Gestion des eaux :

a) L'assainissement

L'assainissement du projet est réalisé en système séparatif. Les réseaux seront conformes aux règlements sanitaires de la ville.

La notice de gestion des eaux pluviales jointes au dossier décrit les moyens projetés pour répondre aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

Une grande partie du parking existant est démolie (environ 14 890m²), entraînant la suppression de zones imperméables qui sont en partie remplacées par des espaces plantés et des zones de pleine terre retrouvées. Ainsi, l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle est favorisée.

Les eaux de ruissellement seront canalisées par regards à grilles sur voirie et/ou dans les noues ou bassins projetés. Les eaux de toitures seront quant à elles collectées dans des boîtes de branchement mises en œuvre au pied des façades des bâtiments, puis évacuées vers les collecteurs du réseau EP. Les pluies courantes seront abattues par les terrasses végétalisées et les bassins/noues prévues dans le cadre du projet. Le projet se situe en limite des zones d'infiltration autorisée mais la carte n'est pas assez précise pour confirmer cette hypothèse.

Le rapport géotechnique (étude hydrogéologique et risque environnant) pourra confirmer cette possibilité et donner ces préconisations concernant les risques d'infiltration dans la zone. A ce stade du projet, les essais de perméabilité indiquent une perméabilité de 7.95.10⁻⁶ m/s au minimum.

La zone aval du site qui est la plus propice se situe à proximité de l'extension du métro 11. L'infiltration des pluies exceptionnelles n'est donc pas envisagée à cette phase du projet pour limiter la concentration des eaux à proximité de ces ouvrages. Les pluies plus importantes seront donc rejetées au réseau public avec une régulation de 10 L/s/ha.

Les eaux de voiries seront traitées dans un séparateur à hydrocarbures avant rejet dans le domaine public.

Les sections des collecteurs des eaux pluviales sont déterminées suivant la circulaire de juin 1977 concernant l'établissement des réseaux d'assainissement, et en tenant compte d'une période de retour de 10 ans. Les canalisations d'eaux pluviales seront en béton armé centrifugé, série 90A et 135A. Les regards de visite seront constitués d'éléments en béton préfabriqué d'un diamètre intérieur de 1m ou coulé en place. Ils seront munis en partie supérieure de tampon à fermeture en fonte, série lourde 250 et 400 Kn.

7.6. Ensoleillement :

Une comparaison des valeurs maximales des 17 modèles climatiques avec les données de 2022 montre des résultats quasiment identiques pour la température annuelle moyenne. La température estivale moyenne dans les simulations climatiques Horizon 2030 / France +2°C est environ 0.3°C plus élevée, tandis que la température

estivale maximale moyenne dans les données de 2022 dépasse la projection de 1.3°C.

Les résultats valident l'utilisation des données météorologiques de 2022 pour décrire les conditions climatiques extrêmes représentatives d'Horizon 2030 selon la TRACC. Cette conclusion rejoint les observations formulées dans le document de référence TRACC : *"L'année 2022 a été à bien des égards une parfaite illustration des changements attendus avec le réchauffement climatique. Elle se classe de loin comme l'année la plus chaude observée en France depuis 1900, avec une température moyenne 3 °C plus chaude que la température moyenne du début du 20e siècle."*

Les variables d'entrée liées aux données météorologiques sont :

1. Les jours sans vent : qui expriment le pourcentage de jours sur toute la période estivale où le vent est faible, et où l'impact de la réduction de la température ambiante par convection est limité. Plusieurs études ont montré que le mécanisme de refroidissement naturel (lié aux conditions de vitesse du vent) est estimé efficace lorsque la vitesse du vent est supérieure à 5 km/h.
2. La température estivale maximale moyenne : qui est estimée en faisant la moyenne des températures maximales journalières sur la période estivale, car il a été démontré que l'ICU s'intensifie pour les températures estivales maximales moyennes supérieures à 28°C.
3. L'Extrusion Thermique Moyenne : est calculée en faisant la moyenne de la différence entre les températures quotidiennes maximales et minimales sur la période estivale, compte tenu de son impact critique pour la valeur seuil de 16°C.
4. Enfin, les jours de ciel clair sont une variable liée au rayonnement solaire direct entrant, et elle est calculée en convertissant les dixièmes en octas.

7.7. Environnement sonore

Des mesures de perceptions acoustiques et vibratoires ont été réalisées. Elles concluent à l'absence d'impacts vibratoires ou auditifs à l'intérieur des locaux, que cela concerne le RER E, la Ligne 11 ou encore le trafic routier.

Les bâtiments sont par ailleurs conçus pour limiter les gênes acoustiques en intérieur.

Un acousticien accompagnera le groupement dans la réalisation des futures phases du projet pour garantir le confort des futurs utilisateurs du projet.

7.8. Mesures ERC :

Effets cumulés : l'Autorité Environnementale souligne à la page 15 de son avis qu'aucune mesure complémentaire visant à limiter les effets négatifs sur les usagers ou

employés n'est prise quant à l'impact généré par les effets cumulés des projets alentours.

Définition ERC : Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent se traduire par une dégradation de la qualité environnementale. La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

L'ensemble des mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) sont recensées dans un tableau d'étude d'impact n° 2, ci-dessous. Ces mesures s'appliquent à la fois aux potentiels impacts générés par le projet d'extension, mais également aux effets cumulés de ces potentiels impacts avec ceux des projets alentours du centre commercial.

	Description et potentiels impacts	Éviter	Réduire	Compenser
Le site/ Le foncier	Le futur projet s'implante sur un terrain d'assiette d'une surface d'environ 19,7 hectares, desservi par de nombreux transports en commun (ligne de RER E, métro ligne 11, et la ligne de métro 15 à venir en 2031). Le site est occupé par le centre commercial Westfield Rosny 2, exploité par Espace Expansion (syndic qui assure la gestion courante de l'actif). Il est détenu par différents copropriétaires. Le pétitionnaire du projet de restauration, UNI-COMMERCES, est un de ces copropriétaires. Le secteur du projet est également occupé par un parking en silo. Dans le cadre du projet, une partie de ce parking va être remplacé par un espace de restauration, de bureaux, ainsi que des espaces verts, et offrira des voies dédiées aux mobilités douces autour des futurs bâtiments. La végétalisation du site, en lieu et place de surface initialement asphaltée et imperméables, est un élément central du projet.	/	/	/
Le patrimoine /paysage	Le projet a un impact positif sur le patrimoine et le paysage. Le paysage sera largement amélioré, du fait de la suppression de 789 places de l'actuel parking en silo, par lesquelles les visiteurs doivent aujourd'hui cheminer pour traverser la zone. L'actuelle emprise du projet, aujourd'hui asphaltée et bétonnée, laissera place à des nouveaux bâtiments à l'architecture foncièrement urbaine. L'usage de matériaux durables tels que la brique, le verre et les huisseries métalliques a été pensé en ce sens. Par ailleurs, l'implantation du projet au pied d'un hub de transports en commun, et la création d'espaces verts généreux et d'espaces dédiés aux mobilités douces, participeront à un apaisement et une sécurisation de la zone.	/	/	/
		/	1) Réduire le trafic routier et la place de la voiture aux alentours de la zone : - Suppression de 789 places de parking - Présence de ralentisseurs sur la rue Léon Blum au droit du parvis gare - Une nouvelle voie	Mesures de compensation : Le trafic automobile en

La circulation	Comme indiqué dans l'étude de trafic réalisée par le bureau d'études techniques Acc-s, le projet seul n'est pas de nature à saturer les carrefours alentours et dégrader les conditions de circulation dans le secteur. Une voie nouvelle va être ouverte, et sera uniquement réservée aux mobilités douces. L'aménagement de cheminements piétons constitue également un impact positif du projet sur la zone, qui apaise et sécurise les déplacements aux alentours de la gare. Cette voie nouvelle s'inscrit comme l'un des objectifs de l'OAP « <i>Grand Pré Ouest</i> » portée par la ville de renforcement du lien entre le pôle de gares et le centre-ville.		diagonale réservée aux mobilités douces, sous contrôle d'accès (accessible également aux véhicules pompiers en cas de besoin d'intervention). 2) Donner une place majeure aux mobilités douces, en plus de l'offre de stationnement vélos déjà existante : - Création de 385 places de vélos (21 places pour les employés de la future zone de restauration ; 84 places pour les employés du futur immeuble de bureaux ; 280 places à destination du public : 224 emplacements vélos sécurisés proches de la gare de métro 11 et 56 emplacements non sécurisés) - Aménagement d'une piste cyclable le long de la nouvelle voie diagonale, permettant de relier le sud du site et l'avenue du Général de Gaulle au nouveau parvis du métro.	direction du centre commercial va diminuer en raison du report modal généré par l'arrivée du Métro ligne 11 de -5 % en moyenne. La présence des transports en commun compense ainsi naturellement la légère hausse de trafic générée par le projet. Cette tendance sera accentuée par l'arrivée du métro L15 en 2031.
Le climat et la qualité de l'air	Conscient des enjeux actuels, le Maître d'ouvrage analyse de manière rigoureuse les impacts sur la qualité de l'air de son projet. Comme confirmé dans l'étude « Air et santé », le projet n'est pas de nature à impacter de manière significative la qualité de l'air et le climat de la région. Les mesures liées aux différentes pollutions dans la zone (concentration en NO2, en PM2,5, et en PM10) ont d'ailleurs diminué en tout point dans la zone d'étude entre 2022 (mesures réalisées dans le cadre du complément d'étude d'impact du projet de 2018) et 2024. Les émissions de gaz à effet de serre, principalement liées à l'augmentation de trafic, sont limitées à +1,6% par rapport au fil de l'eau, alors qu'elles étaient de +4% en 2018. L'évolution du parc automobile (les voitures polluent de moins en moins grâce aux progrès techniques de conception), ainsi que l'inclusion de Rosny-sous-Bois dans la ZFE (Zone Faible Émission) permettront une amélioration de la qualité de l'air à moyen terme.	Mesure déjà prise dans le centre commercial existant, et qui sera appliqué aux futures constructions. La qualité de l'air est analysée et contrôlée au quotidien par des capteurs spécifiques (PM10, CO2, humidité, flore fongique.). Si les résultats ne sont pas conformes, une alerte est envoyée aux équipes présentes sur site qui interviennent pour y remédier. L'extension du centre commercial sera de fait soumis aux mêmes mesures.	Mesures de réduction sur le projet : Comme mentionné plus haut, et la qualité de l'air étant directement liée au trafic routier, toutes les mesures ERC prises quant au trafic réduisent significativement l'impact du projet sur la qualité de l'air.	/
Qualité des sols et des eaux	Les analyses du site indiquent qu'aucune substance volatile n'est détectée dans le sous-sol. En outre, les déblais impactés par des pollutions seront évacués en filière spécialisées et l'ensemble des zones de déblais seront in fine recouvertes et ne présenteront donc, comme l'indique le bureau d'étude TAUW, aucun risque pour la santé.	Comme prévu dans l'étude Pollution des sols, les potentielles terres polluées feront l'objet d'un traitement spécifique et seront enterrées ou évacuées du site.	/	/
	La conception d'un projet paysager par un écologue améliore fortement la situation en matière d'environnement naturel, et de préservation de la faune et flore présente sur le site. Comme le confirme l'étude Faune et Flore, la valeur écologique du site existant est faible, le projet s'implante en effet sur une zone de parking entièrement asphaltée. En l'état actuel, les espaces verts sur le secteur du projet sont quasiment inexistantes, même si des actions sont mises en œuvre pour y remédier. Le projet permet également de redonner une qualité d'infiltration des eaux à la parcelles, à des			

Environnement / Biodiversité.	surfaces initialement imperméabilisées, et de participer à la réduction d'effet ICU. Le projet paysager prévoit : - La mise en place d'une palette végétale à 90% indigène (cette palette a été réalisée avec un écologue), - Le label végétal local (végétaux issus de pépinière locales – IDF - végétaux issus de collecte de graine naturelle), - Des végétaux majoritairement non allergènes, - Des végétaux mellifères, - Une végétation odorante près des accès, - La prise en compte des recommandations de la Ligue de Protection des Oiseaux quant à l'accueil de la faune et de l'avifaune avec l'installation de 10 nichoirs à passereaux, de 2 gîtes à chiroptères, de 5 hôtels à insectes, d'une tour à coccinelles et d'un gîte à abeilles solitaires. - Des interstices seront créés spécifiquement en façade à plus de 3m de haut avec pour objectif de permettre aux passereaux de trouver de nouveaux lieux pour nicher. Le projet paysager est ainsi pensé pour préserver la biodiversité du site sous toutes ses formes. Par ailleurs, des mesures sont mises en œuvre pour végétaliser le site existant. Entre 2022 et 2024, plus de 3000 m² ont été végétalisés sur site, 1200 m² de parking ont été désartificialisés pour retrouver de la pleine terre et 500m² ont été spécifiquement désartificialisés pour créer une place jardin avec jeux pour enfants. Ces actions, en complément de ce qui est prévu dans le futur projet, permettront la protection et l'accueil de la biodiversité locale.	/	/	/
Ilot de chaleur urbain (ICU)	Conscient du fait que l'emprise sur laquelle s'implante le projet est en grande partie artificialisée, et offre aujourd'hui peu d'espaces verts, le Maître d'ouvrage étudie de manière précise le phénomène d'ICU. L'étude « ilot de chaleur urbain » admet cependant que le projet d'extension à lui seul n'a pas d'impact sur le score ICU de la zone. Malgré cela, des mesures sont prises par le Maître d'ouvrage pour réduire davantage l'effet ICU sur la parcelle, que ce soit sur le périmètre du projet d'extension, ou sur le centre commercial existant. En effet, le projet prévoit : - La création d'espaces de pleine terre en remplacement de surfaces asphaltées - La mise en avant des mobilités douces avec l'ajout de pistes cyclables et d'abris vélos - L'analyse de différentes options pour réduire l'ICU du centre existant	/	Conception du bâtiment et des espaces verts afin de limiter l'effet d'ICU : - Afin de limiter les émissions polluantes, et grâce à un système de ventilation naturelle et de toiture bioclimatique, l'usage de la climatisation dans le futur bâtiment de restauration sera limité aux périodes de forte chaleur. L'usage du chauffage sera également limité en hiver. - Aménagement d'espaces de pleine terre qui permettront la création d'îlots de fraîcheur - Végétalisation des toitures du bâtiment de bureau et de restauration avec substrat de 30cm - Conception des toitures de couleur claire (fort albedo) <u>Traitement de l'effet d'ICU à l'échelle globale du site :</u> - Dans le cadre du plan de réfection d'étanchéité des toitures déjà approuvé par les copropriétaires du centre commercial Westfield Rosny 2 il sera désormais systématiquement proposé d'ajuster le complexe d'étanchéité	/

Ilot de chaleur urbain (ICU)			avec un ensemble de mesures (peinture claire, gravats clairs) permettant d'obtenir un albédo proche de 70%. - Comme mentionné plus haut, un travail de désartificialisation de la parcelle existante est en cours, ce qui contribue à réduire l'effet d'ICU à l'échelle globale du site. <u>Mesures prises en compte dans le cadre du projet d'extension :</u> Des jardins de pluie seront aménagés dans le projet paysager, afin de créer des îlots de fraîcheur. La plantation de 68 espèces arborées permettra d'offrir de l'ombre aux usagers.	
Acoust. et vibratoire	Des mesures de perceptions acoustiques et vibratoires ont été réalisées. Elles concluent à l'absence d'impacts vibratoires ou auditifs à l'intérieur des locaux, que cela concerne le RER E, la Ligne 11 ou encore le trafic routier. Les bâtiments sont par ailleurs conçus pour limiter les gênes acoustiques en intérieur. Un acousticien accompagnera le groupement dans la réalisation des futures phases du projet pour garantir le confort des futurs utilisateurs du projet.	/	/	/
Risque mouvt. de terrain	Le projet est concerné, pour ses fondations, par les argiles rétractables.	Le système de fondation a été pensé par le maître d'ouvrage pour s'adapter aux caractéristiques du terrain : - Système par pieux. - Puits gros béton ancré dans les Marnes. - Plancher porté.	/	/
Gestion de l'eau	Le projet d'extension permettra le fonctionnement du cycle naturel de l'eau à l'échelle du projet, avec une infiltration totale des eaux de pluies collectées sur le périmètre. Le projet a donc un impact positif sur la gestion des eaux pluviales, grâce aux jardins de pluie et à la désimperméabilisation de la parcelle. La végétation mise en place sera faiblement consommatrice en eau. Par ailleurs, les futurs preneurs seront assujettis au sous comptage afin d'inciter à une limitation de leur consommation en eau.	/	/	/
Gestion des déchets Gestion des déchets	Le centre commercial met actuellement en place une politique de gestion des déchets rigoureuse, dont les bonnes pratiques seront appliquées dans le futur projet. Cette politique a permis d'atteindre les résultats suivants sur le site existant : - Entre 2019 et 2023, le volume de déchets a diminué de 15%. Par ailleurs, le pourcentage de déchets recyclés a quant à lui augmenté de 12%. - La part de déchets générés par le centre et non recyclés sont brûlés pour en faire de l'énergie Les locaux déchets du futur bâtiment de restauration a été conçu pour accueillir 3 types de déchets (secs, humides, fermentescibles), et dimensionnés selon les bonnes pratiques actuelles du centre commercial (collecte quotidienne des déchets).	/	/	/
	Pour répondre concrètement à ses objectifs de neutralité carbone, le Groupe URW choisit une part significative de matériaux bas-carbone et sélectionne les fournisseurs et les produits en fonction de leurs localisations et lieux de fabrication. En 2022,			

Impact carbone	comparé à 2015, le groupe a d'ores et déjà réduit de 71% ses émissions carbone sur le scope 1 et 2. Le projet d'extension du centre commercial de Westfield Rosny 2 s'inscrit pleinement dans cet objectif, et présente, grâce à l'emploi de matériaux biosourcés, un bilan carbone de 571 kgCO ₂ eq/m ² pour le projet de restauration. Le projet d'immeuble de bureau a quant à lui un bilan carbone de 697kgCO ₂ eq/m ² , compatible avec le seuil RE2020 en vigueur au dépôt du permis de construire (826kgCO ₂ eq/m ²).	/	Dans les phases ultérieures du projet, le porteur du projet étudiera la possibilité de recourir à des matériaux issus du réemploi.	/
Consom. énergi.	Le centre commercial Westfield Rosny 2 a atteint une réduction de 42% de l'intensité énergétique du centre entre 2019 et 2023. Il initie également une démarche de promotion des énergies renouvelables en recouvrant ses parkings d'ombrières photovoltaïques (PV). Un premier projet d'ombrières en cours d'étude concerne la mise en œuvre de plus de 6 ombrières couvrant plus de 4 500 m ² de surfaces de stationnement, représentant une puissance totale de 980kWc et permettant de faire de l'autoconsommation. Par ailleurs, les équipements de production et de distribution de chaud et froid du centre commercial sont pour certains anciens, et le syndicat des copropriétaires cherche à mettre en place des solutions de remplacement plus vertueuses, parmi lesquelles figure la mise en place de géothermie sur nappe. Ces études sont en cours et les résultats ne sont pas connus à date de dépôt des Permis de Construire s'agissant du projet d'extension. Le projet d'extension s'inscrit pleinement dans cette démarche et se raccordera aux équipements existants du centre commercial.	/	Afin de réduire au maximum sa consommation énergétique, et grâce à la conception bioclimatique du bâti, le bâtiment d'extension fera un usage raisonné et limité de la climatisation (uniquement en période de forte chaleur) et de chauffage.	/
Les réseaux techniques	Le projet sera raccordé aux différents réseaux techniques situés sur l'emprise de l'actuel centre commercial et sous les rues à proximité.	Un plan des réseaux existants a déjà été établi (voir la pièce constitutive du dossier de permis de construire PC 2.3). Le projet n'est situé à aucun emplacement de réseau majeur (gaz par exemple). Les réseaux se situant en lieu et place du futur projet seront déviés (voir la pièce constitutive du dossier de permis de construire PC 2.4 de dévoiement des réseaux existants) afin de garantir la compatibilité entre l'existant et le futur projet. En amont du démarrage des travaux, une démarche concessionnaire sera réalisée.	/	/
Phase chantier	Des données indicatives sont disponibles sur la phase chantier, notamment vis-à-vis du planning envisagé.	La phase chantier respectera la « <i>charte chantier faible nuisance</i> » rédigée par le bureau d'études techniques environnemental ALTO. Cette charte permettra à tous les acteurs d'avoir un référentiel commun et des règles claires à suivre pour limiter au maximum l'impact de cette phase. De manière générale, les sujets adressés par la charte sont les suivants : - Limitation de la consommation en eau et énergie - Limitation et contrôle des nuisances (poussières, boues, bruits, circulation, livraisons et stationnement de véhicules, qualité de l'air),	/	/

Phase chantier	Des mesures sont prises cependant déjà connues et indiquées ci-contre.	- Contrôle des risques sur la santé (bruit, poussières, solvants, circulation, etc.), - Contrôle des risques sur l'environnement en cours de chantier (sol, eau, air), - Réduction des déchets de chantier, et application d'une gestion différenciée, - Sécurisation de l'accès au site. Des hommes trafics seront notamment dédiés à la fluidification des trafics de camions afin de limiter l'impact sur le trafic automobile habituel. Les aires de livraison seront à l'intérieur des limites du site et non sur la voirie.	/	/
---------------------------	--	---	---	---

Tableau 2 : Ensemble des mesures ERC

8. PHASE de CONSTRUCTION

8. Phase de construction :

Définition ERC : Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent se traduire par une dégradation de la qualité environnementale. La séquence « *éviter, réduire, compenser* » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu l'être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

La Charte « Chantier propre » s'appliquant au projet, le maître d'ouvrage qui vise les certifications BREEAM et HQE Bâtiment, des contraintes vont s'imposer à chaque intervenant dès la phase chantier.

Les actions découlant de l'application de la présente Charte durant les travaux visent ainsi à :

- limiter les consommations (eau, énergie) et les nuisances (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnement de véhicules, changement du plan local de circulation, abords du chantier, etc.),
- limiter les risques pour la santé des ouvriers du chantier (bruit, utilisation de solvants, etc.),
- limiter les pollutions de proximité en cours de chantier (sol, eau, air),
- réduire les déchets de chantier et en assurer une gestion différenciée,
- sécuriser l'accès au site,
- contrôler la qualité de l'air pendant le chantier.

Afin d'atteindre ces objectifs, la présente CHARTE « CHANTIER A FAIBLES NUISANCES » sera intégrée au Marché. Elle définit les mesures à mettre en œuvre sur le chantier. Une fois signée, elle constitue l'engagement des entreprises à respecter ces mesures.

8.1. Phase de préparation de chantier

Actions qui seront menées par toutes les entreprises :

- fournir l'identité du Responsable Chantier Propre de l'Entreprise (RCPE)
- identifier les prestataires et filières de valorisation de déchets, à formaliser dans le SOGED :
 - Les déchets de construction non dangereux seront valorisés dans le maximum des proportions possibles
 - Les déchets de démolition préalable seront valorisés dans le maximum des proportions possibles
- fournir le plan d'installation de chantier (PIC) ;
- proposer un modèle de livret d'accueil Environnement destiné à toutes les entreprises ;
- commander les installations de chantier avec le niveau de prestation demandé (équipements économes en eau et électricité, sous-compteurs, etc.)

8.2. Phase de démolition/désamiantage/curage

Il est demandé à l'entreprise titulaire du présent lot de mettre en œuvre toutes les mesures adaptées visant à réduire les nuisances sur l'environnement et sur le voisinage, comme décrit dans cette charte.

Concernant la gestion des déchets, ceux de la phase Curage – Désamiantage font partie des exigences des certifications BREEAM et HQE :

- Il est demandé de valoriser au moins 75% en masse des déchets de démolition / curage (hors désamiantage) ;

Ainsi, il est demandé aux titulaires des lots Curage et Démolition de collecter et transmettre au BE Environnement :

- Le relevé des BSD avec tableau récapitulatif de valorisation par mois, par type de déchets et au global : à fournir chaque mois
- Le tableau global à la fin du chantier de la valorisation, par type de déchets et au global : à fournir à la fin de la phase curage ;
- L'attestation du centre de tri concernant les % de valorisation à la fin du chantier de la démolition ;
- Le SOGED de l'opération : à fournir en lancement de chantier de curage et à mettre à jour en fin de chantier de la démolition ;
- Le suivi de consommations d'énergie et eau de la base de vie et du chantier ;
- Le suivi du bois d'œuvre issus des sources légales /bons de commande accompagnés des certificats PEFC et FSC).

8.3. Phase de construction

Il sera demandé à toutes les entreprises de mener les actions suivantes :

- respecter la Charte ainsi que son annexe portant sur la qualité de l'air et mettre en place toutes les dispositions prévues
- fournir à ses compagnons des moyens pour le tri des déchets sur les zones de travail (sacs transparents, conteneurs)
- coordonner le respect des exigences du Chantier Propre par les sous-traitants
- en cas de gestion interne des déchets dangereux, fournir les justificatifs d'élimination réglementaire
- concernant la gestion des déchets, il est demandé de valoriser le maximum de déchets de construction possible.

Ainsi, il est demandé au compte prorata et à chaque entreprise gérant ses propres déchets, de collecter et transmettre à l'AMO Environnement ALTO Ingénierie :

- Le relevé des BSD avec tableau récapitulatif de valorisation par mois, par type de déchets et au global : à fournir chaque mois
- Le tableau global à la fin du chantier de la valorisation, par type de déchets et au

global : à fournir à la fin de la phase curage

- L'attestation du centre de tri concernant les % de valorisation à la fin du chantier de la démolition
- Le SOGED de l'opération : à fournir en lancement de chantier de curage et à mettre à jour en fin de chantier de la démolition
- Le suivi de consommations d'énergie et eau de la base de vie et du chantier
- Le suivi du bois d'œuvre issus des sources légales /bons de commande accompagnés des certificats PEFC et FSC)

En cas de gestion interne des déchets dangereux, fournir les justificatifs d'élimination réglementaire ;

- fournir mensuellement les justificatifs de traitement des déchets, y compris dangereux :
 - Le tableau global de la valorisation, par type de déchets et au global : à fournir aussi à la fin du chantier ;
 - L'attestation du centre de tri concernant les % de valorisation à la fin du chantier.

En supplément pour l'entreprise générale/Gros-œuvre :

- relever mensuellement les compteurs et sous-compteurs d'eau et d'électricité ;
- tenir à jour un tableau de recueil et de gestion des réclamations permettant d'entretenir des relations avec les riverains et les occupants (si chantier en site occupé) vis-à-vis des nuisances.

8.4. Bilan du chantier

Il sera demandé à l'entreprise générale de produire un bilan de chantier reprenant notamment le bilan de la gestion des déchets, des consommations d'eau et d'énergie etc.

8.5. Information et communication

a) Formation des collaborateurs

Afin d'appliquer correctement la démarche, des sensibilisations seront prévues et dispensées pour chaque nouvel arrivant (encadrement, compagnon, intérimaire, sous-traitant) de la manière suivante :

- le responsable « *Environnement du chantier* » aura la charge de la sensibilisation de l'encadrement de chantier.

C'est pourquoi, il réalisera :

- la présentation de la démarche environnementale aux collaborateurs,
- le livret d'accueil pour le chantier,
- le suivi des formations des collaborateurs via le suivi des feuilles d'émargement ;

- le conducteur travaux du Groupement et des sous-traitants portera la démarche auprès des collaborateurs du chantier.

Aussi :

- il fera appliquer les exigences du présent Plan d'Assurance Environnement sur leur chantier ;
- avant le démarrage des travaux, il formera le Chef de chantier pour qu'il puisse commenter l'accueil auprès des compagnons ;
- il pourra assister le Chef de chantier pour l'accueil et réalisera le suivi des formations par le biais des feuilles d'émargement de leur périmètre ;
- il veillera au respect des consignes sur leur chantier.
- le chef de chantier accueillera les collaborateurs chantiers. Il encadrera la mise en pratique des consignes. Il sera donc chargé d'informer l'ensemble des compagnons et intérimaires des exigences relatives à la démarche environnementale. Aussi tout nouveau collaborateur intégrant le chantier suivra une session d'accueil le jour de son embauche. A l'issue de cette information, une fiche d'accueil sera complétée par le compagnon. Celle-ci matérialisera la validation et l'implication du compagnon à respecter les exigences prescrites.

Afin de rappeler les exigences environnementales du projet, l'encadrement de chantier réalisera des 1/4h QSE. Ces réunions permettront de sensibiliser les compagnons aux sujets environnementaux suivants :

- le tri des déchets ;
- la réduction des consommations ;
- les règles gestion de pollution (eau, sol, bruit, etc.) ;

Des visites du chantier permettront de définir les axes d'amélioration et ainsi des actions seront mises en place et suivies par le Responsable Environnement du chantier.

a) Information des partenaires et des riverains

Le responsable « *Environnement du chantier* » aura la charge de la présentation de la démarche environnementale aux riverains, ceci dans le but :

- sensibilisation des partenaires et riverains (si nécessaire) aux règles environnementales du chantier ;
- un mode de recueil des demandes et attentes (réclamations éventuelles) des riverains sera mis en place avec l'installation d'une boîte aux lettres dite « *boîte verte* » ;
- une signalétique décrivant la gestion des déchets sera adoptée à l'intérieur comme à l'extérieur.

b) Gestion des sous-traitants

Le responsable « *Environnement du chantier* » aura la charge de la présentation de la démarche environnementale aux sous-traitants et fournisseurs, ceci dans le but :

- de diffuser un plan de circulation limitant les nuisances potentielles pour l'environnement (klaxon de recul, dégradation des voies de circulation, non-respect des consignes) par des moyens concrets (sens unique de circulation, zone de nettoyage des roues de camion, accueil reprenant les règles de sécurité) ;
- sensibiliser les collaborateurs des entreprises concernées aux exigences environnementales du chantier.

Enfin, chaque accueil fera l'objet d'une signature engageant le signataire à respecter la démarche de maîtrise des déchets de chantier qui leur aura été présentée.

9. EXAMEN des OBSERVATIONS et CORRIERS RECUEILLIS

9. Examen des observations recueillies :

9.1. Le recueil des observations du public :

Le registre papier a été recueilli et mis à la disposition du commissaire-enquêteur le 1^{er} octobre 2025.

Le commissaire-enquêteur a dépouillé au plus vite les observations au fur et à mesure de leur dépôt sur chacun des supports. Il a dressé un tableau de dépouillement des observations rassemblant l'ensemble des observations déposées. 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 site du registre numérique a enregistré **2539 visualisations et 1857 téléchargements** d'au moins un des documents du dossier d'enquête.

Seulement 3 observations ont été déposées sur le registre papier mis à disposition du public en Mairie. 82 % des observations sont opposées au projet d'extension du centre commercial, en revanche tous les PPA sauf un (le président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis) sont favorables.

Au total, 177 observations ont été déposées.

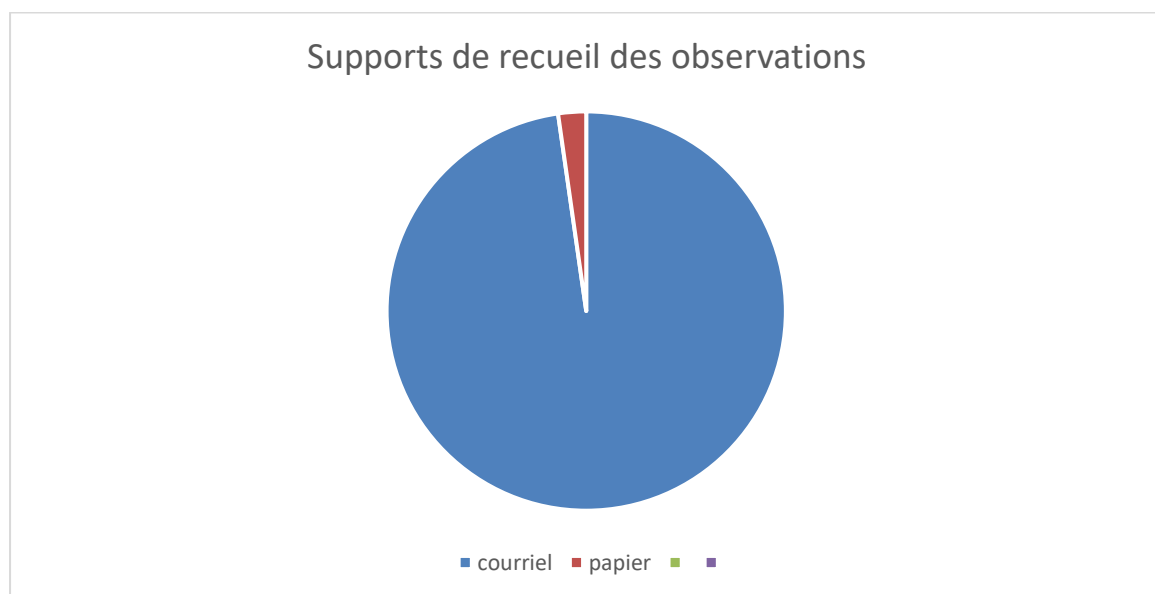


Figure 13 : Support de recueil des observations

9.2. La méthode de classement et d'analyse des observations par thèmes :

L'étude du dossier et la prise de connaissance des observations relatives au projet d'extension du centre commercial Rosny 2, ont conduit la commission d'enquête à retenir les 8 thèmes suivants permettant de classer les observations déposées par le public :

- A- Constructions de bureaux ;
- B- Connexions urbaines
- C- Préoccupations sanitaires
- D- Aspects environnementaux
- E- Stationnements
- F- Performances énergétiques
- G- Aspects économiques
- H- Communication
- I- Divers

Les grilles de dépouillement résultant de ce classement des observations par thème annexées (**Cf. annexe 11**) au présent procès-verbal de synthèse des observations (**Cf. annexe 10**) ont été remplies en utilisant la plupart du temps la rédaction originale de leurs auteurs pour ne pas biaiser leur sens. La synthétisation a paru indispensable, compte tenu de longueurs pouvant être réduites sans incidence sur leur signification ou leur expression d'une sensibilité particulière.

Dans ces grilles sont présentés :

- Les noms des déposants (avec le respect de l'anonymat) ;
- Leur commune de résidence ;
- Leur qualité éventuelle lorsqu'il ne s'agit pas de particuliers (Association, Collectif, Elus).

9.3. L'analyse globale de l'expression du public :

a) Les auteurs des observations :

La majorité des observations ont été déposées par des particuliers. En dehors des particuliers, le commissaire-enquêteur a remarqué l'expression de 2 catégories de déposants dont la qualité a été identifiée :

b) Les élus :

Monsieur Stéphane TROUSSEL, président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis (observation n°174), Madame Magalie THIBAUT (observation n°151), vice-présidente du conseil départemental de Seine-Saint-Denis, Monsieur Pierre-Olivier CAREL, conseiller municipal de Rosny-Sous-Bois (qui a posé 3 questions lors de la réunion publique le 3 septembre).

c) Les associations :

5 associations se sont manifestées : *Environnement 93*, représentée par M. REDON, *ALTERNATIBA Rosny*, représentée par Monsieur Olivier PATTE, le *MNLE 93-NEP*, représenté par M. Yves CHAUMARD, *l'Association de sauvegarde des pavillons de l'avenue Jean Jaurès*, représentée par M. Jean-Marc THISSE et *l'Association Noisy-le-Sec Environnement*.

La plupart des particuliers ayant déposé une observation habitent la commune de Rosny. Plus de 50% des observations ont été classées comme « *anonymes* » par le prestataire quand les déposants n'ont pas inscrit leur nom ; mais on peut remarquer en lisant les observations l'appartenance à la commune de Rosny-sous-Bois d'une bonne part d'entre eux.

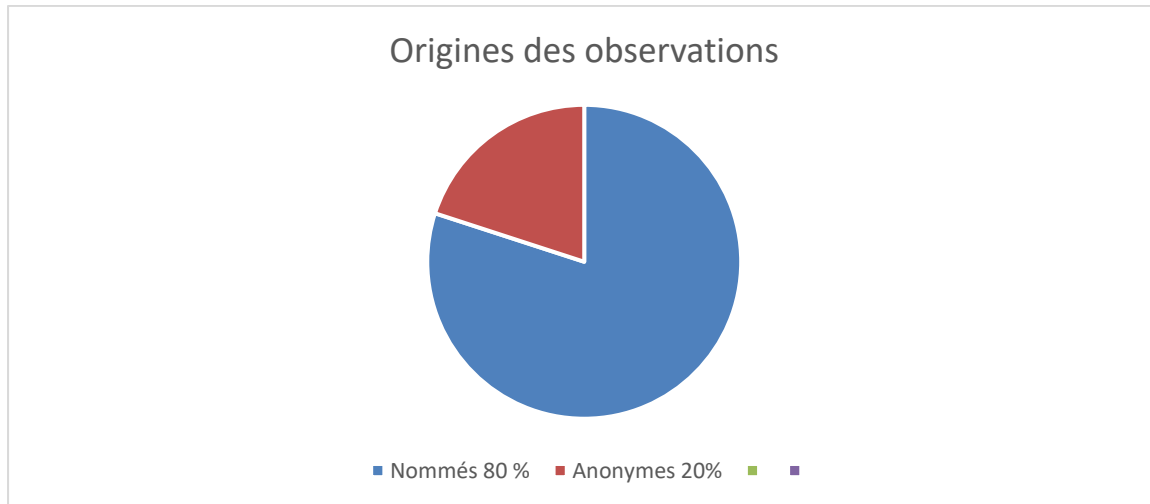


Figure 14 : Origine des observations

d) Répartition des observations par thèmes

Un item d'observation est la partie d'une observation concernant un seul thème.

Nombre d'observations relevés		
Numéro	Thèmes	Citations
A	Construction de bureaux/restaurants	145
B	Connexions urbaines	98
C	Préoccupations sanitaires	86
D	Aspects environnementaux	82
E	Stationnement	73
F	Performances énergétiques	60
G	Aspects économiques	60
H	Communication	37
I	Divers	40
Nombre total d'items d'observations		

Tableau 3 : Nombre total d'observations

Ainsi, en moyenne, chaque observation aborde 2,86 thèmes différents.

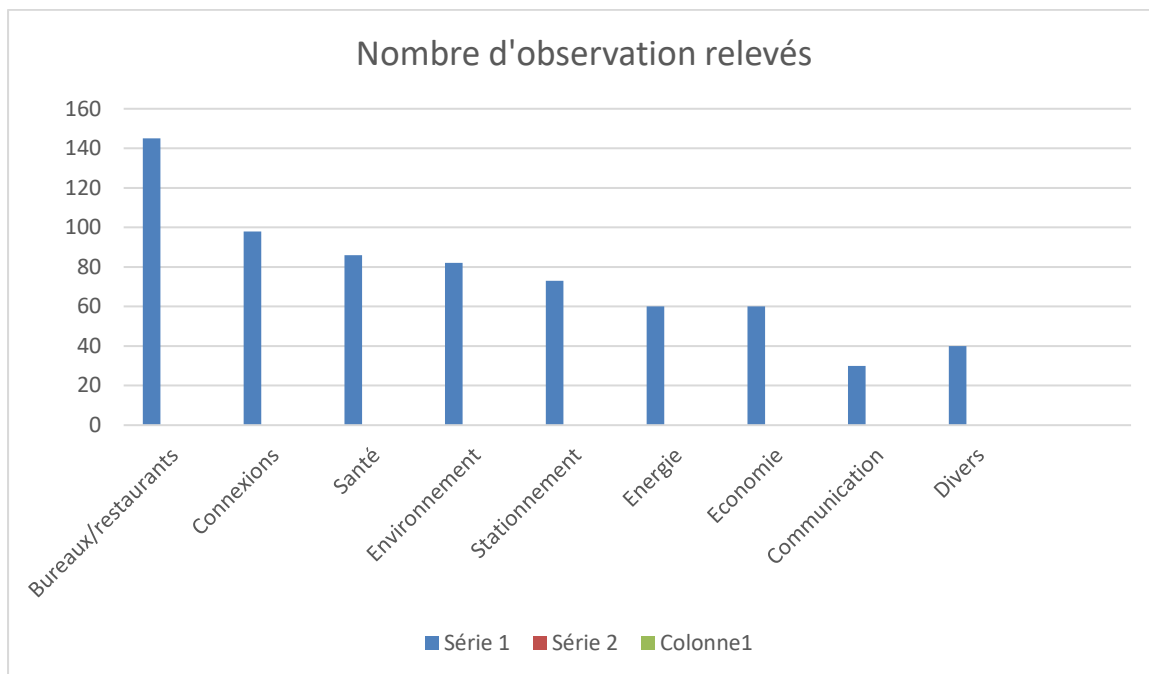


Figure 15 : Nombre d'observations relevés par thèmes

Ainsi, au regard des résultats, les thèmes les plus souvent concernés par les observations sont :

- A – Construction de bureaux/restaurants
- B – Connexions urbaines
- C – Préoccupations sanitaires
- D – Aspects environnementaux

Cette prépondérance démontre une réelle préoccupation des contributeurs pour leur environnement quotidien et pour une crainte de le voir dégradé par le projet.

e) Le caractère favorable ou défavorable des avis exprimés.

Les avis exprimés dans les observations sont très tranchés et on trouve peu de propositions concrètes. La grande majorité des déposants est opposée au projet dans sa forme actuelle, mais aussi dans sa globalité et son opportunité.

Répartition des avis :

- Avis favorables : 32
- Avis défavorables : 145.

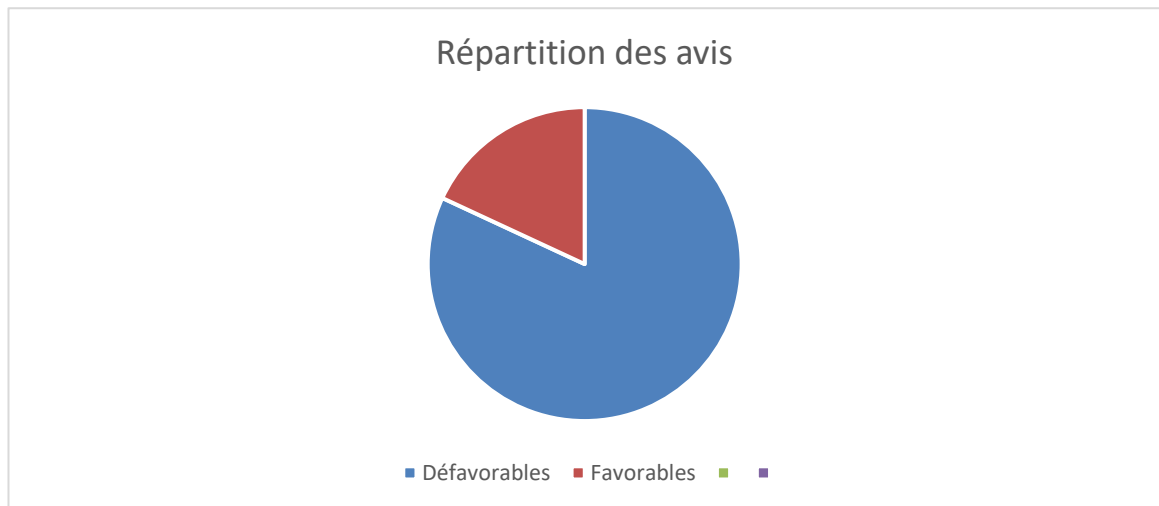


Figure 16 : Répartition des avis

9.4. Le procès-verbal de synthèse :

Le procès-verbal de synthèse a été présenté par la commissaire enquêteur aux représentants de la mairie de Rosny-sous-Bois et d'URW le 8 octobre 2025.

9.5. Le mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse a été remis au commissaire enquêteur le 22 octobre 2025.

9.6. Analyse des contributions des personnes publiques associées :

Toutes les collectivités territoriales et leurs groupements ont émis un avis et ont été présentés dans le dossier d'enquête, en particulier les délibérations de l'EPT « Grand Paris Grand Est » et du conseil municipal de Rosny-sous-Bois, raison pour laquelle l'enquête publique a été reportée en septembre. Seule, Ile-de-France Mobilités a donné deux avis, l'un défavorable puis favorable.

Le porteur de projet ayant eu accès à l'intégralité des contributions déposées, celles-ci ne sont pas rappelées.

9.6.1 Constructions des bureaux/restaurants :

9 PPA en font mention, 8 avis sont favorables et 1 avis est contre : le Département de la Seine-Saint-Denis. Les principales collectivités concernées, la MRAe, la Sécurité Publique, la BSPP, la DRAC, l'ABF, l'établissement territorial « Grand Paris Grand Est »,

74

le Conseil municipal et la CCI, ont émis un avis favorable. Bien que de nombreux centres commerciaux d'Île-de-France périclitent, elles estiment que n'est pas le cas de Rosny 2, qui ne compte quasiment aucune boutique fermée et a toujours une fréquentation importante. Elles n'ont donc aucun doute que les boutiques de restauration supplémentaires créées trouveront tout aussi facilement leurs occupants et leur public et sont favorables à cette extension commerciale.

L'avis de la MRAE propose la création d'un "*drive piéton*" pour éviter les nuisances dans les cheminements des clients comme des usagers de transport en commun.

La BSPP recommande de prendre en considération les recommandations de sécurité incendie.

Le Département de la Seine-Saint-Denis (observation n°174) **a émis un avis défavorable** pour « *insuffisances environnementales, contournement du PLUi, incohérence avec la ZAC Grand-Pré, bureaux inutiles, aggravation de la pollution et risques sanitaires* »

Avis et commentaires des porteurs de projet :

Le porteur de projet s'engage à ne pas débiter la construction de l'immeuble de bureau sans une pré-commercialisation satisfaisante.

A. Construction d'un immeuble de bureaux :

Il est important de rappeler que la SCI Notilius, porteur de projet de l'immeuble de bureaux projeté, appartient au groupe Unibail-Rodamco-Westfield, et que celui-ci, acteur international de l'immobilier commercial, est présent depuis plus de 50 ans sur le territoire de Rosny-sous-Bois, le centre Rosny 2 ayant été inauguré en 1973.

Le groupe porte depuis plusieurs décennies de nombreux projets tertiaires dont la qualité et la réussite sont incontestées, s'appuyant sur une expertise reconnue. Ces projets font l'objet d'analyses de marché poussées, permettant de promouvoir une mixité de fonction et de s'assurer de la réalité et de l'importance, sur le long terme, d'une demande de nouvelles surfaces de bureaux et, donc, de la pertinence de la création de telles surfaces.

C'est une connaissance aigüe du marché de bureau en Ile de France qui motive les porteurs de projet à déposer cette demande de permis de construire.

L'ensemble des facteurs de réussite pour ce type de projet sont réunis à Rosny 2 :

1) Présence d'un marché tertiaire à conforter

La Tour de Rosny est aujourd'hui isolée. La construction d'un second immeuble de bureaux, et dont le positionnement sera complémentaire, permettra de créer et conforter un pôle tertiaire au pied d'un des principaux « hub » de transports en commun de la région Ile-de-France.

Les porteurs de projet ont sollicité les services d'un organisme spécialiste de l'immobilier commercial (La Place de l'Immobilier) afin de mesurer le taux de vacance au sein de l'EPT, et de la ville de Rosny-sous-Bois. Ce rapport a fait l'objet d'une communication à la MRAe dans le mémoire en réponse des porteurs de projet. L'étude montre que le parc de bureaux à Rosny-sous-Bois présente un taux de vacance correspondant à 6%, ce qui est équivalent à la moyenne en Deuxième couronne mais également à ce qui est calculé sur le périmètre de l'EPT Grand Paris Grand Est avec 7%.

Il faut noter également qu'à la suite d'investissements de plus de 7M€ le taux d'occupation de la tour de Rosny est passé en quatre ans de 35 à plus de 55 % (voir réponse à l'avis de la MRAE, p. 14-17, spéc. p. 15) et cette dynamique se poursuit.

2) Proximité d'une gamme de services étoffée, notamment de restauration :

Le centre commercial propose la plus grande offre de services de l'Est parisien avec ses 180 boutiques. L'accès à une gamme de services étoffée et de nombreux points de restauration est un facteur déterminant dans le succès commercial d'un projet tertiaire. On trouve également de nombreux services médicaux (cf. liste ci-après dans la réponse au § « 9.6.3 Préoccupations sanitaires »).

3) Un accès direct à un réseau de transport public ferroviaire efficace et abondant :

L'immeuble de bureaux sera situé à quelques mètres du RER E, de la ligne de métro 11, et de la ligne de métro 15 (cette dernière sera ouverte à horizon 2031).

4) Un espace public rénové

L'environnement immédiat du projet d'immeuble de bureaux sera entièrement rénové avec des investissements conséquents sur l'espace public. Les porteurs de projet prévoient, sur l'unité foncière du centre commercial, la création de nouveaux trottoirs, espaces plantés, voies cyclables et garages à vélo qui vont apaiser l'environnement direct de la gare et contribueront au succès d'un projet tertiaire. Ces investissements bénéficieront aussi à la tour de Rosny.

5) Un actif récent aux dernières normes du marché fortement susceptible de séduire salariés, entreprises et institutionnels :

Le futur immeuble de bureaux comprendra des espaces de travail conformes aux attentes des salariés et aux dernières normes environnementales (le futur immeuble de bureaux est compatible avec la réglementation en vigueur RE2020, et vise les standards de construction BREEAM Excellent et HQE Excellent).

Réversibilité de l'immeuble de bureaux : La réversibilité des nouvelles surfaces de bureaux projetées (décrite p. 19-22 de la réponse à l'avis de la MRAe) procède :

- D'une part, d'une prescription de l'agrément délivré par arrêté du 20 mars 2025 du Préfet de région Ile-de-France, joint au dossier d'enquête et prévoyant que « *le projet prévoira la réversibilité, au moins partielle, des locaux construits* » ;
- D'autre part, de l'avis émis par l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est le 22 mai 2025, soulignant le fait que « *l'ensemble immobilier destiné aux bureaux devra assurer une certaine réversibilité, tout en conservant une vocation* »

économique, comme préconisé par l'arrêté préfectoral [accordant l'agrément] ».
Ce caractère de réversibilité du bâtiment ne résulte aucunement de quelconques incertitudes de commercialisation ou d'une volonté de construire des logements.

Bien qu'il connaisse avec acuité le marché du bureau en Île-de-France pour y avoir réalisé de nombreuses opérations avec grand succès, **les porteurs de projet s'engagent à ne pas débiter la construction de l'immeuble de bureaux sans une pré-commercialisation satisfaisante.**

43% des personnes interrogées lors de l'enquête d'opinion 2023 souhaitent des restaurants avec terrasses extérieures².

B. Construction d'une extension de restauration

La création de nouveaux espaces de restauration est justifiée par l'offre existante, relativement faible à Westfield Rosny 2 (l'offre de restauration ne représente qu'environ 6% de la surface locative du centre). La clientèle du centre l'exprime fréquemment à travers les enquêtes d'opinion qui y sont menées. L'enquête d'opinion menée du 4 au 8 octobre 2023 a montré que les personnes fréquentant le centre commercial (et éventuellement aussi la gare de Rosny-Bois-Perrier) étaient favorables à l'implantation d'une offre de restauration qualitative et diversifiée. Par exemple, 43% des répondants souhaitent des restaurants avec terrasses extérieures.

Par ailleurs, les typologies de restaurants diffèrent largement de ceux présents dans le centre-ville de Rosny-sous-Bois (voir réponse 9.7.1 - Construction de bureaux/ restaurants – Concurrence vis-à-vis du centre-ville).

Mise en place d'un drive piéton : se référer au mémoire en réponse à la MRAE, p. 41.

La BSPP recommande de prendre en considération les recommandations de sécurité incendie : les permis de construire ont fait l'objet d'un avis favorable en ce qui concerne la sécurité incendie du projet et les porteurs de projet s'engagent à suivre ces préconisations.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur ne conteste pas le besoin de construction de nouvelles surfaces importantes de bureaux. Cependant, je 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.

² Sur la base d'une enquête d'opinion menée au centre commercial Rosny 2, à la gare de Rosny-Bois-Perrier et sur le marché des Boutours du 4 au 8 octobre 2023, 1 644 répondants. Résultats joints au dossier d'enquête publique.

9.6.2. Connexions urbaines :

7 PPA abordent ce thème : la MRAe, Ile-de-France Mobilités, la Société des Grands Projets, la RATP, la SNCF, la CCI et la ville de Rosny-sous-Bois (Espaces publics).

Certes le projet propose une bonne intégration des mobilités actives avec notamment la création de nombreuses places de parking vélo, mais il convient toutefois de souligner que la pertinence des itinéraires vélo dépend majoritairement de leur interconnexion avec les réseaux cyclables alentours existants ou planifiés, notamment ceux de haute capacité (V20 du Réseau vélo Île de France sur l'avenue du Général de Gaulle, ligne 8 du Plan Vélo Métropolitain non loin sur le boulevard Gabriel Péri.

Seule, Ile-de-France Mobilités a émis deux avis, l'un défavorable puis finalement favorable.

La MRAe recommande d'analyser les parcours piétons et la trame cyclable existante ou en projet et la RATP de prendre en considération les recommandations de sécurité incendie.

La ville de Rosny, dans sa délibération est favorable car elle augmente la place du vélo et des mobilités douces.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

Plus de 3 500 m² de nouveaux espaces publics créés, soit presque 30% de l'emprise du Projet en lieu et place d'un parking de 789 places.

Le projet prévoit la suppression de 789 places de stationnement automobile, réduisant ainsi la présence des voitures aux abords du pôle gare. Afin de favoriser la circulation des vélos, le projet prévoit également la création d'une piste cyclable sur le mail diagonal, d'une largeur de 2,50 mètres, ainsi que 280 places de stationnement vélo pour les visiteurs et 105 nouveaux emplacements pour les employés, ce qui est largement supérieur aux exigences réglementaires (21 places pour les employés de l'extension restauration et 96 m² (soit 84 places) pour ceux de l'extension bureaux ; voir notice descriptive du terrain et du projet, pièce PC-A-4, p. 17-18).

Les aménagements cyclables prévus dans le cadre du projet d'extension sont compatibles avec les dynamiques portées à plus larges échelles (se référer aux cartes produites par le bureau d'études Acc-s en annexe 5 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE) :

- Communale, Régionale et Départementale : par exemple, développement du Réseau Vélo Île-de-France (VIF), porté par la Région, qui prévoit une piste traversant Rosny-sous-Bois par l'Avenue du Général de Gaulle

- Métropolitaine : la Métropole du Grand Paris porte également le projet du Vélopolitain, dont la ligne 8 s'étend de Gambetta à Rosny-sous-Bois sur 10km

En effet, le mail diagonal dédié aux cycles et piétons et porté par le projet permet de relier (i) les aménagements cyclables du centre-ville et les aménagements cyclables sur l'avenue du général de Gaulle et (ii) le pôle gare.

Les cheminements pour piétons et cyclistes créés dans le périmètre du projet sont systématiquement conçus dans le prolongement des réseaux existants ou projetés et visent à reconnecter par des modes doux le pôle gare et les avoisinants, notamment le centre-ville de Rosny-sous-Bois. Les modalités précises de branchement sur les réseaux de haute capacité (V20 du Réseau vélo Île-de-France, avenue du Général de Gaulle, ligne 8 du Plan Vélo Métropolitain) seront déterminées en liaison avec les opérateurs concernés, lorsque ces réseaux extérieurs seront réalisés. Plusieurs prises de contact avec le Département de la Seine Saint Denis, la Métropole du Grand Paris et la Région Ile de France ont déjà été pris à cet effet.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je note avec satisfaction que les porteurs de projet travaillent étroitement avec Ile-de-France Mobilités sur le « hub » de transports en commun Rosny-Bois-Perrier.

Je pense que projet d'extension n'est pas de nature à impacter significativement le trafic routier aux alentours du centre commercial.

Néanmoins je recommande de refaire l'analyse du trafic au titre de la bonne information du public.

9.6.3 Préoccupations sanitaires :

Trois PPA s'en réfèrent la MRAe, la Ville de Rosny-Sous-Bois et le département de Seine-Saint-Denis

La MRAe recommande de produire dans le dossier, l'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial au titre de la bonne information du public.

La ville de Rosny estime que les impacts seront faibles sur la qualité de l'air. En revanche le département de la Seine-Saint-Denis (observation n°174) **a émis un avis défavorable** par ce que le projet « ignore totalement les besoins de la population en équipements de santé. »

Avis et commentaires des porteurs de projet :

Qualité de l'air à l'intérieur du centre commercial :

Se référer à la question 9.6.8 Communication.

Contribution du centre commercial en matière de santé :

Le centre commercial contribue à sa mesure, en complément des dispositifs d'ordre publics, à favoriser l'accès aux soins notamment pour les Rosnéens, à travers :

- Des opticiens : Alain Afflelou, Général d'Optique, Grand Optical, Jimmy Fairly, Atol les Opticiens, Eyeshow et Actu Eyes
- Une pharmacie
- Un cabinet dentaire (MK Dental) composé de 8 chirurgiens-dentistes
- L'espace Tête à Tête, une initiative du département de la Seine-Saint-Denis qui assure une mission de service public pour lutter contre les conduites à risque (sexualité, drogue, violences) notamment chez les jeunes.

Des équipements sont également présents dans la tour de Rosny :

- Un cabinet médical « The Clinik » (trois chirurgiens-dentistes et deux kinésithérapeutes)
- Un cabinet de radiologie (radiographie de mammographie, d'échographie, imagerie dentaire, scanner et IRM, one beam, ostéodensitométrie) avec deux cabines IRM et cinq salles de radiologie.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je 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.

Je confirme que centre commercial contribue, même si ce n'est pas sa fonction première, à favoriser l'accès aux soins aux Rosnéens, grâce à une large gamme d'équipements de santé.

Je constate avec satisfaction que les valeurs mesurées à l'intérieur du centre commercial satisfaisantes.

9.6.4 Aspects environnementaux :

Trois PPA traitent ce thème : la MRAe, Espaces publics (Ville de Rosny) et le département Seine-Saint-Denis. La ville de Rosny, dans sa délibération estime que le projet améliore la végétalisation et le paysage du site.

Seul le département de la Seine-Saint-Denis (observation n°174) **émet un avis défavorable** pour « *une compensation verte insuffisante.* »

Avis et commentaires des porteurs de projet :

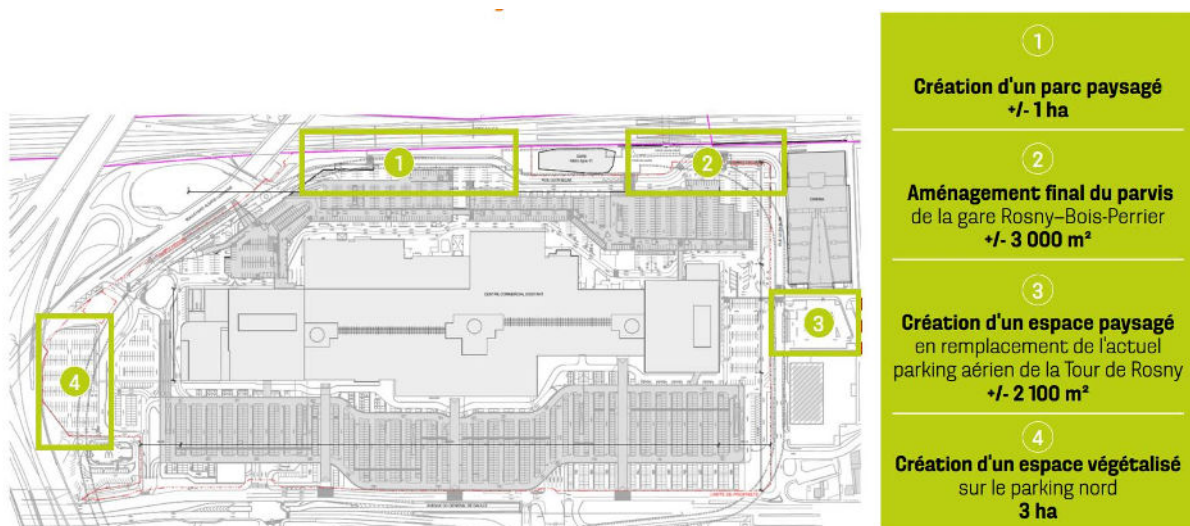
Le projet permet de végétaliser 4 725 m² soit 39% du périmètre d'intervention.

Dans le cadre du projet, 4 725 m² (soit 39% de son périmètre d'intervention) constitueront des surfaces végétalisées, dont 1 052 m² (soit 9% de ce même périmètre) de surfaces de pleine terre (étude d'impact, § 1.2.5.1, p. 126, et § 6.3.3, p. 423), le reste correspondant aux toitures (3 673 m² soit 43% des surfaces des toitures, avec substrat de 30 cm). Également, 68 arbres et arbustes seront plantés. Ce remplacement de parkings silos aujourd'hui entièrement minéralisés par des surfaces végétalisées constitue une incontestable démarche de renaturation des sols. Ces espaces verts bénéficieront très largement aux riverains, aux visiteurs du centre commercial, mais également aux usagers de la Tour de Rosny.

Par ailleurs un travail important de végétalisation et de paysagement a été réalisé aux abords du centre commercial Rosny 2.

En 2024, ce sont 38 arbres de haute tige, 397 arbustes, et 800 vivaces qui ont été plantés durant cette année, grâce aux partenaires E Espaces 94 et MiniBigForest. Ces espaces verts permettent d'accentuer la « désimperméabilisation » du sol, de créer des îlots de fraîcheur à l'échelle de la parcelle, et de favoriser l'accueil de la biodiversité sur le site (voir réponse à l'avis de la MRAE, p. 24-25).

De nouveaux espaces sont également identifiés pour être végétalisés à terme (voir réponse à l'avis de la MRAE, p. 25-26 et illustration ci-dessous).



Extrait du support de présentation projeté le 3 septembre 2025 lors de la réunion publique (p.32)

L'appréciation du commissaire enquêteur :

Je confirme l'effort important de l'actuel projet en faveur de la végétalisation (39 % du périmètre) et du paysagement qui sera réalisé aux abords du centre commercial Rosny 2. Le substrat de 30 cm est conforme aux normes demandées par l'ancien PLU.

Il permet effectivement d'accentuer la « désimperméabilisation » du sol, de créer des îlots de fraîcheur à l'échelle de la parcelle, et de favoriser l'accueil de la biodiversité.

9.6.5 Parking :

Démolition d'une partie du parking silo du centre commercial : ce sont 789 places de parking qui seront supprimées, représentant environ 14890 m². **Seuls 2 PPA s'en préoccupent la MRAe, et la ville de Rosny.**

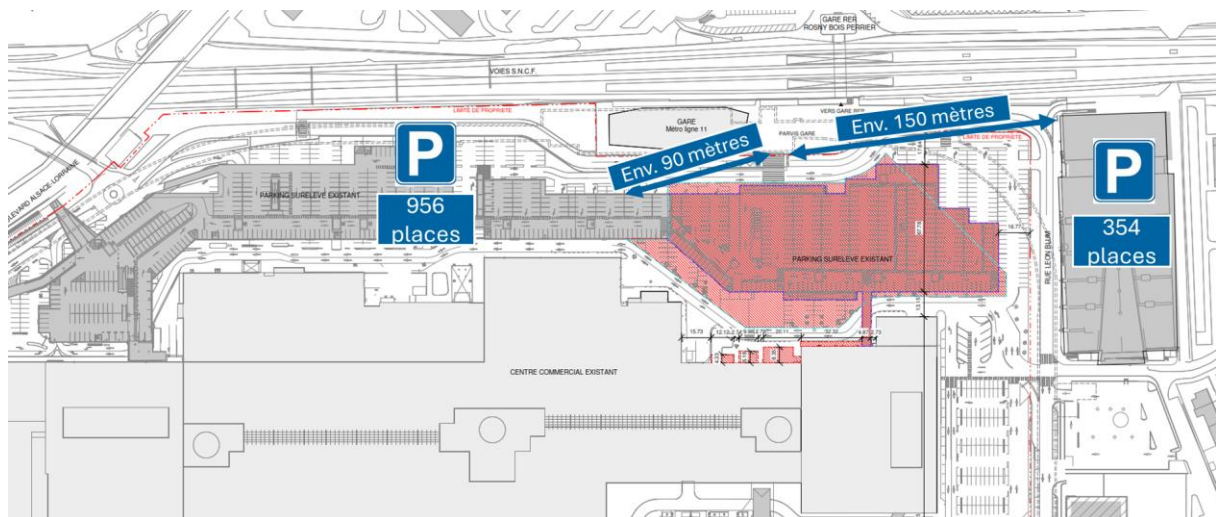
Avis et commentaires des porteurs de projet :

Après la réalisation du projet, il restera encore un excédent de 1 273 places de stationnement sur l'ensemble du site un samedi fort de décembre.

Avis et commentaires du Maître d'ouvrage :

Le présent projet a vocation à privilégier les circulations piétonnes et les mobilités douces, en tirant profit de la proximité immédiate des futurs bâtiments avec le « hub » de transports en commun Rosny-Bois-Perrier, ce dernier étant très proche de la porte 6, porte la plus fréquentée du centre, qui concentre à elle seule environ 30% des flux annuels (soit plus de 4 millions de personnes), et constitue la porte la plus fréquentée du centre.

Ce sont 789 places de stationnement pour les voitures qui seront supprimées (voir le plan des ouvrages à démolir ci-dessous) à proximité de la gare.



Source du fond de plan : plan masse des constructions à démolir (Permis de démolir, pièce PD-2)

Selon l'étude de stationnement réalisée par le bureau d'études Acc-s (étude d'impact, résumé non technique, p. 40, et § 2.1.2.8, p. 165), le taux de remplissage moyen du parking est de 68% les samedis forts de décembre. Dans cette même étude, le nombre de place total pris en considération est de 6 444 places. Si l'on applique le taux de remplissage moyen à la réserve de places, il est possible d'en déduire une capacité résiduelle de 2 062 places. Si l'on retire à cela les 789 places supprimées dans le cadre du projet, il restera encore 1 273 places non occupées en moyenne un samedi fort de décembre.

Au surplus, il restera également encore de très nombreuses places à proximité de la gare. En effet, les places les plus proches seront désormais situées à moins de 100 mètres du pôle Gare avec une réserve de 956 places. Une poche de 354 places de parking est également disponible sous le cinéma UGC avec un fort taux de disponibilité (voir plan annoté ci-dessus).

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme que le taux de remplissage moyen du parking est de 68% les samedi et qu'il restera également encore de très nombreuses places à proximité de la gare. En effet, les places les plus proches seront désormais situées à moins de 100 mètres du pôle Gare avec une réserve de 956 places. En effet le public a tendance à ne pas se garer à l'étage.

9.6.6 Performances énergétiques :

Seuls trois **PPA en font mention la MRAe et ENEDIS et la ville de Rosny.**

La MRAe estime que sur l'ensemble du site du centre commercial, un « *Secteur d'activité à conforter en prenant en compte les effets d'îlot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle* ». La ville de Rosny, dans sa délibération estime que le projet n'a pas d'impact sur l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

Les engagements des porteurs de projet contribuent à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans son avis, la MRAe « *recommande d'approfondir la recherche d'une réduction significative de l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de l'ensemble du centre commercial et de ses dépendances* » (recommandation n°2, p. 11-12).

Une étude sur l'impact du projet d'extension vis-à-vis de l'effet d'îlot de chaleur urbain a été menée dans le cadre de l'Étude d'Impact en intégrant, comme recommandé par la MRAe, le périmètre global du terrain du centre commercial, et non uniquement le périmètre restreint du projet d'extension de restauration et de bureaux. La MRAe relève d'ailleurs, à la page 11 de son avis « *L'Autorité environnementale note que les recommandations des avis précédents ont été intégrées en considérant justement que « l'effet de chaleur urbain est un phénomène qui doit être traité à l'échelle de l'ensemble immobilier et non pas du projet » (p. 420)* ». L'étude, réalisée par le bureau d'études spécialité CSTB, conclut que **le projet d'extension n'a pas d'impact sur le score d'îlot de chaleur urbain (ICU)** (voir l'étude d'impact, § 4.2.1.3, p. 317).

L'opération d'extension, bien que de taille plus modeste, intègre en effet dès sa conception des mesures spécifiques visant à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Pour rappel, l'effet d'îlot de chaleur urbain est un phénomène qui se mesure en ville à une échelle kilométrique. Il est important dès lors de regarder un projet dans la continuité du tissu urbain. Il est aussi aisément compréhensible qu'un projet, aussi grande soit sa taille, ne peut avoir qu'un impact modeste sur l'ICU.

L'indicateur le plus important pour les porteurs de projet est la tendance haussière ou baissière que son projet implique sur l'ICU. En effet, c'est la somme d'un ensemble de projets sur le continuum du tissu urbain qui peut avoir un réel effet sur l'ICU. Dès lors il est important que chaque projet améliore la situation existante, ce qui est bien le cas à la suite des engagements pris par les porteurs de projet (-0,3°C). Pour améliorer l'existant au-delà du périmètre d'intervention, il est proposé un traitement des toitures qui va éclaircir une grande superficie (56 000 m²), et donc favoriser la réflexion des rayons solaires, à l'échelle de l'îlot urbain. Cet éclaircissement est ainsi un facteur positif pour améliorer l'ICU (voir réponse à l'avis de la MRAE, p. 23-24).

Certains membres du public regrettent par ailleurs l'absence de végétalisation de la toiture existante du centre commercial. Un tel dispositif a été étudié par le bureau d'étude LP2B dont les conclusions ont été publiées dans l'étude d'impact (p. 317). Cette étude conclue

- (i) à l'infaisabilité technique et économique d'un tel dispositif compte tenu des problèmes de portance du bâtiment existant.
- (ii) à une réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain de -0.3°C si un tel dispositif était mis en place

La solution proposée par les porteurs de projet est donc équivalente dans ses effets à la végétalisation en toiture du bâtiment existant du centre commercial.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme que l'opération d'extension, intègre en effet dès sa conception des mesures spécifiques visant à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Néanmoins je recommande aux porteurs de projet de respecter leur engagement à diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

9.6.7 Aspects économiques :

Trois PPA en font mention l'EPT Grand Paris Grand Est, Véolia et la CCI.

L'EPT préconise, dans son avis favorable, la mise en place d'un dispositif d'infiltration pour les eaux. La CCI insiste sur l'offre d'emplois dans la restauration générée par le projet.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

Le projet prévoit l'infiltration des eaux décennales à la parcelle.

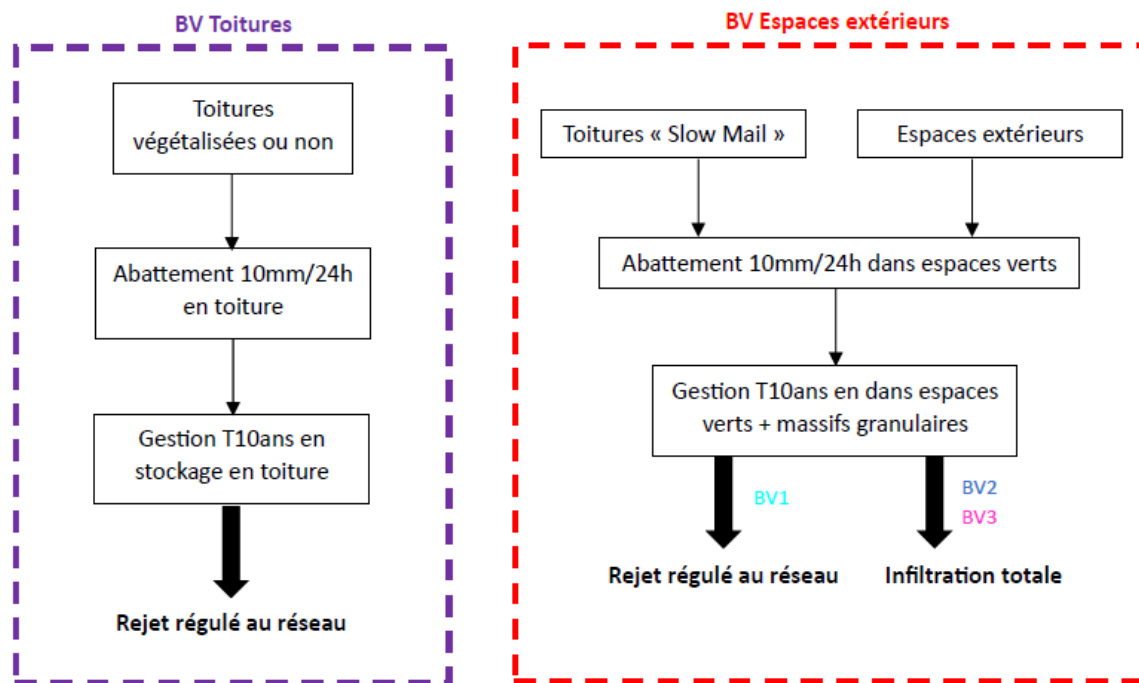
Mise en place d'un dispositif d'infiltration pour les eaux de pluie :

La gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet a été étudiée par le bureau d'études Viatic Eco, et est détaillée dans les dossiers de permis de construire comme suit (pièces PC-A_A8 et PC-B_A08) :

Le projet est découpé en 2 bassins versants : les toitures et les espaces extérieurs

- **La gestion des pluies courantes** se fait totalement par abatement, sans raccordement au réseau et ce grâce aux toitures végétalisées, espaces verts extérieurs et noues (décaissé de 40cm)
- **La gestion des eaux de pluie décennales :**
 - La pluie générée par les toitures des bâtiments est stockée en toiture, puis régulée vers le réseau
 - La pluie des espaces extérieurs se gère à la parcelle quand c'est possible, ainsi qu'en régulation au réseau pour les sous-bassins quand ce n'est pas faisable. Le sous bassin Nord par exemple n'est pas considéré comme infiltrant car trop proche des ouvrages RATP du métro.

Synoptique de gestion des eaux pluviales



Source : Étude gestion des eaux pluviales, Viatic Eco

Le centre commercial génère 3 662 emplois directs et indirects. Le projet permet en outre la création au minimum de 100 emplois directs dans la restauration et de domicilier environ 500 emplois additionnels sur le territoire dans l'immeuble de bureaux.

Les offres d'emplois générées par la restauration

S'agissant de l'existant, le centre commercial soutient déjà 3 662 emplois (directs et indirects). Spécifiquement, le centre commercial Westfield Rosny 2 héberge l'association Yookan, tiers lieu parrainé par France Travail qui vise à favoriser la réinsertion par l'emploi.

Westfield Rosny 2 organise également, depuis plus de 10 ans, un « job dating » annuel. Des recruteurs et représentants d'entreprises viennent y proposer des offres d'emploi, en CDI, CDD, alternance, temps plein ou temps partiel. Cette année, le job dating s'est tenu jeudi 9 octobre 2025, en partenariat avec France Travail, la Mission Locale, Cap Emploi 93, la Ville de Rosny-sous-Bois et l'Agence Locale d'Insertion (ALI). Ce sont 630 candidats présents, 467 CV déposés et plus de 500 offres proposées, par 25 entreprises mobilisées : Commerçants du centre (Zara, Celio, Burger King, Quick, Carrefour, etc.), Prestataires (ASC Sécurité Guilbert, etc.) et Partenaires (Marine Nationale, Bonjour RATP) Mairie de Rosny, Grand Paris Grand Est, Finances Publiques, E2C93 et YOOKAN, Révélateur d'avenir, etc.).

S'agissant du projet soumis à l'enquête, l'implantation de nouveaux restaurants vient renforcer la dynamique de développement économique local déjà portée par le centre commercial, en générant de nouveaux emplois directs et indirects pour chaque ouverture de restaurant (cuisiniers, serveurs, personnel d'accueil, de livraison, de nettoyage, de maintenance). Selon l'organisme Cerfrance, en 2022, un restaurant emploie en moyenne 4,15 UMO (Unité de Main d'œuvre en équivalent temps plein) (source : <https://www.cerfrance.fr/actualites/les-chiffres-cles-de-la-restauration-en-2023-2024>), soit à *minima* une centaine de nouveaux emplois générés par le projet de restauration.

De même, le nouvel immeuble de bureaux permettra de domicilier environ 500 emplois sur le territoire. Il permettra également, avec la Tour de Rosny, de créer un véritable centre tertiaire.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme que le projet permet la création au minimum de 100 emplois directs dans la restauration et de domicilier environ 500 emplois additionnels sur le territoire dans l'immeuble de bureaux.

9.6.8 Communication :

Une seule PPA aborde ce thème : la MRAe.

La MRAe recommande de produire dans le dossier d'enquête publique, l'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial de Rosny 2 au titre de la bonne information du public.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

Une étude de la qualité de l'air intérieur a été réalisée par le bureau d'études Bureau Veritas en juillet 2025. Les valeurs mesurées à l'intérieur du centre commercial sont jugées satisfaisantes.

Une étude d'impact a principalement vocation à étudier l'impact d'un projet sur son environnement et, de ce fait, ses développements sur l'air et la santé portent en principe sur la qualité de l'air en extérieur.

Dans une volonté de totale transparence, les porteurs de projet ont fait réaliser des mesures de qualité de l'air sur le dioxyde d'azote, à l'intérieur du centre commercial, du 1^{er} au 29 octobre 2024 (voir étude d'impact, § 4.2.3.8, p. 367). Ce relevé de mesures a permis de montrer que, à l'intérieur du centre commercial, les concentrations sont nettement atténuées par rapport à l'air extérieur (de l'ordre de - 28 % en moyenne).

L'équipe exploitation du centre commercial prend aussi de nombreuses dispositions au quotidien pour analyser et contrôler la qualité de l'air au sein du site (étude d'impact, p. 367). Cela permet à l'exploitant de s'assurer de la bonne qualité de l'air à l'intérieur du centre commercial. Ce protocole a été mis en place en 2021 lors de la pandémie de Covid-19, et est maintenu encore aujourd'hui.

Dans son avis (p. 14), la MRAE a recommandé de produire l'analyse atmosphérique de la qualité de l'air à l'intérieur du centre commercial pour la bonne information du public. Une analyse détaillée a été réalisée et produite (mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, p. 42-48, et annexe 6 et 7).

Bureau Veritas a mesuré, pendant une période de 8 jours (du 26 juin au 3 juillet 2025), la température, l'hygrométrie, le taux de particules PM2.5 et PM10, et les concentrations de NO₂, composés organiques volatils totaux (COVT), ainsi que du benzène et du dioxyde de carbone.

Les valeurs mesurées à l'intérieur du centre commercial sont jugées satisfaisantes, ce qui est attribuable à l'efficacité du système de traitement d'air du centre commercial (page 46 du mémoire en réponse à la MRAe).

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je constate avec satisfaction l'efficacité du système de traitement d'air du centre commercial ainsi que les nombreuses dispositions prises au quotidien pour analyser et contrôler la qualité de l'air au sein du site ce qui rend les valeurs mesurées à l'intérieur du centre commercial satisfaisantes.

Néanmoins je 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.

9.7. Analyse des observations du public et des associations :

La majorité du public et des 5 associations (« Environnement 93 », « Association Alternatiba », « Mouvement National de Lutte pour l'Environnement 93 Nord-Est parisien », « Association Noisy-le-Sec Environnement » et « Association de Sauvegarde des pavillons de l'avenue Jean Jaurès » qui **s'est exprimée s'oppose à cette extension** et trouve ce projet complètement anachronique, complètement hors-sol et s'étonne de l'avis favorable de la municipalité. Par ailleurs elle estime que le projet n'est pas conforme au PLUi et que c'est à la concertation engagée pour la ZAC Grand Pré de décider du projet. Seul 18 % du public qui est exprimé est favorable au projet, soit 32 observations.

Ci-dessous, une synthèse des points essentiels abordés **dans les 177 observations (174 courriels et 3 observations écrites, dont 10 doublons)**³ mises en lumière et classées par thèmes, avec le nombre de citations entre parenthèses :

9.7.1- Construction de bureaux/ restaurants :

La construction de nouveaux bureaux/restaurant a mobilisé le plus grand nombre d'avis défavorables et d'incompréhensions (129 observations). Les Rosnéens qui se sont exprimés, s'interrogent sur la pertinence de cette nouvelle extension. Ils estiment que les centres commerciaux ne sont plus adaptés au monde d'achat aujourd'hui. Le choix d'une tour de bureaux ne leur semble pas pertinent au vu de la crise du tertiaire actuelle. Ils pensent que les restaurants du centre-ville vont en pâtir et ce sont encore des chaînes qui vont prendre la clientèle. Ils demandent donc de renoncer au projet **(145 observations)**. La moitié des avis favorables concerne la création de restaurants (16 observations).

- « Trop de bureaux » : 40 observations n°3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 18, 22, 26, 30, 50, 62, 69, 73, 81, 86, 87, 91, 101, 102, 103, 104, 105, 123, 124, 132, 104, 145 (doublon), 148, 151, 154, 162, 169, 173, 175, 176 et 177) ;

³ 562 observations lors de l'enquête publique de 2022.

- Inadaptation du modèle des centres commerciaux, anachronisme du projet : 25 observations n°4, 22, 26, 31, 47, 65 (doublons) 81, 91, 96, 98, 99, 102, 106, 109, 122, 123, 128, 141, 152, 162, 164, 173, 174, 176, et 177) ;
- « *Temporalité du dépôt des permis de construire et des permis de démolir* » : 25 observations n°45 (doublons), 46, 61, 63, 64, 74, 82, 88, 89, 90, 93, 95, 97, 100, 107, 118, 119, 120, 127, 136, 137, 153, 155 ? 163 et 168) ;
- « *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* » : 25 observations n°45 (doublons), 46, 61, 63, 64, 74, 82, 88, 89, 90, 93, 95, 97, 100, 107, 118, 119, 120, 127, 136, 137, 153, 155 ? 163 et 168) ;
- « *Remplir de bureaux d'abord la Tour de Rosny* » : 10 observations n°21, 26, 37, 42, 79, 65 (doublons), 111, 112, 114 et 123) ;
- « *Concurrence néfaste pour les commerces et restaurants du centre-ville* » : 10 observations n°1, 4, 5, 10, 68 91, 101, 121, 138 et 162) ;
- Incompatibilité avec l'aménagement durable du territoire : 5 observations n°6, 18, 50, 61 et 70.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « Trop de bureaux » / « Remplir de bureaux d'abord la Tour de Rosny » :

Se référer à la question 9.6.1 Constructions des bureaux/restaurants.

- « Inadaptation du modèle des centres commerciaux, anachronisme du projet »

Le centre commercial Rosny 2 est très dynamique avec un taux de vacance parmi les plus bas en Île-de-France.

Le nombre de visites annuelles enregistrées du centre commercial est en hausse continue depuis la période du Covid-19, ce qui démontre clairement que ce modèle économique est toujours fortement plébiscité et, reste, pertinent :

- 2019 : 14.5 millions de visites
- 2020 : 11 millions de visites
- 2021 : 10.5 millions de visites
- 2022 : 13.3 millions de visites
- 2023 : 13.6 millions de visites
- 2024 : 14.4 millions de visites
- Août 2024 – août 2025 : 15.1 millions de visites⁴

En 2024, les Rosnéens représentaient en moyenne 11,2 %⁵ des visiteurs du centre, tandis que 77 % de la population rosnéenne s'y est rendue au moins une fois sur la même période.

⁴ Derniers chiffres disponibles à la date d'édition du rapport

⁵ Source : My Traffic (<https://www.mytraffic.io/fr/>)

La plupart du temps, les cellules qui apparaissent « vacantes » aux yeux des visiteurs (du fait d'une palissade par exemple) sont en fait des cellules dans lesquelles un nouveau preneur réalise ses travaux dans le cadre de son arrivée dans le centre.

Seulement 3.9% de la surface totale du centre est aujourd'hui vacante ce qui correspond à de la vacance temporaire et normale pour le site. En effet 10% des baux en moyenne sont renouvelés chaque année avec certaines enseignes qui quittent le centre et qui sont remplacés rapidement. En moyenne en 2024 et 2025, un local reste vacant 7,5 mois entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant, ce qui est extrêmement court au regard des standards du secteur.

Le site est très dynamique à l'échelle du territoire au regard des différentes enseignes qui s'y sont récemment implantées : Aroma-Zone en juin 2024, Krispy Kreme en juillet 2024, Wycon en septembre 2024, Frères des Batignolles et Swarovski en décembre 2024, Jack & Jones en avril 2025, ADJ Paris en juin 2025 et Skechers en septembre 2025. Ces nouvelles ouvertures traduisent une forte appétence, constante dans le temps, des différentes enseignes pour s'implanter dans le centre commercial.

Présente dans le centre depuis décembre 1992, l'enseigne d'hypermarché Carrefour participe également activement à son dynamisme et répond quotidiennement aux besoins des Rosnéens.

Au mois d'août 2025, Westfield Rosny 2 a accueilli des enseignes aux performances solides à l'échelle des centres commerciaux URW en France.

- JD Sports : n°1 en termes de ventes et de visites⁶
- ZARA : n°2 en termes de ventes et n°3 en termes de visites⁷
- Apple : n°4 en termes de ventes et n°2 en termes de visites⁸
- Lacoste : n°2 en termes de ventes et n°3 en termes de visites⁹

Le centre commercial concentre également de nombreux services permettant de répondre aux besoins des visiteurs :

- Services médicaux (voir réponse 9.6.3 Préoccupations sanitaires)
- Salle de sport : Fitness Park
- Autres : La Poste, LCL, CIC, etc.

Le centre commercial travaille à une recommercialisation confidentielle en réponse du départ annoncé des Galeries Lafayette en mars 2025.

- « Temporalité du dépôt des PC et PD », 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 ».

Les porteurs de projet bénéficient d'un certificat d'urbanisme valable jusqu'à la fin du mois de décembre 2025. En conséquence, il est totalement fortuit que la date de dépôt des permis de construire coïncide avec la date d'adoption du nouveau PLUi.

⁶ Sur 16 centres, (MyData)

⁷ Sur 9 centres, (MyData)

⁸ Sur 5 centres, (MyData)

⁹ Sur 7 centres, (MyData)

URW et l'ensemble de la maîtrise d'œuvre travaillent sur le projet depuis de nombreuses années, comme en attestent les nombreux rendez-vous avec la DRIEAT, la mairie de Rosny-sous-Bois et l'EPT Grand Paris Grand Est dès 2023. Des projets d'une telle ampleur nécessitent de longues périodes d'études, notamment pour l'étude d'impact, qui a été commandée le 1^{er} février 2024. L'objectif des porteurs de projet était un dépôt des demandes de permis de construire à l'été 2024. À la suite d'une réunion avec le public le 25 avril 2024, les porteurs de projet ont souhaité reprendre de nombreuses idées apportées par le public (place des mobilités douces dans le projet, accueil de la biodiversité, choix des essences plantées, etc.) qui ont nécessité des reprises d'études notamment pour l'étude d'impact, ce qui a conduit les porteurs de projet à déposer les demandes de permis de construire en fin d'année dernière.

De plus, les porteurs de projet bénéficient d'un certificat d'urbanisme valable jusqu'à la fin du mois de décembre 2025. En conséquence, les dispositions inscrites dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPT GPGE), ne sont pas applicables au projet soumis à l'enquête publique (et ne l'aurait pas davantage été si les demandes de permis avaient été déposées en 2025). Il est donc bien certain qu'un dépôt des demandes de permis le 18 décembre 2024 n'a aucunement eu pour objet d'éviter l'application du PLUi. Le fait que la date de dépôt des demandes de permis de construire coïncide avec la date d'adoption du nouveau PLUi est ainsi totalement fortuit.

- « Concurrence néfaste pour les commerces et restaurants du centre-ville »

Le projet s'inscrit directement dans les enjeux identifiés par le schéma directeur commercial de la ville de Rosny-sous-Bois¹⁰

Le centre commercial Westfield Rosny 2, qui existe depuis 1973 et le centre-ville de Rosny-sous-Bois constituent deux destinations aux positionnements complémentaires en matière de restauration, et ne sont pas en concurrence.

Le projet d'extension porte exclusivement sur des activités de restauration et de loisir.

L'extension n'intègre pas de surfaces dédiées à des boutiques commerciales.

Les enjeux identifiés par la Ville de Rosny-sous-Bois⁹ pour les centres commerciaux sont :

- Poursuivre la **mutation des centres commerciaux vers des lieux de vie en considération des attentes des usagers (expérience client, davantage de loisirs, santé / bien-être, offre de restauration, de nouveaux services etc.)**.
- Travailler à une **meilleure insertion dans l'environnement urbain immédiat dans le cadre des projets d'extension et de requalification**.

¹⁰ Étude pour l'élaboration d'un schéma directeur commercial et l'accompagnement de sa mise en œuvre daté du 23/05/2023 – Ville de Rosny-sous-Bois / SEGAT, page 17

Par ailleurs, les typologies de commerce en centre-ville et sur Rosny 2 ont des caractéristiques très différentes. Certaines enseignes qui souhaitent s'implanter à Rosny-sous-Bois peuvent rencontrer des difficultés à trouver des formats commerciaux adaptés à leurs besoins.

Le commerce de centre-ville est centré autour de l'offre de proximité : des commerces alimentaires de détail (boulangeries, boucheries, épiceries), des points de restauration de proximité (cafés PMU, petites brasseries, cuisine à emporter), ainsi que des services de proximité (pharmacies, agences bancaires, cordonnerie, coiffeur).

Dans leur rapport les députés MAQUET et MARSAUD rappellent que le commerce indépendant isolé se caractérise par un magasin de proximité d'une surface inférieure à 120 m²¹¹. Sur le projet d'extension de Rosny 2, la surface moyenne des cellules de restauration est d'environ 250m².

Le centre commercial, grâce à son projet d'extension, pourra proposer une offre complémentaire à celle du centre-ville. Les horaires seront adaptés à ceux du cinéma en soirée. Il est également prévu d'accueillir des entrepreneurs locaux travaillant dans la restauration au sein du futur projet d'extension. Les prospects identifiés à ce jour ne figurent pas parmi les enseignes présentes dans le centre-ville (une analyse des commerces du centre-ville de Rosny-sous-Bois est fournie en annexe 1).

- « Incompatibilité avec l'aménagement durable du territoire »

Voir la réponse apportée à la question 9.6.2 Connexions urbaines.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Les porteurs de projet bénéficient d'un certificat d'urbanisme valable jusqu'à la fin du mois de décembre 2025. En conséquence, je pense sincèrement, contrairement à certaines associations, que c'est totalement fortuit que la date de dépôt des permis de construire coïncide avec la date d'adoption du nouveau PLUi.

Je confirme le grand dynamisme (mis en doute par certaines observations) du centre commercial Rosny 2 qui possède effectivement le taux de vacance parmi les plus bas en Ile-de-France.

Le projet s'inscrit directement dans les enjeux identifiés par le schéma directeur commercial de la ville de Rosny-Sous-Bois. Le centre commercial Westfield Rosny 2, qui existe depuis 1973 et le centre-ville de Rosny-sous-Bois constituent deux destinations

¹¹ Rapport d'information déposé en application de l'article 145 du règlement, par la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, en conclusion des travaux d'une mission d'information sur le rôle et l'avenir des commerces de proximité dans l'animation et l'aménagement des territoires (Mme Sandra Marsaud), n° 4968 - 15e législature - Assemblée nationale, 26 janvier 2022. (p.22)

aux positionnements complémentaires en matière de restauration, et ne sont pas en concurrence. Le projet d'extension porte exclusivement sur des activités de restauration et de loisir. L'extension n'intègre pas de surfaces dédiées à des boutiques commerciales. Le centre commercial, grâce à son projet d'extension, pourra proposer une offre complémentaire à celle du centre-ville.

Le commissaire-enquêteur ne conteste pas le besoin de construction de nouvelles surfaces importantes de bureaux. Cependant, je recommande de respecter l'engagement des porteurs de projet à ne pas débiter la construction de l'immeuble de bureaux sans une pré-commercialisation satisfaisante.

9.7.2- Connexions urbaines :

C'est le deuxième thème qui a mobilisé le plus le public. Dans l'ensemble, le public trouve l'approche du MOA 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 « *ZAC Grand-Pré-Ouest* ». 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 (98 observations).

- « *Temporalité de l'analyse du trafic* » : 40 observations n°1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 21, 23, 24, 25, 34, 36, 37, 42, 45, 47, 49, 51, 62, 65, 66, 77, 110, 121, 138, 139 et 130
- Ne pas obérer le pôle gare et les fonctions intermédiaires : 23 observations n°1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 21, 23, 24, 25, 34, 36, 37, 42, 45, 47, 49, 51, 62 et 130 ;
- Le projet a-t-il analysé les nouveaux flux : 15 observations n° 11, 42, 45, 47, 49, 51, 62, 65, 66, 77, 110, 121, 138, 139 et 130 ;
- Améliorer la cohérence entre le barreau rue Léon Blum et la rue Conrad Adénauer : 10 observations n° 6, 8, 10, 11, 36, 37, 42, 51, 65, et 110 ;
- Terminus des bus dans la rue Léon Blum : 5 observations n°4, 9, 4, 66 et 77 ;
- Intermodalité entre le RE E et la ligne 11 : 5 observations n° 49, 51, 62, 77 et 130.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « Ce projet ne prévoit aucun aménagement pour favoriser les mobilités douces et les accès depuis les différents quartiers de Rosny 2 » :

Comme décrit plus amplement à la question « 9.6.2 - Connexions urbaines », le projet prévoit bien la création de 385 espaces de stationnement pour vélos, ainsi que la création d'une piste cyclable double sens de 2,5 mètres de large.

- « Temporalité et analyse du trafic » :

Sur les accès au Centre Commercial : on observe une baisse globale des trafics en heure de pointe entre 2022 et 2025 de – 12%

L'étude de trafic de 2024 sur laquelle s'est basée l'étude d'impact a été réalisée grâce à des comptages de trafic datant de décembre 2022. En effet, au moment du lancement de la rédaction de l'étude d'impact (au premier trimestre 2024) ces mesures étaient les dernières disponibles et le diagnostic ainsi réalisé a été jugé toujours pertinent par le bureau d'études spécialisé (étude d'impact, § 7.2.5, p. 438).

Certaines observations ont toutefois soulevé, notamment lors de la réunion publique du 3 septembre 2025, des inquiétudes quant à la validité de ces mesures.

En réponse à ces remarques, les porteurs de projet ont souhaité réaliser une nouvelle mesure de comptage afin de vérifier si les hypothèses prises en compte dans l'étude trafic étaient toujours valables.

La nouvelle campagne de comptage porte sur les axes de desserte et sur les accès au parking du Centre Commercial du 19 septembre au 25 septembre 2025 (Annexe 2).

En heure de pointe soir le vendredi, les conclusions sont les suivantes :

- sur les trois axes de desserte RD116 - De Gaulle - Blum : on observe une baisse globale des trafics entre 2022 et 2025 de – 7%
- Sur les accès au Centre Commercial : on observe une baisse globale des trafics entre 2022 et 2025 de – 12%

Et ce malgré une fréquentation équivalente sur le vendredi 2022 et le vendredi 2025 mesurés. L'étude trafic demeure de ce fait toujours d'actualité. Étant donné que la fréquentation du centre commercial sur ces deux vendredis est similaire, cette baisse du trafic aux accès du centre commercial et sur les axes le desservant conforte l'hypothèse d'un report modal en faveur des transports en commun. Ainsi, les travaux de la gare n'ont pas conduit à une sous-estimation du trafic et surtout, la mise en service de la ligne 11 a bien permis un report modal.

- « Ne pas obérer le pôle gare et les fonctions intermédiaires »

Le « hub » de transport Rosny-Bois-Perrier, dans le cadre du projet, bénéficiera d'aménagement paysagers, et d'espaces de circulation dédiés aux mobilités douces. Il est également important de relever que les avis de l'EPT GPGE ainsi que la direction des espaces publics de la commune, sont favorables, tout comme ceux des transporteurs présents sur le secteur : SNCF, RATP, IDFM, qui sont tous favorables au projet d'extension du centre commercial et aux demandes de permis de construire déposées à cet effet.

Les porteurs de projet ont d'ailleurs précisément démontré que **l'espace disponible était largement suffisant et le serait toujours après la réalisation de leur projet** (réponse aux avis des collectivités, réponse à l'avis de l'EPT GPGE, § 2.2, p. 14-15) pour accommoder le développement du pôle gare et accueillir toutes les fonctions intermédiaires.

En complément, voir la réponse apportée au paragraphe 9.6.2 Connexions urbaines.

- « Le projet a-t-il analysé les nouveaux flux »

Le projet d'extension n'est pas de nature à impacter significativement le trafic routier aux alentours du centre commercial.

Une étude de l'impact du projet sur le trafic est comprise dans l'étude d'impact. Cette étude comporte, conformément à la méthodologie en vigueur, 3 scénarios d'analyse :

- **Étape 1** : Situation actuelle - analyse des flux et circulations routières aux abords du centre commercial (décembre 2022). **Conclusion** : Le centre commercial génère 3 400 véhicules/heure le vendredi soir et 4 670 véhicules/heure le samedi soir.
- **Étape 2** : situation future à horizon 2027, sans le projet d'extension : analyse des flux et circulations routières aux abords du centre commercial en situation future, prenant en compte les nouveaux projets sortis de terre (qui sont hors de la maîtrise des porteurs de projet URW), et excluant le nouveau projet d'extension du centre commercial. **Conclusion** : À l'horizon 2027 (sans extension du centre commercial), le trafic automobile est en légère baisse grâce à l'arrivée de la ligne 11 du métro, entraînant un report des automobilistes vers les transports en commun : -5 % de véhicules/heure le vendredi soir (soit environ 196 véhicules en moins) et -5 % également le samedi soir (environ 234 véhicules en moins).
- **Étape 3** : situation future à horizon 2027, avec le projet d'extension : analyse des flux et circulations routières aux abords du centre commercial en situation future, prenant en compte les nouveaux projets sortis de terre (qui sont hors de la maîtrise des porteurs de projet URW), et incluant le nouveau projet d'extension du centre commercial. **Conclusion** : Le projet d'extension génère la hausse du trafic automobile suivante : +180 véhicules/heure le vendredi soir (+5 % par rapport à la situation actuelle) +100 véhicules/heure le samedi soir (+2 % par rapport à la situation actuelle)

Cette différence entre le vendredi et le samedi s'explique par la présence de bureaux, générant davantage de trafic en semaine.

L'horizon 2027 avec l'extension du Centre Commercial présente ainsi des réserves de capacités satisfaisantes (voir étude d'impact, p. 38 et 39). Le projet d'extension n'est donc pas de nature à impacter significativement le trafic routier aux alentours du centre commercial.

- « Améliorer la cohérence entre le barreau rue Léon Blum et la rue Conrad Adénauer ; Terminer des bus dans la rue Léon Blum ; Intermodalité entre le RER E et la ligne 11. »

Les porteurs de projet travaillent étroitement avec Ile-de-France Mobilités.

C'est Ile de France Mobilités (IDFM) au titre de sa mission d'organisateur des transports en région Ile de France qui est chargé de la politique d'intermodalité entre les différents modes de transport.

Unibail-Rodamco-Westfield a été consulté par IDFM dans le cadre du démarrage des études du « Pôle Gare » afin de trouver des solutions pour l'implantation de certaines lignes de bus sur la rue Léon Blum, à proximité immédiate du pôle gare Rosny-Bois-Perrier. Le schéma directeur des lignes de bus est toutefois toujours en cours de réflexion chez IDFM.

En tout état de cause, le projet d'extension est compatible avec des passages de bus en double sens sur la rue Léon Blum. En effet, l'espace circulaire, en face du parvis gare, peut être aménagé pour favoriser l'ensemble des mobilités (mémoire en réponse à la MRAe, p. 38 ; réponse à l'avis de l'EPT GPGE, § 2.2, p. 14-15). Environ 17 mètres séparent le parvis de la gare RATP et la nouvelle façade du bâtiment de restauration. Cet espace est suffisamment large pour accueillir une voie circulaire pour les voitures et les bus à double sens, une bande paysagée, une piste cyclable double sens, deux trottoirs et des terrasses. De plus, un espace de plus de 3 000 m² reste disponible aux abords de la gare pour étendre le parvis et accueillir, le cas échéant, des arrêts de bus.

La rue Conrad Adenauer quant à elle relève de la domanialité publique et non du présent projet. A ce titre, les porteurs de projet ne sont pas libres de décider de son tracé ou de ses futures orientations d'aménagement.

En outre, les demandes de permis de construire ne portent – bien évidemment – que sur le foncier du centre commercial et non sur celui de la gare ou de quelconques personnes publiques. Bien plus, non seulement le projet ne se situe que sur l'unité foncière du centre commercial mais, en outre, il n'en atteint même pas la limite (voir le plan de masse dans les dossiers de demande de permis : pièce PC-A-2-1). A ce titre, les porteurs de projet ne peuvent pas se prononcer sur l'interconnexion entre la gare du RER E et la gare de la ligne de métro 11.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse ne reprend que très partiellement les observations du public sur la circulation : le public témoigne de difficultés réelles actuelles et non seulement de leur aggravation potentielle en lien avec l'extension du centre commercial. C'est pourquoi je recommande de refaire l'analyse du trafic au titre de la bonne information du public.

Néanmoins je pense que projet d'extension n'est pas de nature à impacter significativement le trafic routier aux alentours du centre commercial.

Je note avec satisfaction que les porteurs de projet travaillent étroitement avec Ile-de-France Mobilités sur le « hub » de transports en commun Rosny-Bois-Perrier.

9.7.3- Préoccupations sanitaires :

De manière générale, le public et les associations estiment que les compensations en matière de santé sont largement insuffisantes « *La qualité de l'air sans ce projet sera meilleure* ». Ce projet exerce, pour eux, une influence négative sur des crèches voisines. Ce n'est pas un projet vertueux en matière de santé (86 observations).

- « *Manque de compensation en matière de santé* » : « *Je suis effrayée qu'on ne prenne pas conscience des effets dramatiques de la pollution atmosphérique* » : 40 observations n°6, 18, 22, 24, 42, 44, 54, 60, 61, 66, 65 (doublons), 70, 71, 75, 76, 78, 80, 81, 85, 94, 96, 98, 99, 113, 117, 128, 129, 134, 140, 145 (doublons), 146, 147, 148, 151, 165, 166, 171, 173, 175 et 174,
- « *Risque sanitaire pour les crèches* » : 15 observations n°6, 18, 22, 24, 42, 44, 54, 60, 66, 71, 81, 94, 113, 117 et 174 ;
- « *Non de respect des normes de l'OMS* » : 15 observations : n° 22, 24, 42, 44, 54, 60, 66, 71, 94, 96, 99, 113, 117, 128 et 174 ;
- Qualité de l'air : « *Nous voulons de l'air pour respirer* » : 10 observations n°6, 18, 22, 24, 42, 44, 54, 171, 174 et 175 ;
- « *On y suffoque dans une odeur d'aseptisant et de transpiration* » : 6 observations n°6, 18, 22, 24, 42, 117 et 174.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « Compensation en matière de santé » :

Des préoccupations ont été exprimées concernant la qualité de l'air dans le secteur élargi de Rosny 2, notamment du fait de la réalisation du Projet. Les niveaux de pollution observés dans cette zone ne peuvent être attribués à la seule présence du centre commercial ou au Projet. Ils sont majoritairement liés au trafic de transit circulant sur les axes magistraux environnants (A3, A86, RN 302, RD116, avenue du Général de Gaulle, boulevard Alsace Lorraine).

La part du trafic directement liée à la destination « centre commercial » devrait être compensée par la présence de la nouvelle ligne de métro (L11) et prochainement la nouvelle ligne de métro 15 avec un report de modalité de transport vers le transport en commun.

Les porteurs de projet observent déjà une augmentation de +5% de la part modale des visiteurs venant en transport en commun depuis juin 2024. L'étude d'impact montre une augmentation limitée de la fréquentation automobile (environ +2% le samedi) et une incidence marginale sur la pollution atmosphérique locale (+1,6%) (étude d'impact, § 4.2.3.2, p. 348), qui sera elle aussi compensée par l'évolution progressive du parc automobile vers des véhicules électriques moins polluant. Le marché des voitures électriques, soutenu depuis plusieurs années par un bonus écologique à l'achat, progresse nettement depuis 2021 et représente 17,0 % des immatriculations en 2024. Un chiffre qui croît année après année compte tenu du contexte réglementaire. Au

1^{er} janvier 2025, 73,5% des voitures en circulation sont classées CritAir E, 1 ou 2¹².

- « Risque sanitaire pour les crèches »

La crèche la plus proche est approximativement située à 450 mètres à vol d'oiseau du projet d'extension (crèche les Marnaudes).

Les modélisations de l'impact de la réalisation du projet sur les concentrations dans l'air extérieur au niveau de la crèche les Marnaudes ont été réalisées par le bureau d'études Technisim. L'impact est le suivant :

- NO₂ : +0.0036 µg NO₂/m³ (+0.015%)
- PM₁₀ : +0.0015 µgPM₁₀/m³ (PM₁₀ : +0.010%)

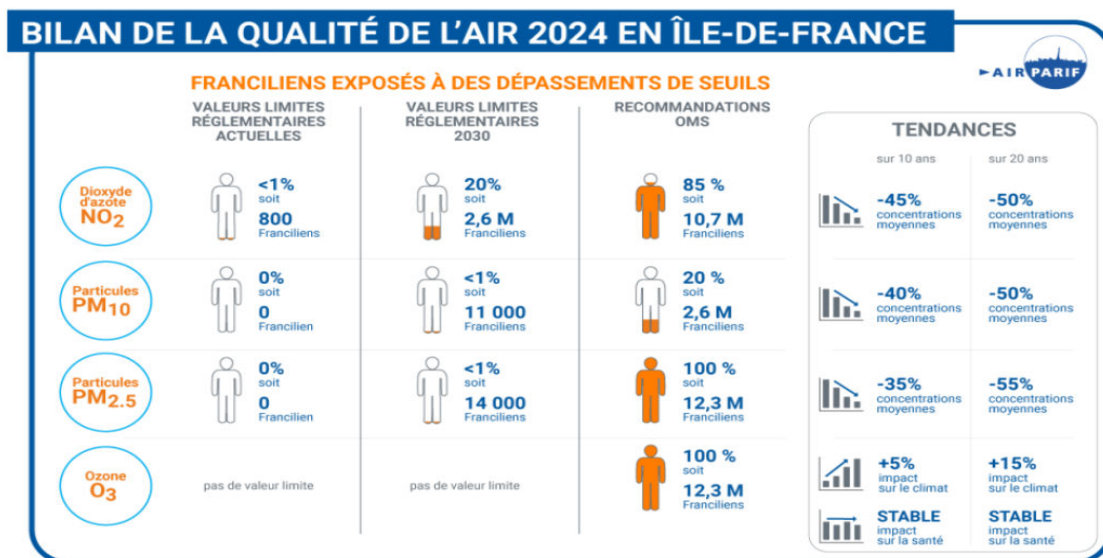
Ces variations sont plus que négligeables.

- « Pas de respect des normes de l'OMS »

Les mesures de qualité de l'air extérieur respectent les valeurs règlementaires européennes.

Qualité de l'air à l'extérieur du centre commercial

Une des remarques soulevées lors de l'enquête publique porte sur le fait que le projet se développe dans un secteur où la qualité de l'air est dégradée, et dépasse notamment les seuils de recommandations de l'OMS, qui s'élèvent pour rappel, en moyenne annuelle, à 10µg/m³ pour le dioxyde d'azote (NO₂), 15µg/m³ pour les PM₁₀ et 5µg/m³ pour les PM_{2,5}.



Source: https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://www.airparif.fr/sites/default/files/document_publication/Bilan+QA+IDF+2024+-+r%C3%A9sum%C3%A9.pdf

¹² Statistiques Publiques de l'énergie, des transports, du logement et de l'environnement [Tous les chiffres](#) | [Données et études statistiques](#)

Comme le montre le graphique ci-dessus, établi par Airparif, 85% de la population d'Ile-de-France est exposée à des niveaux de pollution supérieurs aux recommandations de l'OMS en termes de NO₂, soit 10,7 millions de personnes. 100% de la population francilienne est également exposée à des seuils de pollution de particules fines PM_{2,5} supérieures aux recommandations de l'OMS (qui sont plus nocives que les PM₁₀).

Malheureusement, le site du Projet n'échappe pas au constat ci-dessus. Les résultats des mesures et des modélisations effectuées montrent néanmoins que la totalité du site de projet est sous les seuils réglementaires européens.¹³

Mais surtout, il faut également souligner le fait que dans toutes les projections effectuées pour 2027, que ce soit avec ou sans réalisation du projet d'extension, les valeurs atteintes seront inférieures à celles relevées en 2024.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte. Les nuisances sonores aux abords du centre commercial devraient augmenter le long des voies concernées par l'augmentation de la circulation et des embouteillages.

Cependant je note avec satisfaction que la crèche la plus proche (objet des inquiétudes d'une partie du public) se situe à 450 mètres à vol d'oiseau du projet d'extension (crèche les Marnaudes).

9.7.4- Aspects environnementaux :

Le public et les associations estiment que la superficie de construction immobilière est largement diminuée dans le nouveau projet, cependant la part dédiée à la pleine terre aurait dû être en augmentation ce qui ne fait que renforcer les effets d'îlots de chaleur en zone urbaine, déjà préoccupants dans le contexte du réchauffement climatique. »

Il pense que 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 :

¹³ *Pour évaluer les impacts du projet sur la qualité de l'air et la santé, les maîtres d'ouvrage ont fait appel à Technisim Consultants, bureau d'études spécialisé dans ce domaine. Le rapport est disponible en annexe de l'étude d'impact (qui le synthétise par ailleurs) : volet « Air & santé », § 15.3.4, Tableaux 36 à 42, p. 86-90.*

les nombreux espaces verts prévus en remplacement sans compensation des places voitures détruites sont donc évidemment bienvenus. Il est toutefois dommage que les espaces verts prévus soient à priori uniquement décoratifs et non "accessibles" en jouant un double rôle de terrasses en libre accès, par l'installation de tables de pique-nique (82 observations).

- « *Espaces en pleine terre insuffisants* » : « *Pourquoi le projet ne respecte les normes du PLUi concernant la pleine terre ?* » : 40 observations n°1, 3, 6, 8, 9, 18, 33, 34, 37, 40, 41, 42, 45, 46, 50, 53, 61, 63, 64, 65, 70, 72, 74, 80, 96, 99, 109, 121, 122, 126, 128, 136, 137, 163, 173, 175, 174, 175, 176 et 177.
- « *Insuffisances des mesures ERC* » : 20 observations n°1, 3, 6, 8, 9, 121, 126, 33, 37, 40, 41, 42, 53, 65, 72, 80, 96, 99, 109, et 122.
- « *Espaces verts uniquement décoratifs et non accessibles* » : 10 observations n° 9, 12, 33, 37, 40, 41, 42, 80, 122 et 126 ;
- « *Mauvais entretien des arbres déjà plantés* » : 10 observations n° 9, 12, 33, 37, 40, 41, 42, 80, 122 et 126 ;
- « *Fontaines d'eau inexistantes* » : 2 observations n°1 et 3.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « *Espaces en pleine terre insuffisants* : « *Pourquoi le projet ne respecte les normes du PLUi concernant la pleine terre ?* » »

Le PLUi (notamment le taux de pleine terre minimum qu'il peut éventuellement prévoir) n'est pas applicable à ce projet.

Se référer à la réponse 1.4- Aspects environnementaux en ce qui concerne les surfaces et taux de pleine terre prévus dans le cadre du projet.

Se référer à la réponse 2.1- Construction de bureaux/ restaurants en ce qui concerne l'inapplicabilité du PLUi.

En l'espèce, quand bien même le PLUi aurait été applicable au projet, c'est aux seules dispositions de son article II.4.2.1.2 que le projet aurait alors dû se conformer (extension sur des constructions ne respectant pas la part minimale de pleine terre exigée). Or, en pareille hypothèse, cet article ne prévoit pas de taux de pleine terre minimum à respecter (voir réponse à l'avis de l'EPT GPGE, § 3, p. 16-18).

- « *Insuffisances des mesures ERC* » :

L'ensemble des mesures dites « ERC » (Éviter, Réduire, Compenser) ont été détaillées dans un tableau de l'étude d'impact (p. 406-410). Ces mesures s'appliquent à la fois aux potentiels impacts générés par le projet d'extension, mais également aux effets cumulés de ces potentiels impacts avec ceux des projets alentours du centre commercial.

Il est à noter que de nombreuses mesures ERC sont notamment prises en compte dans le cadre de la phase chantier, afin de limiter fortement ses impacts. Elle respectera la « charte chantier faible nuisance » rédigée par le bureau d'études environnemental ALTO. Cette charte établit un cadre commun pour tous les intervenants afin de limiter les impacts du chantier, en encadrant la consommation d'eau et d'énergie, les nuisances, les risques sanitaires et environnementaux, la gestion des déchets, et la sécurisation du site, avec des mesures spécifiques comme la régulation du trafic des camions et l'aménagement des zones de livraison à l'intérieur du périmètre (annexe 3).

- « Espaces verts uniquement décoratifs et non accessibles ; mauvais entretien des arbres déjà plantés »

Les espaces verts du projet ne sont pas uniquement décoratifs. Ils jouent un rôle crucial de désimperméabilisation des surfaces, d'infiltration des eaux pluviales, de création d'îlots de fraîcheur et d'accueil de la biodiversité. Les essences ont été soigneusement choisies par un écologue pour remplir toutes ces fonctions, et sont à 90% indigènes.

A la différence des aires de jeux pour enfants et des terrasses des futurs restaurants, les espaces verts (en rez-de-chaussée et en toiture) ne seront volontairement pas accessibles au public, à la fois pour les préserver d'une trop forte dégradation liée à une trop forte intensité d'usage, et afin pour qu'ils jouent pleinement leur rôle environnemental. La typologie de ces espaces (majoritairement des noues) n'est d'ailleurs pas adaptée à recevoir du public, (fortes dépressions, devers)

- « Entretien des arbres déjà plantés » :

L'entretien des espaces verts est assuré par l'entreprise de travaux paysagers E Espace 94, ainsi que l'entreprise LOOBUYCK, avec lesquelles le syndicat des copropriétaires du centre commercial a un contrat de maintenance. Le contrat prévoit des prestations adaptées aux saisons, avec, entre autres, la coupe de gazon, la découpe des bordures, le désherbage des végétaux, la taille des haies et arbustes, l'entretien des massifs de plantes vivaces, le ramassage des feuilles mortes, le soin à donner aux arbres, le retrait des éventuels détritiques, etc. Une attestation de l'entreprise E Espace 94 est jointe en annexe 4.

- « Fontaines d'eau »

La remarque a été soulevée lors de la réunion publique du 3 septembre 2025. Les porteurs de projet ont pris en compte cette remarque, et intégreront des fontaines à eau, qui permettront de distribuer de l'eau potable aux visiteurs, dans les phases d'études ultérieures du projet, lors desquels les aménagements seront définis de manière plus précise.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je note avec satisfaction l'effort important de l'actuel projet en faveur de la végétalisation (39 % du périmètre) et du paysagement qui sera réalisé aux abords du centre commercial Rosny 2. Le substrat de 30 cm est conforme aux normes demandées par l'ancien PLU.

Il permet effectivement d'accentuer la « désimperméabilisation » du sol, de créer des îlots de fraîcheur à l'échelle de la parcelle, et de favoriser l'accueil de la biodiversité

9.7.5- Parkings :

Pourquoi détruire des parkings ? Alors qu'il existe un besoin de stationnement au centre commercial pour les clients mais les usagers des transports en commun (parkings relais) (73 observations).

- les « *places de stationnement sont précieuses à ce niveau* » (le parking est souvent plein) : 30 observations : n° 9, 14, 15, 18, 34, 39, 50, 55, 56 58, 61, 65, 67, 70, 84, 94 98, 99, 109 128, 133, 134, 140, 145, 146, 147, 173, 175, 176 et 176 ;
- le parking favorise l'utilisation des transports en commun : 20 observations n° 9, 14, 15, 18, 34, 39, 50, 55, 56 58, 61, 65, 67, 70, 84, 94 98, 99, 109 et 128 ;
- Quid de l'installation de panneaux photovoltaïques : 10 Observations n° 6, 9, 14, 15, 34, 55, 173, 175, 176 et 177 ;
- planter des espaces verts plutôt que des parkings : 10 Observations n° 6, 9, 14, 15, 34, 55, 173, 175, 176 et 177 ;
- le statut du parking va-t-il changer : 3 Observations n° 56, 58, et 67.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « Les « *places de stationnement sont précieuses à ce niveau* » (le parking est souvent plein) ; le parking favorise l'utilisation des transports en commun » : « planter des espaces verts plutôt que des parkings »

Les porteurs de projet soulignent que les observations du public à ce sujet sont parfois contradictoires :

- Certains redoutent la suppression de places de parking
- D'autres souhaiteraient qu'il y ait davantage de places supprimées.

Les porteurs de projet ont travaillé à la recherche d'une solution équilibrée qui satisfasse la plus grande majorité.

Voir les réponses en section 9.6.5.

- [« Quid de l'installation de panneaux photovoltaïques »](#)

Un projet de centrale photovoltaïque de 840 kWc en autoconsommation est envisagé depuis le début d'année 2025 pour alimenter les parties communes du centre commercial.

Des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture de l'immeuble de bureau, d'une puissance d'environ 210Wc/m². Il est prévu de couvrir une surface de 250m², soit environ 125 panneaux.

Un premier projet de centrale photovoltaïque en autoconsommation est également envisagé depuis le début d'année 2025 pour alimenter les parties communes du centre commercial (mémoire en réponse à la MRAe, page 34). Ce projet a été dimensionné de manière à répondre au plus près aux besoins énergétiques du site, tout en limitant les pertes liées à une production excédentaire. Le taux d'autoproduction du projet atteint actuellement 27 % pour une centrale de 840 kWc, ce qui correspond à une production bien calibrée par rapport aux consommations réelles.

Des investissements prévisionnels, d'études et de travaux, à hauteur d'environ 375 000€ sont d'ailleurs prévus par le centre commercial sur les années 2026 et 2027 pour le déploiement de panneaux photovoltaïques sur le site, sous réserves de faisabilité technique et financière.

- [« Le statut du parking va-t-il changer »](#)

A ce stade, il n'est pas prévu de changer le statut du parking.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Les observations du public concernant le taux d'utilisation des parkings du centre commercial et les commentaires des porteurs de projet paraissent contradictoires. Il aurait été utile d'éclairer le public sur l'adéquation entre l'offre et la demande de stationnement.

Ce sujet est aussi important dans le cadre du périmètre de l'enquête. Les porteurs de projet estiment si l'on retire à cela les 789 places supprimées dans le cadre du projet, il restera encore 1 273 places non occupées en moyenne un samedi fort de décembre.

Au surplus, il restera également encore de très nombreuses places à proximité de la gare. En effet, les places les plus proches seront désormais situées à moins de 100 mètres du pôle Gare avec une réserve de 956 places. Une poche de 354 places de parking est également disponible sous le cinéma UGC avec un fort taux de disponibilité.

La commissaire d'enquêteur a estimé que cette démolition allait supprimer 789 places de stationnement, ce qui montre l'importance de cette anticipation et de sa durée, avec deux conséquences :

Pendant près de 9 ans, la clientèle aura pris l'habitude d'une offre suffisante et excédentaire de stationnement ne limitant pas son choix de l'utilisation de la voiture ; cette habitude sera donc longue à faire évoluer d'autant que la perspective de barriérage

ne semble pas être de nature à réduire la demande de stationnement par une tarification de la clientèle ;

L'importance de la surface de la parcelle occupée par ce parking, son volume et sa minéralité ont une très grande incidence sur l'évaluation comparée des impacts entre la situation avec projet et la situation de l'existant (comprenant ce parking), en ce qui concerne directement le phénomène d'îlot de chaleur urbain et dans une moindre mesure l'impact sur la qualité de l'air de la circulation générée par le centre commercial.

Enfin, le sujet du stationnement est important pour les questions de mobilités évoquées par ailleurs dans le cadre de la ZFE et dans celui du bon fonctionnement du pôle multimodal.

9.7.6- Performances énergétiques :

Le Public pense que 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 (60 observations) :

- On nous trompe il n'y a pas de « vraie politique de réduction d'îlots de chaleur » : 30 observations n°3, 6, 9, 18, 15, 24, 38, 50, 65, 77, 96, 98, 99, 100, 107, 109, 119, 120, 127, 128, 130, 140, 145, 146, 147, 171, 173, 175, 176 et 177 ;
- « Le projet ne diminue pas l'effet ICU » : 15 Observations n°3, 6, 9, 18, 15, 24, 38, 65, 77 et 130 ;
- Manque l'échéance de leur réalisation : 10 Observations n°3, 6, 9, 18, 15, 24, 38, 65, 77 et 130 ;
- Le Centre Commercial est « une bombe thermique » : 5 Observations n°18, 24, 38, 130 et 65.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « On nous trompe il n'y a pas de « vraie politique de réduction d'îlots de chaleur » ; « Le projet ne diminue pas l'effet ICU » ; « Manque l'échéance de leur réalisation » ; Le Centre Commercial est « une bombe thermique »

La réponse à cette question a été apportée à la question 1.6 Performances énergétiques (voir également la réponse à l'avis de la MRAE, p. 23-28).

L'appréciation du commissaire enquêteur

Le sujet de l'incitation à la surconsommation dépasse le cadre de l'enquête.

La comparaison énergétique des centres commerciaux et des commerces de proximité aurait été intéressante, concernant notamment celle relative aux consommations liées aux déplacements qui aurait pu apporter un éclairage complémentaire à l'analyse des

effets de la circulation sur la pollution de l'air.

Je confirme que l'opération d'extension, intègre en effet dès sa conception des mesures spécifiques visant à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Néanmoins je recommande aux porteurs de projet de respecter leur engagement à diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

9.7.7- Aspects économiques :

- 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, mêmes s'il crée des emplois dans la restauration. La deuxième moitié des avis favorables concerne la création d'emplois (16 observations sur les 61 de ce thème).
- « *Modèle économique obsolète* » (30 observations n° 12, 31, 37, 40, 42, 65 (doublons), 69, 79, 93, 96, 98, 99, 109, 110, 111, 112, 114, 122, 124, 128, 132, 138, 144, 148, 152, 173, 174, 175, 176 et 177) ;
- « *Concurrence avec les centres commerciaux du centre-ville* » (20 observations n°1, 4, 5, 9, 10, 12, 40, 29, 47, 55, 56, 60, 67, 68, 91, 101, 121, 138, 142 et 162...) ;
- « *Il faut au contraire dynamiser le centre-ville* » (5 observations n°30, 40, 47, 60 et 105) ;
- Problème de Domus (5 observations n° 40, 47, 52, 106 et 164) ;
- Emplois générés par l'extension et la création de restaurants (6 observations sont favorables n°10, 92, 131, 133, 154 et 169).

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « *Modèle économique obsolète* » ; « *Concurrence avec les centres commerciaux du centre-ville* » ; « *Dynamiser le centre-ville* » ;

Se référer à la question 2.1- Construction de bureaux/ restaurants.

- « *Problème de Domus* » :

Le positionnement de Domus est principalement axé sur l'offre « maison » et est très différent de celui de Westfield Rosny 2.

Le positionnement du centre commercial Domus à Rosny-sous-Bois est principalement dédié à l'équipement et à l'aménagement de la maison, ce en quoi il est très différent du positionnement du centre commercial Westfield Rosny 2. Chez Domus, 79 % de l'offre est dédiée à l'univers de la maison, de la décoration intérieure et de la literie, contre seulement 1 % à Westfield Rosny 2, où Hema est l'unique enseigne représentante de ce segment.

Domus regroupe une cinquantaine d'enseignes¹⁴ au total, et une quarantaine autour de

¹⁴ Source : site internet de Domus (<https://domusparis.fr/nos-enseignes/>)

cette thématique sur de grands formats.

- Mobilier & Décoration : Alinea, Atlas Home, Aviva, Bébé 9, BoConcept, BUT, But Kitchen, Cardona, Château d'Ax, Comme une image, Convertible Center, Cuir Center, Eichholtz, Elton, Gautier, H&H, Home Center, Homesalons, Ideco, IPERCERAMICA, Ixina, La Compagnie du Lit, La Maison Convertible, Latitude Déco, Laya, L'œil du jour, Maison de la Literie, Maison du Monde, Madura, Milome, Mobalpa, Natuzzi, Polo Home Design, Poltronesofà, Prestigious Home, Roche Bobois, Saint Maclou, SoCoo'c, Tempur, Tradition des Vosges, XXL Maison
- Autres (loisirs, restauration) : Action, Basic Fit, Boulanger, Decathlon, Le Dôme Doré, NIKITO, Onigiri Sushi, Petit Veau, Subway, Truffaut, Vivre & Savourer

Par ailleurs, dans l'étude pour l'élaboration d'un schéma directeur commercial et l'accompagnement de sa mise en œuvre daté du 02/07/2024, commandé par la Ville de Rosny-sous-Bois le SEGAT rappelle, à la page 17, dans les enjeux prioritaires pour les centres commerciaux la nécessité de « *continuer à assurer une complémentarité entre ces deux pôles (maintien de la spécificité DOMUS dans la maison, dans l'offre, etc...* »

Le projet de restauration et d'immeuble de bureaux n'est pas de nature à modifier cet équilibre.

- [Emplois générés par l'extension et la création de restaurants](#)

Se référer à la question 1.7 Aspects économiques.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme que le positionnement de Domus est principalement axé sur l'offre « maison » et est très différent de celui de Westfield Rosny.

9.7.8- Communication :

De manière générale, le public et les associations déplorent le manque de collaboration avec les acteurs locaux concernant l'aménagement du pôle Bois-Perrier (37 observations).

- Manque de cohérence avec la concertation engagée pour la future ZAC : « *Grand-Pré-Ouest* » qui est déterminante : 30 observations n°2, 6, 7, 15, 18, 45, 46, 50, 61, 63, 64, 70, 74, 82, 88, 89, 90, 93, 100, 107, 119, 127, 134, 136, 140, 145, 146, 147, 170 et 171.
- Enquête d'opinion peu représentative (0, 06 % du public fréquentant le centre commercial Rosny 2 : 5 observations n°2, 6, 7, 15 et 170,

- Manque le bilan de concertation dans le dossier : 1 seule observation n°2.
- Demande de prolongement de l'enquête : 1 seule observation n° 170.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- « Manque de cohérence avec la concertation engagée pour la future ZAC « Grand-Pré-Ouest » qui est déterminante »

Le projet est parfaitement compatible avec le projet de ZAC « Grand Pré / Rosny 2 »
--

La future ZAC « Grand Pré / rosny 2 » est en cours de concertation. Elle n'a aucune existence légale et pourrait même potentiellement ne jamais voir le jour, puisque tout dépendra du bilan qui sera tiré de la concertation.

Elle ne saurait donc contraindre à ce stade les maîtres d'ouvrage et propriétaires, dans ce qui n'est encore, du reste, qu'un périmètre simplement envisagé, et *a fortiori* lorsque sont en cause des demandes de permis de construire ou de démolir qui ont été déposées plusieurs mois avant que ne soit décidée la concertation.

En tout état de cause, le projet d'extension du centre commercial Westfield Rosny 2 avec construction d'une zone de restauration et d'un immeuble de bureaux est parfaitement compatible avec le projet de ZAC « Grand Pré / Rosny 2 » puisque celle-ci en prend d'ores et déjà acte et l'exclut de son propre périmètre. Autrement dit, il est erroné de considérer que le projet d'extension du centre commercial aujourd'hui soumis à l'enquête publique devrait attendre le résultat de la concertation relative à la ZAC et, *a fortiori*, la création éventuelle de cette ZAC puisque l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est a d'emblée décidé de ne pas intégrer le périmètre de l'extension du centre commercial dans le périmètre de la ZAC (voir image ci-dessous).

Par ailleurs, l'EPT GPGE confirme dans un courrier (présent en annexe 5 de ce document) que le projet constitue une donnée d'entrée prise dans le cadre des études du Plan Guide, de sorte qu'il n'y a pas d'incohérence entre ce dernier et le projet de ZAC Grand Pré/Rosny 2. Plus largement, l'EPT GPGE confirme que le projet développé sur le centre commercial répond aux objectifs visés pour la future opération d'aménagement du secteur.

Le projet urbain projeté – Des volumétries cohérentes avec l'existant



Source : extrait de la présentation de la réunion publique du 3/07/2025 sur la concertation préalable à la création de la ZAC Grand Pré/Rosny 2, comportant la mention « Bâtiment K : hors périmètre d'aménagement – permis de construire déposé ».

Présentation disponible à cette adresse (voir sa p. 31) :

https://www.grandparisgrandest.fr/app/uploads/2025/04/Presentation-Reunion-publique-03.07.2025_compressed.pdf

- « Enquête d'opinion peu représentative (0,06 % du public fréquentant le centre commercial Rosny 2) »

Le projet a fait l'objet d'une large enquête d'opinion et le panel de répondants est bien représentatif.

Lors de la conception du projet actuellement soumis à l'enquête publique, les porteurs de projet ont veillé à être à l'écoute du public. L'enquête mentionnée dans ce paragraphe fait référence à l'enquête d'opinion qui s'est déroulée du 4 septembre au 8 octobre 2023, destinée à mieux connaître le profil de ces publics et leurs aspirations en cas d'évolution du site. Cette enquête a récolté 1 644 réponses. L'association qui formule cette remarque en déduit une faible représentativité du public en rapportant ce nombre de réponses à la totalité des personnes habitant dans la zone de chalandise de Rosny 2 (environ 2,7 millions de personnes), cela fait en effet un total de 0,06%.

Au contraire, il est démontré qu'un échantillon de 1644 répondants est très représentatif de l'opinion :

« La question de la taille de l'échantillon doit être considérée au regard des objectifs de l'enquête et des moyens disponibles. Si l'interrogation du plus grand nombre de personnes est un gage de vertu statistique, il peut s'avérer très coûteux et assez inefficace d'envisager des enquêtes portant sur plusieurs milliers de personnes. Le statisticien nous apporte à ce sujet une aide précieuse grâce à un tableau permettant d'apprécier la marge d'erreur statistique, inhérente à tout échantillon, en fonction du nombre de questionnaires recueillis. En considérant un échantillon de 1 000 personnes,

la marge d'erreur des résultats varie de 1,4 à 3,2 points suivant la valeur du pourcentage obtenu dans l'analyse.

[...]

*On peut voir aussi que même en interrogeant 10 000 ou 5 000 personnes, les marges d'erreur subsistent et **c'est pourquoi des échantillons de l'ordre de 1 000 personnes suffisent le plus souvent.** »¹⁵*

- « Manque le bilan de concertation dans le dossier »

Il ne s'agit pas d'une concertation mais, précisément, d'une simple enquête d'opinion. En effet, et comme indiqué notamment dans l'avis de publicité de l'enquête, 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 dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du même code, ou de toute autre procédure équivalente prévue par les textes en vigueur.

Un dossier additionnel a par ailleurs été ajouté le 11 septembre 2025, à la demande du commissaire enquêteur, sur le registre numérique de l'enquête publique, ainsi que dans le registre papier disponible aux services de l'urbanisme de la mairie de Rosny-sous-Bois jusqu'à la fin de l'enquête publique. Le public a ainsi bien eu accès à ce questionnaire et à ses suites.

Comme indiqué également dans le dossier, les porteurs de projet ont toutefois non seulement réalisé une enquête d'opinion pour mieux connaître les différents publics fréquentant le centre commercial et ses éventuelles aspirations en cas d'évolution du site, mais ils en ont également partagé les résultats à plusieurs reprises lors de réunions publiques.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je confirme la tenue d'une enquête d'opinion préalable à l'enquête publique et qu'un dossier additionnel sur « la concertation » a été ajouté le 11 septembre 2025, à ma demande, sur le registre numérique de l'enquête publique, ainsi que dans le registre papier disponible aux services de l'urbanisme de la Mairie de Rosny-sous-Bois jusqu'à la fin de l'enquête publique. Le public a ainsi bien eu accès à ce questionnaire et à ses suites.

¹⁵ « 1. La mise en œuvre d'une enquête quantitative par questionnaire : vices et vertus du chiffre », Romuald Ripon. In *Mener l'enquête, sous la direction de Christophe Evans, Presses de l'Enssib, 2011*

9.7.9- Divers :

70 Observations.

- De manière générale, le public et les associations déplorent « *le manque d'espaces de loisirs au sein du centre commercial* » 40 observations n° 6, 18, 29, 30, 35, 40, 45, 46, 47, 50, 52, 55, 56, 60, 61, 65, 67, 68, 70, 73, 77, 96, 97, 98, 99, 105, 109, 110, 118, 124, 128, 134, 136, 137, 140, 145, 146, 153, 163 et 171.
- Créer davantage d'espaces de loisirs pour les jeunes dans le centre commercial : 25 observations n° 6, 29, 30, 35, 40, 47, 50, 52, 55, 56, 60, 61, 67, 68, 70, 73, 77, 105, 110, 124, 134, 140, 145, 146 et 171 ;
- Gestion des eaux : 5 observations n° 18, 50, 61, 70 et 134.

Avis et commentaires des porteurs de projet :

- *Créer davantage d'espaces de loisirs pour les jeunes dans le centre commercial*

Le projet d'extension prévoit la création d'environ 1000 m² dédiés au loisir. Par ailleurs, le projet vient reconnecter le centre commercial au cinéma UGC Ciné Cité de 15 salles, déjà présent sur le site, à travers l'amélioration de tout l'espace public qui relie ces deux pôles et son apaisement pour favoriser les connections piétonnes. Les restaurants viendront d'ailleurs conforter ce pôle de loisir.

Par ailleurs, le centre commercial Domus complète l'offre de loisir de la zone grâce à la présence de l'acteur Nikito sur 10 000 m².

Les porteurs de projet organisent également de nombreuses activités sportives et culturelles tout au long de l'année dans le centre commercial (Le Louvre au centre, job dating, activités sportives à l'occasion des Jeux Olympiques et de la rentrée scolaire, etc.).

Gestion des eaux

Se référer à la question 9.6.7 Aspects économiques.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Conformément aux vœux du public, je confirme que les porteurs de projet organisent régulièrement des activités sportives et culturelles dans le centre commercial (Le Louvre au centre, job dating, activités sportives à l'occasion des Jeux Olympiques et de la rentrée scolaire, etc.).

9.8. Analyse des questions du commissaire-enquêteur :

9.8.1. Construction de bureaux :

Pouvez-vous de justifier le besoin de construction de nouvelles surfaces importantes de bureaux compte-tenu du taux élevé de bureaux vacants dans la commune ?

Avis et commentaires des porteurs de projet :

Se référer à la réponse 9.6.1 - Constructions des bureaux/restaurants.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur ne conteste pas le besoin de construction de nouvelles surfaces importantes de bureaux. Cependant, je recommande de respecter l'engagement des porteurs de projet à ne pas débiter la construction de l'immeuble de bureaux sans une pré-commercialisation satisfaisante.

9.8.2. Analyse atmosphérique :

Pouvez-vous refaire l'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial au titre de la bonne information du public ?

Avis et commentaires des porteurs de projet :

L'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial a été produite par le bureau d'études Bureau Veritas, en réponse à la demande de la MRAE dans son avis du 9 avril 2025.

Se référer à la question 9.6.8 – Communication.

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je recommande de produire l'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial au titre de la bonne information du public.

Je constate avec satisfaction que les valeurs mesurées à l'intérieur du centre commercial satisfaisantes.

9.8.3 Réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbaine :

Pouvez-vous produire la réduction significative de l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de l'ensemble du centre commercial au titre de la bonne information du public ?

Avis et commentaires des porteurs de projet :

[Se référer à la question 9.6.1 - Performances énergétiques.](#)

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je note avec satisfaction que l'opération d'extension, intègre en effet dès sa conception des mesures spécifiques visant à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Néanmoins je recommande aux porteurs de projet de respecter leur engagement à diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain.

9.8.4. Compensation ERC :

Pouvez-vous mieux me préciser les compensations ERC du projet ?

[Avis et commentaires des porteurs de projet :](#)

[Se référer à la question 9.7.4 - Aspects environnementaux.](#)

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je note avec satisfaction l'effort important de l'actuel projet en faveur de la végétalisation (39 % du périmètre) et du paysagement qui sera réalisé aux abords du centre commercial Rosny 2. Le substrat de 30 cm est conforme aux normes demandées par l'ancien PLU.

Il permet effectivement d'accentuer la « désimperméabilisation » du sol, de créer des îlots de fraîcheur à l'échelle de la parcelle, et de favoriser l'accueil de la biodiversité.

9.8.5. Analyse des nouveaux flux :

Pouvez-vous mieux préciser les nouveaux flux, engendrés par l'extension du centre commercial ?

[Avis et commentaires des porteurs de projet :](#)

[Se référer à la question 9.7.2 - Connexions urbaines.](#)

L'appréciation du commissaire enquêteur

Je note avec satisfaction que projet d'extension n'est pas de nature à impacter significativement le trafic routier aux alentours du centre commercial. Néanmoins je recommande de refaire l'analyse du trafic au titre de la bonne information du public.

10. Annexes au mémoire en réponse des porteurs de projet :

Il convient de se référer au dossier spécifique joint « *Annexes au mémoire en réponse des porteurs de projet* ».

11. Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur :

Il convient de se référer au document spécifique « *Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur* ».

Au Perreux-sur-Marne le 27 octobre 2025



Manuel GUILLAMO