RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Inspection générale de l'Environnement et du Développement durable

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

# Avis délibéré sur le projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 » à Rosny-sous-Bois (93)

N°MRAe APJIF-2022-070
en date du 06/10/2022

*v22RevA*

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 », situé à Rosny-sous-Bois, porté par la société Westfield et sur son étude d'impact, datée de mai 2022. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire (dépôt de quatre permis de construire pour ce projet). Cet avis fait suite au jugement du tribunal administratif de Montreuil du 2 décembre 2021, qui a sursis à statuer sur les quatre permis de construire délivrés par la ville de Rosny-sous-Bois, en se fondant sur l'insuffisance non seulement de l'étude d'impact mais aussi des mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC), dans l'attente de leur régularisation.

Ce projet, a fait l'objet d'un précédent avis de l'Autorité environnementale, vise à renforcer l'attractivité du centre commercial en tirant parti de la proximité du pôle de transports en commun de Rosny-Bois-Perrier (RER E, ligne 11 en 2022 et ligne 15 en 2030), en développant la mixité fonctionnelle (bureaux) et en améliorant les déplacements et le cadre de vie (végétalisation des espaces).

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

- la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain 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.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- intégrer dans l'étude d'impact l'ensemble du centre commercial, compte tenu de la forte imbrication des extensions avec la partie existante ;
- revoir le projet pour assurer un stockage et une récupération des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble des besoins du centre commercial et des immeubles de bureaux et intégrer dans le projet une réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain sur l'ensemble commercial existant ;
- viser pour le développement des énergies renouvelables une couverture des besoins globaux du centre commercial, par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les parkings silos existants ;
- expliciter la stratégie générale de report modal en faveur des mobilités actives et préciser le nombre et la localisation des stationnements vélos sécurisés prévus.

La liste complète des recommandations figure au fil du texte et en annexe du présent avis.

# Sommaire


**Synthèse de l'avis....2**

**Préambule....4**

**Avis détaillé....6**

**1. Historique du dossier....6**

**2. Présentation du projet....6**

**3. Contexte du présent avis et enjeux à prendre en compte....10**

3.1. Contexte du nouvel avis de l'Autorité environnementale....10

3.2. Périmètre du projet....11

3.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale....11

**4. Analyse de la prise en compte de l'environnement....11**

4.1. La prise en compte du changement climatique et la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain....11

4.2. La sobriété énergétique et les énergies renouvelables....13

4.3. La prise en compte des mobilités actives....13

4.4. L'augmentation du trafic liée au projet et la qualité de l'air....15

4.5. Les effets cumulés....15

**5. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale....15**

**ANNEXE....16**

**Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte....17**

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement[1] et sur la directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Rosny-sous-Bois pour rendre un avis sur le projet d'extension du centre commercial "Rosny 2", porté par la société Westfield (Unibail-Rodamco et Westfield), situé à Rosny-sous-Bois (93) et sur son étude d'impact datée de mai 2022.

Le projet d'extension du centre commercial "Rosny 2" est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 11/08/2022. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 18/08/2022.

La MRAe s'est réunie le 6 octobre 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de d'extension du centre commercial "Rosny 2".

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

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

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.**

# Avis détaillé

## 1. Historique du dossier

Un premier projet d'extension du centre commercial a donné lieu à quatre demandes de permis de construire, qui ont été délivrés par la ville de Rosny-sous-Bois le 23 janvier 2020. Dans ce cadre l'autorité environnementale a émis un avis en date du 25 avril 2019.

Ces permis ont fait l'objet d'une décision de sursis à statuer par le tribunal administratif de Montreuil le 2 décembre 2021, qui a énoncé en conclusion que les quatre permis de construire délivrés : « *étaient illégaux au motif que l'étude d'impact jointe à ces demandes ne décrivait pas suffisamment l'état initial de l'environnement aux abords du site et les incidences du projet en ce qui concerne la qualité de l'air et le phénomène d'îlot de chaleur urbain, ne comprenait pas une analyse suffisante du cumul des ces effets avec ceux d'autres opérations situées à proximité, et ne comportait pas la description de mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les incidences du projet en matière de pollutions atmosphériques, et d'autre part que l'opération autorisée méconnaissait le principe de prévention en tant que les mesures qu'elle prévoit ne sont pas suffisantes pour éviter, réduire ou compenser ses effets négatifs s'agissant de l'émission de polluants dans l'air et de la contribution au phénomène d'îlot de chaleur urbain.* » (Cf infra).

Le tribunal a en outre considéré que : « *Les illégalités dont les permis attaqués sont entachés sont susceptibles d'être régularisés par la délivrance de permis de régularisation. Il y a donc lieu de surseoir à statuer et d'impartir aux sociétés bénéficiaires et à la commune de Rosny-sous-Bois un délai de douze mois à compter de la notification du présent jugement, pour justifier de permis de construire destinés à régulariser ces vices* ».

La présente saisine a ainsi été réalisée sur la base d'une mise à jour, datée de mai 2022, de l'étude d'impact précédente, dans le cadre de la demande de quatre permis de construire modificatifs, déposés, respectivement par :

- Aquarissimo : PC 93064 18B0048, pour la création d'une zone de restauration ;
- Rosny Beauséjour : PC 93064 18B0:049, pour la création de nouvelles surfaces commerciales en extension du centre commercial « Rosny 2 » ;
- Carrefour Hypermarchés : PC 93064 18B0050, pour la création d'un drive ;
- *Notilus : PC 93064 18B0047, pour la création d'un immeuble de bureaux.*

Les opérations constitutives du projet sont à l'initiative :

- du syndicat des copropriétaires du centre commercial en ce qui concerne l'extension du centre commercial ;
- de la société Unibail-Rodamco-Westfield en ce qui concerne le projet de bureaux ;
- de la société Carrefour Hypermarchés SAS pour la réalisation du « *drive* ».

## 2. Présentation du projet

### Présentation générale

Le projet se situe au nord-est de la commune de Rosny-sous-Bois. Il s'implante le long de la voie ferrée du RER E, sur une parcelle de 19,7 ha occupée par le centre commercial « Rosny 2», « i*l développe environ 120 144 m² de surface de plancher et compte environ 169 enseignes sur deux niveaux* », accueillant 15 millions de visiteurs annuels (p. 135[2]).

[2] Les numéros de pages indiqués dans le présent document renvoient à l'étude d'impact.

Le site est enserré entre l'autoroute A3 au nord, l'autoroute A86 et l'avenue du Général de Gaulle (RN 186) à l'ouest et la voie ferrée du RER E à l'est.

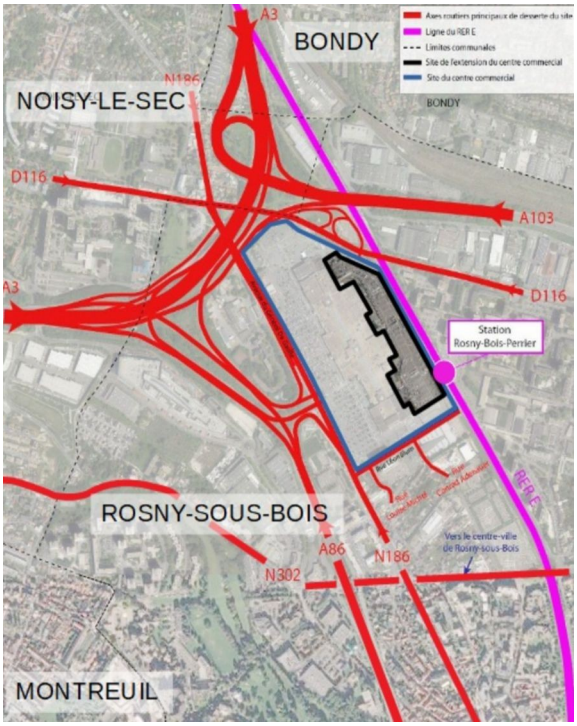


**Figure 1: Site du projet, source étude d'impact p. 74**

**Figure 2: Photo aérienne Google Earth**

Le projet d'extension a pour objectif de tirer parti du développement d'un pôle d'échanges multimodal à la station de RER Rosny-Bois-Perrier (RER E, ligne 11 en 2022 et ligne 15 en 2030). Cette station prendra place entre le centre commercial Rosny 2 et les rails du RER E (cf figure 4), « *un foncier pour l'accueil de la station ayant été dégagé pour permettre la construction de la future gare* » (p. 33). Le projet prévoit la création d'environ 58 000 m$^2$ de surface de plancher (SDP), dans le cadre de quatre demandes de permis de construire concomitantes.

La durée des travaux est estimée à 28 mois (p. 56), avec une date de livraison non actualisée. Cette dernière information mériterait de figurer dans le chapitre de description du projet.

- L'extension du rez-de-chaussée du centre commercial

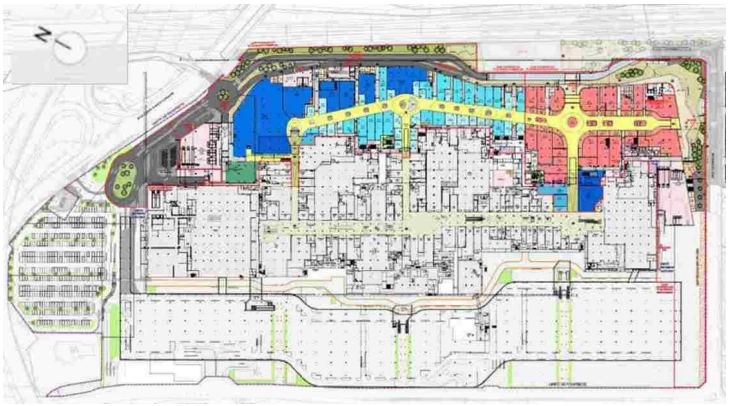

**Figure 3 : Projet d'extension du rez-de-chaussée commercial – Source étude d'impact p. 17**

**Figure 4 : Vue sur le projet depuis le nord (parking silo avec panneaux photovoltaïques) source : étude d'impact p. 82**

Cette extension est prévue en lieu et place des stationnements existants situés côté voie ferrée (p. 13) au nord-

est (p. 31). Elle fait l'objet d'un premier permis de construire, pour une surface de plancher d'environ 18 000 m². Elle inclut un parking silo de 307 places sur trois niveaux. Sur le dernier niveau du parking sont prévues des ombrières sur une surface de 2 000 m², intégrant des panneaux photovoltaïques (cf. Illustration 4).

Selon l'étude d'impact (p. 67) le total de l'offre de stationnement « *permettra de répondre au besoin du centre commercial pour l'Heure de Pointe du Soir d'un samedi de forte fréquentation* ».

Elle ajoute que « *suivant le PLU, le calcul des places de stationnement est de 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les commerces. Elles peuvent être minorées de 50% par la proximité du projet aux transports en commun. Le calcul des places de stationnement répond aux préconisations du PLU de Rosny-sous-Bois, comme suit : 31 428 m² de SDP = 786 places x 50% = 393 places* ».

**Figure 5 : La station de métro par rapport au centre commercial - Source étude d'impact p. 33**

**Figure 6 : Répartition des 5 184 places de stationnement après travaux Source étude d'impact p. 67 avec emplacement du nouveau parking silo indiqué par une flèche rouge (MRAe)**

- La réalisation d'un service de retrait des achats de type « drive »

Ce service de retrait de neuf pistes pour l'hypermarché Carrefour, d'une surface de plancher d'environ 476 m², fait l'objet d'une deuxième demande de permis de construire.

- La création d'un pôle de restauration de 13 050 m²

Il sera « *implanté à proximité de la porte principale, devant le futur parvis RER/métro* » (p. 17) et fait l'objet d'une troisième demande de permis de construire.

- La création d'un programme tertiaire

Réalisé « *en deux phases consécutives* », l'« *enjeu de valorisation foncière* [...] *entre dans la politique communale de renouveler l'image tertiaire de Rosny-sous-Bois* |..] *et de permettre à la ville de renforcer son taux d'emploi* », avec à terme « *de l'ordre de 27 000 m² de surfaces de plancher* » (p. 14), avec :

- la construction d'un premier bâtiment de bureaux, d'une surface de plancher de 12 443 m², sur la toiture de la partie sud-est de l'extension du centre commercial, fait l'objet de la quatrième demande permis de construire. Ce projet prévoit « *une enveloppe bioclimatique, avec la mise en place de dispositions passives* », « *un objectif de réduction des consommations en énergie primaire d'au moins 20% par rapport à la RT 2012* » et « *le recours à des énergies renouvelables : mise en place d'aérothermie (pompes à chaleur)* » *(p. 29)* ;
- la construction du second immeuble de bureaux, représentant 15 000 m² de SDP, sera réalisée dans un second temps. (L'Autorité environnementale observe à cet égard que l'épannelage (forme générale) de son volume futur n'est pas représentée dans les documents fournis).

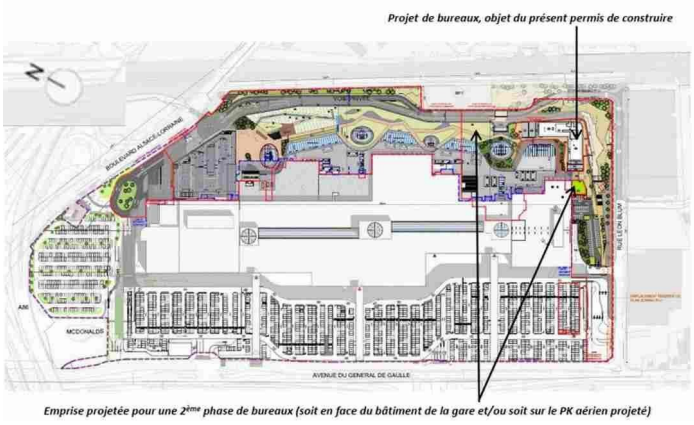


**Figure 7 : Emprises projetées pour les deux phases de bureau - Source étude d'impact p. 14**

**Figure 8 : Vue sur le projet depuis le sud-est - Source : Étude d'impact p. 78**

## Les espaces publics et le paysage

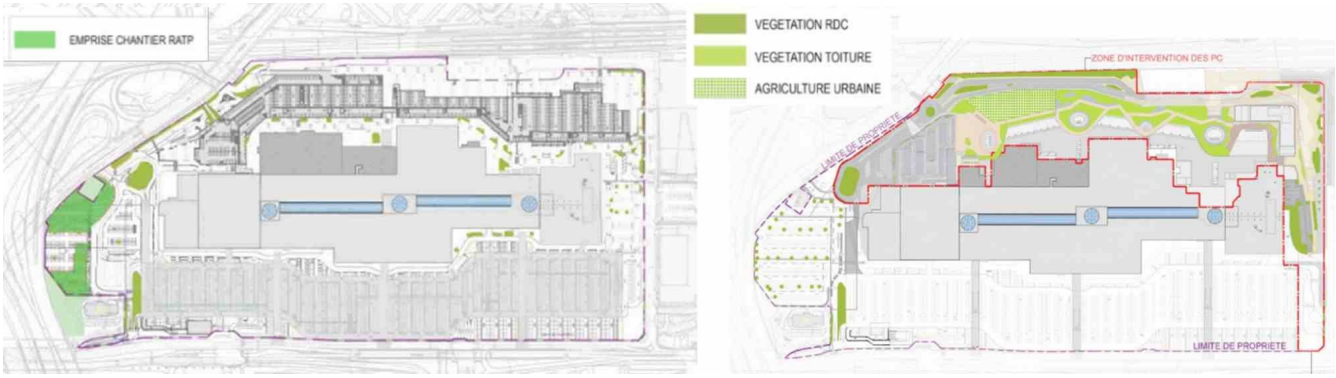


**Figure 9 : Espaces verts avant (à gauche) et après projet (à droite) - Source étude d'impact p. 61**

Selon l'étude d'impact (p. 62), « l*e projet d'extension apporte une plus-value visuelle, en ce qu'il supprime un espace de stationnement aérien vieillissant, créant actuellement des vues peu valorisantes depuis la sortie des transports en commun* ». Il vise donc à « *améliorer le cadre de vie et la qualité urbaine du centre commercial* » (p. 14), en prévoyant notamment à cette fin de :

- « *créer des espaces publics partagés et de qualité entre le cinéma, le pôle restauration dans la continuité des projets d'aménagements paysagers du futur parvis de la gare du métro 11 et sur la toiture de l'extension.*
- *végétaliser la toiture terrasse de l'extension commerciale en y proposant des espaces accessibles et en y intégrant un secteur de jardins familiaux* » (p. 13)
- requalifier les espaces publics sur les franges est et sud du site ;
- améliorer les flux des piétons, des véhicules légers et de logistique ;

- réaménager certains accès et voies de dessertes internes (sur le carrefour du boulevard Alsace Lorraine, sur la rue Léon Blum, etc..) et la création d'une nouvelle voie à double sens de circulation située à l'arrière du centre commercial qui permettra notamment d'assurer la desserte du RER et du métro.

Les espaces paysagers représentent au total 12 226 m$^2$ (p. 61), avec :

- au rez-de-chaussée : 2 562 m$^2$ d'espaces verts en pleine terre et 562 m$^2$ d'espaces verts sur dalle ;
- en toiture : 9 102 m$^2$ dont 2 888 m$^2$ d'agriculture urbaine (jardins familiaux).

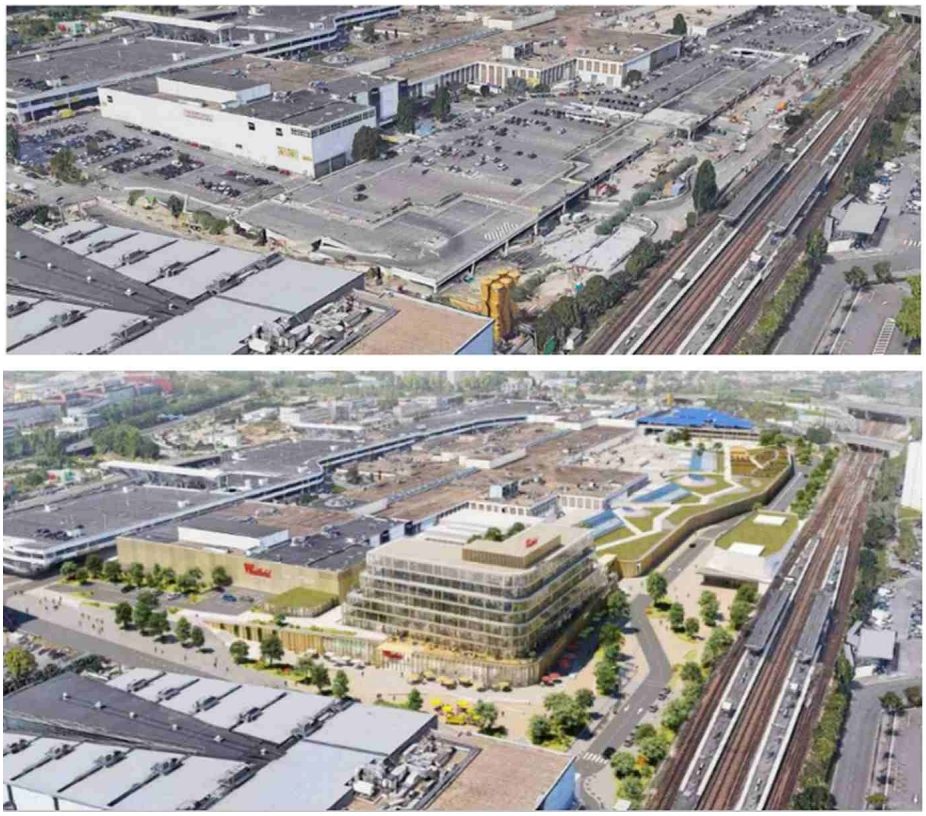

**Figure 10 : Vues du sud-est avant (au-dessus) et après projet (en dessous) -Source étude d'impact, p. 62**

# 3. Contexte du présent avis et enjeux à prendre en compte

## 3.1. Contexte du nouvel avis de l'Autorité environnementale

L'Autorité environnementale note que les demandes de permis modificatifs « *ont pour unique objectif de régulariser l'étude d'impact, les pétitionnaires n'ont aucunement modifié les autres pièces des permis initialement déposés*[3] ». Le présent projet ne se différencie donc pas de la précédente version.

Présentée comme une mise à jour de la version précédente, l'étude d'impact a quant à elle pour objet de répondre aux insuffisances relevées par le tribunal administratif et d'apporte ce faisant certains éléments de réponse aux observations émises par l'Autorité environnementale dans son avis de 2019. L'Autorité environne-

[3] Source : Note descriptive du contenu de la demande de permis de construire modificatif

mentale note à cet égard que les ajouts ont été rédigés en orange et le numéro des pages modifiées ont été recensés en page 11, ce qui en facilite le repérage et la lecture.

Compte tenu de ces éléments, dans le présent avis, l'Autorité environnementale analysera notamment la prise en compte de certaines de ses recommandations émises en 2019 dans la version amendée de l'étude d'impact.

### 3.2. Périmètre du projet

L'Autorité environnementale notait dans son avis précédent que cette opération s'inscrivait dans un mouvement global de requalification-extension du centre commercial. Elle observait à cet égard en 2019 qu'une rénovation intérieure avait eu lieu en 2015, et que le parking silo de 4 000 places situé sur la frange ouest du site avait lui aussi été construit à l'emplacement d'un parking de surface en 2018.

Elle rappelle également que les éléments constitutifs de l'extension prévue sont fonctionnellement liés à l'existant et que du point de vue du droit de l'environnement, un projet s'apprécie de façon globale, notamment si son fractionnement est constaté. En l'espèce, pour l'Autorité environnementale, les extensions participent d'un projet global visant à répondre aux mêmes fonctionnalités que l'existant. L'utilisation, de surfaces existantes de parking pour permettre la réalisation du projet, la création d'un « drive » intégré à l'ensemble existant et la réalisation d'un parking silo de 307 places affectées à l'ensemble commercial et non à la seule extension montrent entre autre que celle-ci ne peut être considérées comme un projet autonome. Elles interagissent avec l'ensemble existant et visent à accompagner la transformation de ce secteur de la commune.

L'Autorité environnementale considère donc que l'ensemble des composantes de ce projet global auraient mérité d'être appréhendées. Elle note que la seconde phase de la construction de bureaux est prise en compte dans l'étude d'impact au titre des effets cumulés (p. 79), mais considère que la présente extension aurait dû être l'occasion d'une réflexion plus ambitieuse sur l'avenir de ce centre commercial dans son ensemble, prenant notamment en compte la totalité de la surface des toitures terrasses non exploitées.

**(1) La MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact l'ensemble du centre commercial, compte tenu de la forte imbrication des extensions avec la partie existante.**

### 3.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Parmi les enjeux précédemment énoncés, l'Autorité environnementale retient à ce stade que les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte 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.

## 4. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 4.1. La prise en compte du changement climatique et la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain

L'Autorité environnementale considère que enjeux relatifs au changement climatique, dont les effets sont désormais bien documentés et déjà fortement impactants, doivent être pris en compte dès ce stade du projet.

Or il est notamment mentionné dans l'étude d'impact (p.29) à propos de l'immeuble de bureaux « *la récupération des eaux pluviales pour l'alimentation en eau des sanitaires sera étudiée post PC* » ou encore s'agissant de la toiture « *La végétalisation d'une partie de la toiture terrasse pourra être étudiée post-PC* ». Concernant l'extension du centre commercial le dossier mentionne une « *réutilisation des eaux de pluie pour l'alimentation en eau des sanitaires à l'étude* » (p.124). Compte tenu des surfaces imperméabilisées de la totalité de l'ensemble commercial (parking compris), le stockage et la temporisation des eaux pluviales[4] in situ doivent donc être envisagés à la fois pour en permettre la réutilisation et pour contribuer à alléger la charge des réseaux publics de collecte des eaux afin de réduire le risque d'inondation.

L'ensemble commercial (existant et extension, comprenant le bâtiment tertiaire) représentent, dans un secteur très urbanisé, un îlot de chaleur[5] important. L'Autorité environnementale note que des compléments ont été apportés à cet égard dans l'étude d'impact actualisée. Pour atténuer cet effet, l'étude d'impact indique (p. 418) que « *pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, le projet d'extension contribue à désimperméabiliser le site en développant une trame végétale de l'ordre de 12 225 m² d'espaces paysagers* », dont (p. 72) « *la création de 2 500 m² d'espaces verts de pleine terre complétés par un réseau d'arrosage automatique connecté à des sondes d'humidité et des capteurs de pluie* ».

L'étude d'impact met également en avant l'attention portée (pour l'extension) en matière d'« albédo"[6] urbain ». Elle est fondée sur la réflexion de l'énergie solaire par les matériaux utilisés (ou au contraire, l'effet d'absorption) au niveau des toitures notamment, dans le but de limiter un stockage de chaleur au niveau des des bâtiments et des sols. L'étude conclut (p. 394) que pour l'extension du centre commercial « *l'effet d'îlot de chaleur urbain est très limitée de l'ordre de 0.1°C* », sans le démontrer. Par ailleurs, elle n'indique pas quel est l'effet d'îlot de chaleur urbain de la partie existante, le rayonnement devant être considéré dans son ensemble et non par segments.

L'Autorité environnementale observe que dans une vision de prise en compte du centre dans son ensemble, (cf périmètre du projet ci-dessus), la végétalisation des surfaces importantes de toitures de la partie existante du centre commercial, ou à défaut, l'adoption, pour ces surfaces, (comme cela est prévu pour l'extension), de matériaux à l'albédo élevé devraient être envisagée.

Enfin, l'Autorité environnementale note la « stratégie Bas Carbone pour la construction » qui vise la réduction de l'impact du projet sur le dérèglement climatique (p. 123). Cependant, elle regrette que les actions évoquées soient présentées à ce stade seulement sous la forme de « *pistes* » et que la réflexion sur l'architecture et ses matériaux ne soit pas assortie d'objectifs ambitieux relatifs à la limitation de l'empreinte carbone du projet.

---

[4] L'afflux d'eaux pluviales lors d'une pluie intense peut augmenter le risque de crue et saturer les canalisations d'un réseau. Pour pallier ce risque, on demande le plus souvent de temporiser l'écoulement potentiel d'eaux pluviales afin de limiter l'impact sur l'aval. Les dispositifs pour temporiser, aussi appelés volumes de rétention, sont par exemple : citerne, bassin, noue, fossé, ou tranchée, toujours équipés pour assurer un débit de vidange (débit de fuite), soit par canalisation, soit par voie d'eau de surface.

[5] Le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), très fortement lié à l'occupation du sol, conduit notamment à accroître l'intensité des températures diurnes et nocturnes en ville, et ce, à l'échelle de la rue ou du quartier (source : www.cerema.fr).

[6] L'albédo est le pouvoir réfléchissant d'une surface. Sa valeur est comprise entre 0 et 1 : un corps noir parfait, qui absorberait toutes les longueurs d'onde sans en réfléchir aucune, aurait un albédo nul, tandis qu'un miroir parfait aurait un albédo égal à 1. *(Source Wikipedia)*. Un matériau à faible albédo absorbe plus d'énergie, et donc de chaleur, sa température de surface sera alors plus élevée. Un sol sombre peut présenter un albédo faible compris entre 0,05 et 0,15, tandis qu'une surface de forêt ou de culture présentent un albédo supérieur à 0,15. *(source : www.cerema.fr)*,

**(2) La MRAe recommande :**
**- revoir le projet pour assurer un stockage et une récupération des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble des besoins du centre commercial et des immeubles de bureaux, afin de réduire sensiblement la pression sur la ressource en eau et la charge d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux publics et de limiter le risque d'inondation ;**
**- intégrer dans le projet une réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain sur l'ensemble commercial existant, par la végétalisation des surfaces importantes de toitures de la partie existante, ou à défaut, l'adoption de matériaux des surfaces à l'albédo élevé.**

## 4.2. La sobriété énergétique et les énergies renouvelables

Dans son avis précédent, l'Autorité environnementale notait déjà que l'étude d'impact faisait état de la volonté des maîtres d'ouvrage de limiter les consommations énergétiques du projet (p. 119). Dans ce cadre, une amélioration de 20 % par rapport aux exigences de la réglementation thermique de 2012 en vigueur est visée. Cela passe notamment, pour l'extension, par l'utilisation de la lumière naturelle pour limiter les consommations d'éclairage, la végétalisation de la toiture, la mise en place de pompes à chaleur, l'emploi systématique de diodes électroluminescentes (LED) et le rafraîchissement pour partie par ventilation naturelle de manière à « *éviter ou retarder* » le recours aux équipements de climatisation (p. 408). Les verrières au-dessus du mail seront exposées au nord-est pour limiter la surchauffe estivale (p. 24).

L'Autorité environnementale note toutefois qu'en termes de production énergétique et de conception des réseaux chaud et froid, l'extension présentée est indépendante de l'existant (p. 120).

Elle avait noté à cet égard (p. 351 de la version précédente de l'étude d'impact) que deux pré-études de faisabilité avaient été mandatées pour le développement des énergies renouvelables , l'une visant la géothermie sur nappe et la seconde l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques). Deux cas seraient étudiés : l'un prenant en compte la couverture des besoins globaux du centre commercial, l'autre limité auau projet d'extension.

L'Autorité environnementale note que la solution photovoltaïque a été retenue, avec une mise en œuvre limitée au projet de parking silo nord. Elle observe, comme pour l'effet d'îlot de chaleur urbain, que dans l'optique d'une rénovation du centre dans son ensemble, une solution visant la couverture des besoins globaux du centre, notamment par l'installation de panneaux photovoltaïques sur tous ses parkings, devrait être privilégiée.

**(3) La MRAe recommande de :**
**- fournir les résultats des deux pré-études de faisabilité pour le développement des énergies renouvelables, prenant en compte la couverture des besoins globaux du centre commercial pour l'une et celle du seul projet d'extension pour l'autre ;**
**- viser une couverture des besoins globaux du centre commercial, par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les parkings silos existants.**

## 4.3. La prise en compte des mobilités actives

L'étude d'impact rappelle que « *la localisation du projet d'extension au plus près de la ligne du RER et de la ligne de métro 11 supprime l'ambiance aujourd'hui très routière, inconfortable et peu accueillante des circulations pour les piétons et les cycles* ». Elle met également en avant (p. 346) « *la restructuration de la rue Léon Blum en périphérie du site et l'aménagement d'un espace public entre la future station de la ligne 11, le centre commercial et le cinéma UGC* » (cf figure 5). Elle ajoute (p. 101) qu'une « *passerelle piétonne sera réalisée au même emplacement de l'actuelle plateforme véhiculaire fonctionnant aujourd'hui comme une sortie du stationnement, au niveau 1, directement sur le boulevard [...] permettant d'accueillir les flux des personnes depuis les arrêts de bus sur l'avenue de Gagny, connexion qui se fait aujourd'hui de manière improvisée* ». Elle justifie, dans la nou-

velle version, un report modal de 5 % environ à l'horizon 2025, grâce à l'arrivée du métro 11 (p. 328).

L'Autorité environnementale note donc que les circulations des piétons et l'accès depuis le pôle de transport en commun seront facilitées dans le cadre du projet.

Mais elle observe l'étude d'impact ne rend pas compte d'une véritable stratégie de report modal. S'agissant des vélos, elle indique (p. 150) que « *1% de la clientèle accède au centre commercial en vélo* ». Elle ajoute (p. 102) que « *deux locaux vélos sécurisés, pour les employés et le public, sont proposés en façades Est et Sud du projet. Le local dédié aux employés du centre accueillera 196 vélos* ». Mais si ces locaux vélos apparaissent en plan (cf figure11 ci-dessous), le nombre exact de place de stationnement dédiées n'apparaît pas clairement, tant dans le cadre de l'extension que dans celui du centre commercial dans son ensemble. Une station Vélib est prévue en continuité du parvis de la station métro (p. 101), mais la stratégie de report modal n'est pas explicitée.

**Figure 11 : Schéma global de la circulation piétons et vélos**
**Source étude d'impact p. 101**

Comme dans son avis précédent, l'Autorité environnementale note que l'accessibilité au projet depuis les quartiers environnants demeure dépendante d'une requalification des voiries du secteur, actuellement peu accueillantes pour les mobilités actives en raison de leur caractère routier, voire autoroutier, très marqué. Comme cela a été dit, le site est enserré entre l'autoroute A3 au nord, l'autoroute A86 et l'avenue du Général de Gaulle (RN 186) à l'ouest et la voie ferrée à l'est (cf figure 2). Dans ce centre commercial situé aujourd'hui dans un contexte fortement urbanisé, au cœur de l'agglomération parisienne, l'Autorité environnementale souligne la nécessité d'analyser les parcours piétons et de préciser la trame cyclable existante ou en projet, reliant le site aux quartiers environnants.

**(4) La MRAe recommande :**
**- d'expliciter la stratégie de déplacement envisagée pour réduire l'usage de l'automobile et favoriser un report modal en faveur des mobilités actives, en indiquant les parts modales attendues ;**
**- de préciser le nombre et la localisation des stationnements vélos sécurisés prévus à cet effet.**

**(5) La MRAe recommande aux autorités compétentes :**
**- d'analyser les parcours piétons et la trame cyclable existante ou en projet, reliant le site aux quartiers environnants.**
**- de prévoir le cas échéant de les développer, afin d'assurer des trajets sécurisés, directs et confortables.**

### 4.4. L'augmentation du trafic liée au projet et la qualité de l'air

L'Autorité environnementale note (p. 243) la présentation d'une nouvelle campagne de relevés in situ datant de l'hiver 2022. Les concentrations relevées en dioxyde d'azote supérieurs aux valeurs réglementaires annuelles et les concentrations en particules fines (PM 2,5 et PM 10), supérieures aux valeurs seuil journalières de l'organisation mondiale de la Santé (OMS) confirment la qualité de l'air dégradée du site dans sa configuration actuelle.

L'Autorité environnementale note également (p. 365) qu'une évaluation des émissions polluantes en phase projet a été réalisée, concluant à une réduction des émissions polluantes à l'atmosphère de 12,1 % en 2025 par rapport à 2017, compte tenu de l'évolution globale prévisible du parc automobile. L'étude conclut que cette baisse des émissions de polluants est à même de compenser l'augmentation du trafic liée au projet.

L'autorité environnementale constate que bien que l'état initial de la qualité de l'air ait été complété, aucune mesure n'a été proposée pour réduire l'impact lié à l'augmentation du trafic.

### 4.5. Les effets cumulés

La liste des projets à prendre en compte a été mise à jour suite à la décision du Tribunal administratif de Montreuil (p. 261), avec un descriptif des projets listés et en mettant à jour les hypothèses de trafic et apportant des complément *sur les déplacements (pages 55, 66, 270 et 328)* la qualité de l'air *(pages 67, 242, 361 et 375)* et les îlots de chaleur urbains (pages 72, 212, 388).

## 5. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique (maintenue dans le cas de PC modificatifs ?)/ de consultation du public par voie électronique.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 / de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

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

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

**Délibéré en séance le 6 octobre 2022**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, et Jean SOUVIRON**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

**(1) La MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact l'ensemble du centre commercial, compte tenu de la forte imbrication des extensions avec la partie existante.....11**

**(2) La MRAe recommande : - revoir le projet pour assurer un stockage et une récupération des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble des besoins du centre commercial et des immeubles de bureaux, afin de réduire sensiblement la pression sur la ressource en eau et la charge d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux publics et de limiter le risque d'inondation ; - intégrer dans le projet une réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain sur l'ensemble commercial existant, par la végétalisation des surfaces importantes de toitures de la partie existante, ou à défaut, l'adoption de matériaux des surfaces à l'albédo élevé.....13**

**(3) La MRAe recommande de : - fournir les résultats des deux pré-études de faisabilité pour le développement des énergies renouvelables, prenant en compte la couverture des besoins globaux du centre commercial pour l'une et celle du seul projet d'extension pour l'autre ; - viser une couverture des besoins globaux du centre commercial, par l'installation de panneaux photovoltaïques sur les parkings silos existants.....13**

**(4) La MRAe recommande : - d'expliciter la stratégie de déplacement envisagée pour réduire l'usage de l'automobile et favoriser un report modal en faveur des mobilités actives, en indiquant les parts modales attendues ; - de préciser le nombre et la localisation des stationnements vélos sécurisés prévus à cet effet.....14**

**(5) La MRAe recommande aux autorités compétentes : - d'analyser les parcours piétons et la trame cyclable existante ou en projet, reliant le site aux quartiers environnants. - de prévoir le cas échéant de les développer, afin d'assurer des trajets sécurisés, directs et confortables.....14**