



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° APJIF-2025-018
du 09/04/2025**



Vue aérienne du projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 » et de construction d'un immeuble de bureaux (Étude d'impact p. 64)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 », situé à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), porté par les sociétés Uni-commerces et Notilus. Il analyse notamment la qualité de son étude d'impact datée de décembre 2024. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire (dépôt de deux permis de construire et d'un permis de démolir pour ce projet).

Cet avis fait suite au jugement du tribunal administratif de Montreuil du 6 avril 2023, qui a annulé les quatre permis de construire délivrés initialement par la ville de Rosny-sous-Bois, en se fondant sur l'insuffisance non seulement de l'étude d'impact mais aussi des mesures relevant de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Ce projet d'extension a déjà fait l'objet de deux avis de l'Autorité environnementale les 25 avril 2019 et [6 octobre 2022](#). Le présent avis intervient dans le cadre d'une modification notable du projet d'origine.

Le projet prévoit désormais la création de 14 302 m² de surface de plancher¹ (au lieu de 58 000 m²) dont 7 926 m² dédiés à l'extension du centre commercial et 6 376 m² pour la construction d'un immeuble de bureaux en R+7. Il vise toujours 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 pour l'Autorité environnementale concernant :

- 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.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale portent sur :

- l'absence de justification du besoin de nouveaux bureaux dans un contexte de vacance élevé au sein de la commune ;
- un développement accru de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables par l'installation de panneaux photovoltaïques.

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

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

1 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni les parkings.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.1. Historique du projet.....	7
1.2. Présentation du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
2.1. La prise en compte du changement climatique et la limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain..	11
2.2. La prise en compte des mobilités actives.....	13
2.3. L'augmentation du trafic liée au projet et la qualité de l'air.....	14
2.4. Les effets cumulés.....	15
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
ANNEXE.....	16
4. 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'environnement² 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 environnementale³ vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune de Rosny-sous-Bois pour rendre un avis sur le projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 », porté par les sociétés Uni-commerces et Notilus, situé à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) et sur son étude d'impact datée de décembre 2024.

Le projet 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).

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 13 février 2025. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de Seine-Saint-Denis et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés le 7 mars 2025.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 avril 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'extension du centre commercial « Rosny 2 ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordinatrice, 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.

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.

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

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

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

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

Sigles utilisés

Anses	Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
ERC	Éviter, réduire, compenser
ICU	Îlot de chaleur urbain
OMS	Organisation mondiale de la santé
PM_{2,5}	Particules de diamètre inférieur à 2,5 microns
PM₁₀	Particules de diamètre inférieur à 10 microns

Avis détaillé

1. Contexte et présentation du projet

1.1. Historique du projet

Un premier projet d'extension du centre commercial a donné lieu à quatre demandes de permis de construire⁴ en vue de l'extension du centre commercial Rosny 2, accordées par la ville de Rosny-sous-Bois le 23 janvier 2020. Elles comprenaient la réalisation d'un parking silo, la création d'une zone de restauration et d'un drive⁵ pour l'hypermarché situé dans ce centre commercial, ainsi que l'édification d'un immeuble de bureaux. Dans ce cadre l'Autorité environnementale a rendu un avis le 25 avril 2019.

Ces permis ont fait l'objet d'une décision d'annulation avec 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 de 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 ».*

Le tribunal a ouvert la porte d'une régularisation par un sursis à statuer: *« les illégalités dont les permis attaqués sont entachés sont susceptibles d'être régularisées 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 ».*

Une nouvelle saisine 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 n° 93064 24B0053 : extension du centre commercial ;

PC n° 93064 24B0054 : édification d'un immeuble de bureaux ;

PC n° 93064 24B0009 : démolition d'une partie du parking silo.

4 n° PC 93064 18 B0047, PC 93064 18 B0048, PC 93064 18 B0049 et PC 93064 18 B0050.

5 Le drive désigne ici l'équipement qui permet aux clients de l'hypermarché de récupérer leur commande effectuée en ligne en restant dans leur automobile, sans avoir à entrer dans le magasin.

1.2. Présentation du projet

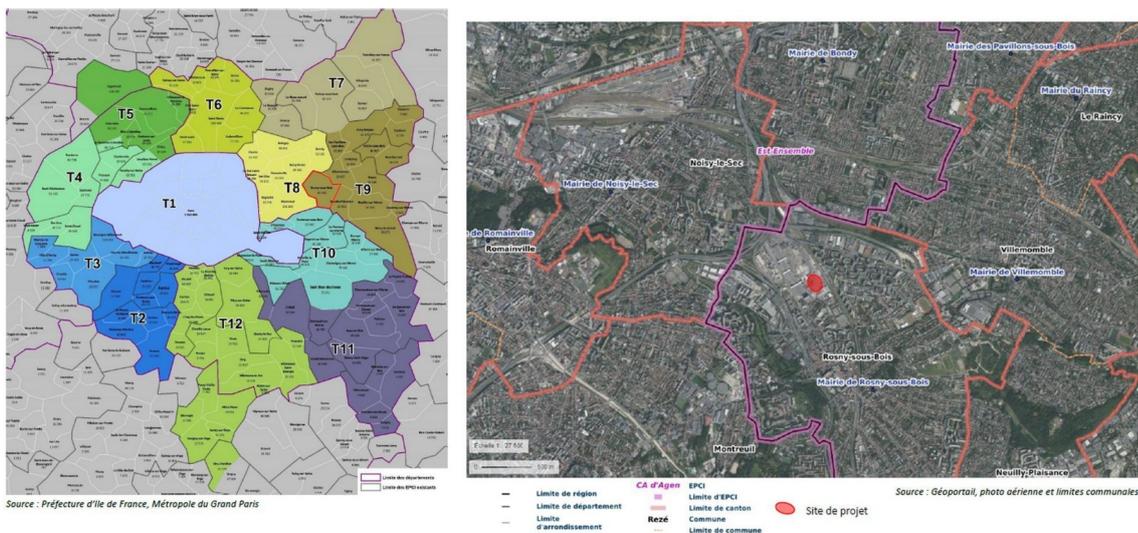


Figure 1 : Localisation du site du projet (Étude d'impact p. 80).

Le projet s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Grand Pré Ouest » du plan d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Grand Est, entré en vigueur depuis le 15 janvier dernier. Il est plus particulièrement situé sur l'emprise foncière du centre commercial Westfield Rosny 2 à Rosny-sous-Bois dont le terrain s'étend sur une surface de 19,7 ha. Construit en 1973, Westfield Rosny 2 regroupe aujourd'hui environ 180 boutiques réparties sur 115 000 m² de surface commerciale et reçoit quelque quatorze millions de visiteurs par an.

Le site est enserré entre l'autoroute A3 au nord, l'autoroute A86 et l'avenue du Général de Gaulle (ex-route nationale N186) à l'ouest, les voies ferrées du RER E à l'est, et délimité au sud par la rue Léon Blum.

Volet démolition

L'emprise du projet déclarée dans les deux permis de construire est d'environ 18 323 m². Actuellement, le site du projet correspond à une partie des zones de stationnement automobile en surface et en ouvrage du centre commercial. Ainsi, dans un premier temps, la réalisation du projet nécessite de démolir une partie du parking silo nord, ce qui entraîne la suppression de 789 places de stationnement automobile, les façades de plusieurs commerces et la passerelle reliant le parking silo au centre commercial.



Figure 2 : Localisation du site du projet au sein du périmètre du centre commercial et principales infrastructures routières alentours (Étude d'impact p. 38).



Figure 3 : Vue depuis la rue Léon Blum vers les espaces de stationnement automobile qui seront démolis (Étude d'impact p. 28).



Figure 4 : Plan de masse du projet (Étude d'impact du projet p.95).

Volet construction

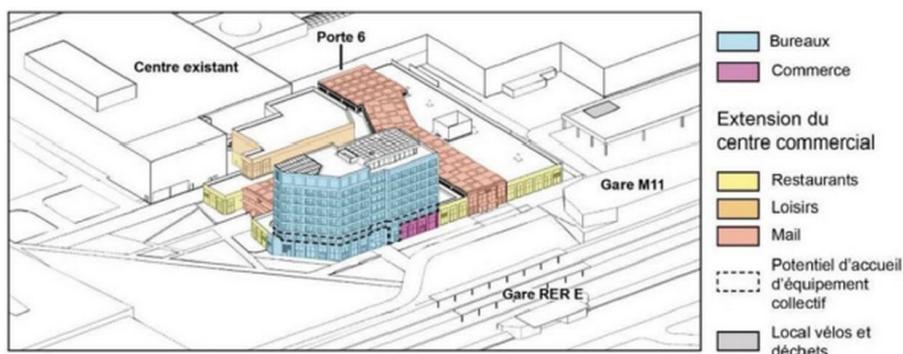


Figure 5 : Répartition de la programmation (Étude d'impact p. 29).

Le projet se compose de deux parties : l'extension du centre commercial et la construction d'un immeuble de bureaux. Il prévoit au total la création de 14 302 m² de surface de plancher⁶ (p. 28⁷).

6 Cf note de bas de page n°1

7 Sans précision supplémentaire, les numéros de page renvoient à l'étude d'impact.

L'ensemble est conçu afin de connecter le pôle multimodal de Rosny Bois Perrier et le centre-ville de Rosny, à travers un parcours dédié aux mobilités actives (piétons et vélos).

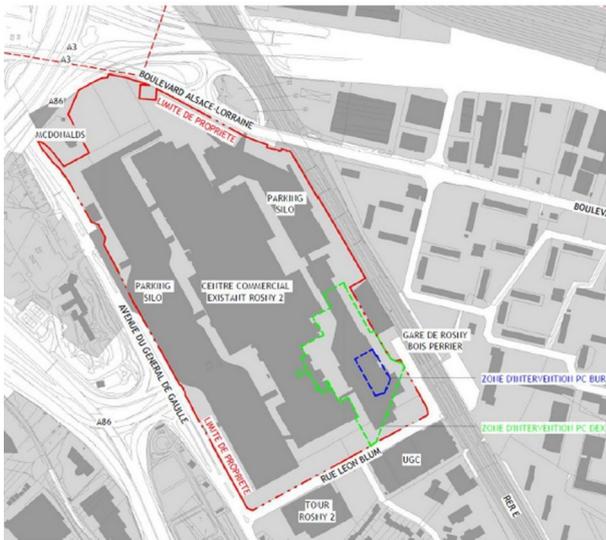


Figure 6 : Zone du projet d'extension du centre commercial en vert et projet de bureaux en bleu (Étude d'impact p. 81).

150 m du projet. Le dossier ne présente pas l'état de la vacance au sein de l'EPT. Il aurait également permis d'apprécier la justification du besoin alors que l'immobilier de bureau connaît une crise importante en Île-de-France suite aux changements d'habitudes consécutives à la pandémie de 2020.

Au regard des capacités de stationnement automobile excédentaires disponibles, le projet n'a pas programmé la réalisation de nouvelles places de stationnement.

L'extension du centre commercial prévoit, sur une emprise au sol de 7 678 m², la création de 7 926 m² de surface de plancher en rez-de-chaussée et R+1 à destination de commerces et espaces de restauration. Vingt-et-un locaux commerciaux seront créés et deux locaux existants seront reconfigurés. Cette extension se traduit par deux nouvelles façades dont l'une au nord-est face au nouveau parvis de la gare M11 et du RER E et l'autre au sud légèrement surélevée (73 cm).

La construction de l'immeuble de bureau situé à l'angle sud-est du centre commercial sur une emprise au sol de 1 037 m², prévoit la création de 6 376 m² de surface de plancher dans un bâtiment en R+7 d'une hauteur totale de 32 m. Le R+1 dispose d'une terrasse paysagée d'environ mille mètres carrés. L'Autorité environnementale souligne que le taux de vacance de bureau dans la commune (19 %) est déjà élevé et concerne notamment la tour Rosny 2 située à environ



Figure 7 : Vue de la façade nord-est depuis le parvis de la gare du métro 11 (Étude d'impact p. 105).

(1) L'Autorité environnementale recommande 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.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale 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.

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

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

L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) est un phénomène déjà présent sur le secteur du fait notamment de la présence importante d'infrastructures de transports. La situation actuelle du site présente un score d'intensité d'îlot de chaleur urbain intermédiaire atteignant 6,81°C. Le faible albédo moyen et la faible densité de végétation sont les principaux facteurs aggravants d'après les éléments apportés dans le dossier (p. 419). « *L'étude sur l'îlot de chaleur urbain conclut que le projet d'extension à lui seul n'a pas d'impact sur le score ICU* » (p. 318).

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). Deux études complémentaires ont ainsi été menées sur l'ensemble de la zone d'étude incluant les 56 000 m² de toiture du centre commercial existant. La première étude a analysé l'effet de l'augmentation de l'albédo et la seconde a mesuré l'impact de la végétalisation de la toiture. Ces études ont permis d'évaluer en amont l'efficacité des solutions envisagées. Il apparaît que « *la mise en place d'une toiture végétalisée permet de réduire l'îlot de chaleur urbain de 6.81°C à 6.55°C* ». Une réduction identique de la température d'environ 0,3°C est obtenue « *lorsque l'albédo du toit est élevé à 70 %* ».

Les conclusions de ces deux études, qui sont clairement intégrées dans l'étude d'impact (p. 317), ont permis au maître d'ouvrage de définir les orientations les plus pertinentes pour traiter l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle du site. Il semble que compte tenu des contraintes économiques et de la fragilité de la structure, seule une surface de 900 m² pourrait être végétalisée et serait donc sans réel effet. Les solutions finalement retenues seront d'une part la mise en place d'un revêtement à fort albédo sur la toiture (peinture claire, gravats clairs) et d'autre part la végétalisation et la désimperméabilisation du sol.

La végétalisation qui est une mesure forte pour limiter l'impact du projet sur le phénomène d'ICU est précisément documentée avec la création de 4 725 m² de surfaces végétalisées (soit 39 % de la zone construite) et de 3 673 m² de toitures végétalisées, soit 43 % de la surface totale des toitures (8 550 m²). La réalisation d'un plan facilite par ailleurs la visualisation des aménagements paysagés du projet.

Pour l'Autorité environnementale, bien que les permis de construire soient déposés par des entités autonomes, il conviendrait d'avoir une approche d'ensemble à l'échelle du centre commercial Westfield Rosny 2 afin que la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain soit nettement accrue par rapport à ce qui est prévu dans le cadre du présent projet, lequel constitue une composante du projet d'ensemble au sens de l'article L 122-1 III du code de l'environnement.

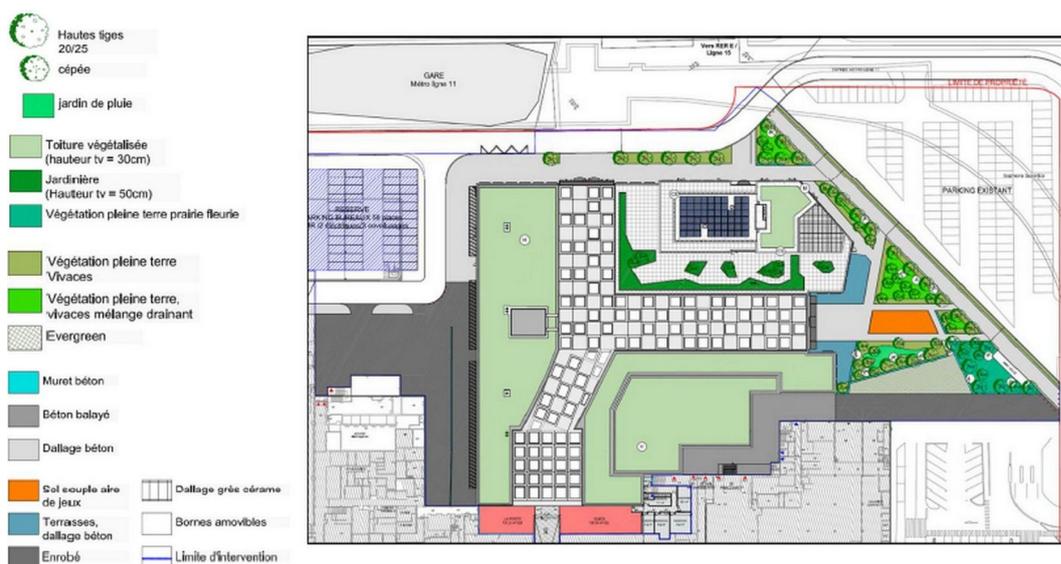


Figure 8 : Plan des aménagements paysagers du projet (Étude d'impact p. 31).

(2) L'Autorité environnementale 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.

La sobriété énergétique et la production d'énergie à partir de ressources renouvelables

Dans ses avis précédents, 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. L'étude d'impact annonce à ce titre que l'utilisation d'une part significative de matériaux bas-carbone et sélectionnés en fonction de leurs lieux de fabrication a permis de réduire de 71 % les émissions de carbone entre 2022 et 2015 (p. 299).

Les ambitions de diminution de l'empreinte carbone du projet ont été quantifiées par une analyse du cycle de vie (p. 417). Celle-ci a permis de quantifier l'impact environnemental du projet, et notamment ses émissions de gaz à effet de serre, par la prise en compte de la phase chantier, des matériaux et des produits de construction ainsi que les consommations en énergie et en eau pendant la phase exploitation. Cette partie de l'étude d'impact est toutefois peu développée. Elle aurait pu être complétée d'explications complémentaires sur la méthode de calcul pour l'analyse du cycle de vie et d'une comparaison des données cibles concourant à l'amélioration du bilan carbone du projet.

L'Autorité environnementale avait déjà relevé que des études de faisabilité avaient été prévues pour le développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR), l'une portant sur la géothermie sur nappe et la seconde sur le solaire photovoltaïque. Dans la présente étude d'impact (p. 418), il est indiqué que des solutions sont à l'étude, concernant notamment le lancement d'une mission spécifique à l'implantation d'un système de géothermie afin d'alimenter la production et la distribution de chaleur et de froid sur l'ensemble du centre commercial existant.

Concernant le recours aux EnR, le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble de bureaux (p. 30). L'étude d'impact ne présente aucune autre information à ce sujet (superficie et/ou nombre de panneaux, puissance totale, besoins couverts, etc.). Par ailleurs, il est également mentionné « un projet d'ombrières, en cours d'étude concerne la mise en œuvre de plus de 6 ombrières couvrant plus de 4 500 m² de surfaces de stationnement, représentant une puissance totale de 980 kWc et permettant de faire de l'autoconsommation » (p. 299).

L'Autorité environnementale renouvelle sa remarque sur le caractère limité de la solution photovoltaïque retenue. Elle observe, que dans l'optique d'une rénovation du centre dans son ensemble, il est nécessaire de recenser l'ensemble des surfaces potentielles d'implantation de panneaux photovoltaïques et de mettre en regard l'énergie solaire ainsi produite avec les besoins énergétiques du centre. Il n'est pas envisagé la production d'eau chaude sanitaire par solaire thermique sans que ce sujet soit évacué.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'ensemble des surfaces du centre commercial (parkings, toiture...) permettant d'envisager l'installation de 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.

2.2. La prise en compte des mobilités actives

La modification du projet concerne également les accès au site. Les différents accès sont décrits dans l'étude d'impact (p. 121). Des aménagements extérieurs destinés aux mobilités actives seront créés de manière à connecter « *le parvis gare et le centre-ville de Rosny à 7 minutes à vélo* ». Une nouvelle voie piétonne au sud, et une contre-allée au nord permettront d'améliorer l'accessibilité pour les piétons et pour les cycles qui pourront relier le sud du site et l'avenue du Général de Gaulle au nouveau parvis du métro, en séparant les flux piétons et cyclistes des flux automobiles.

D'après le dossier, l'aménagement de cheminements piétons constitue un impact positif du projet sur la zone puisqu'ils ont vocation à apaiser et sécuriser les déplacements aux alentours de la gare. Avec un trottoir pour les piétons et un espace protégé pour les cycles, le projet évite de superposer ces usages avec le flux de la rue Léon Blum et les véhicules motorisés. La création de la voie nouvelle qui relie la rue Léon Blum figure parmi les objectifs de l'OAP « Grand Pré Ouest » visant à renforcer le lien entre le pôle gare et le centre-ville (p. 74).

L'articulation du projet autour de nouvelles voies dédiées aux mobilités actives a été pensée afin de diminuer l'afflux de véhicules motorisés et donc de réduire les émissions de polluants (p. 61).

Des mesures favorisant ces déplacements piétons et cyclistes sont prévues notamment avec la création de stationnement pour vélos avec 385 places de vélos pour les visiteurs et employés de la zone commerciale. Une station Vélib' est prévue également en continuité du parvis de la station de métro (p. 74).

Aujourd'hui, ce sont plus de 34 % des visiteurs du centre commercial qui viennent sur site en utilisant un mode de transport en commun, à pied ou à vélo (p. 23). Selon les études, le trafic automobile en direction du centre commercial va diminuer en raison du report modal généré par l'arrivée du métro ligne 11 d'environ 5 % en moyenne à l'horizon 2027 (p. 182). L'Autorité environnementale note que ces données ne caractérisent que les effets de l'arrivée d'une nouvelle desserte du site par les transports en commun et constate l'absence d'éléments quantifiant l'évolution du report modal en faveur des mobilités actives (piétons et cycles). Au-delà de la description des aménagements, il aurait été attendu une description plus précise de la stratégie de report modal avec notamment la description des continuités cyclables à partir des principaux pôles générateurs de déplacement (établissements scolaires, services, commerces, équipements de loisirs, gare, etc.), présentation d'estimations concernant l'utilisation des vélos et la mise en place de mesures de suivi pouvant attester de l'attractivité des nouvelles circulations et de l'état des besoins en place de stationnement vélos, y compris dans les espaces publics.

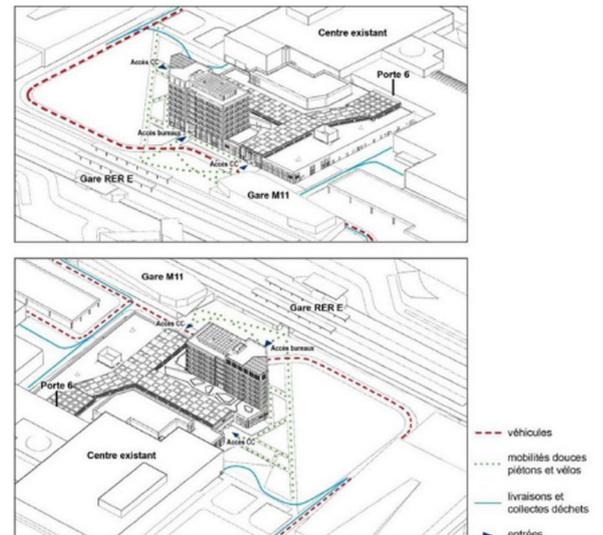


Figure 9 : Flux et accès à l'extension du centre commercial (Étude d'impact p. 30).

Comme dans son précédent avis, 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. 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.

Si le projet de 2018 prévoyait la création d'un « drive » pour offrir des commodités accrues aux automobilistes, l'Autorité environnementale considère qu'il pourrait être judicieux de réaliser un point de retrait pour les piétons.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- 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.

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

Il est annoncé une baisse du trafic automobile à destination du centre commercial en raison du report modal induit par l'arrivée du métro ligne 11 de 5 % environ (p. 196). Par ailleurs, la comparaison entre les projets 2018 et 2024 montre une baisse globale du trafic due à la réduction de la surface commerciale construite (p. 423). Le projet a un impact de +5% sur le trafic routier du centre commercial les vendredis, et +2% les samedis à comparer aux estimations associées au projet de 2018 (respectivement + 16 % et + 12 %).

Afin de qualifier de façon plus spécifique la qualité de l'air au niveau du site et de ses abords et de caractériser également la qualité de l'air à l'intérieur du centre commercial, trois campagnes de mesures ont été menées en juin, septembre et octobre 2024 (p. 251).

Comme dans les études précédentes, les modélisations font ressortir que pour tous les scénarios étudiés, la zone d'étude est soumise à des concentrations élevées en dioxyde d'azote et particules PM₁₀ et PM_{2,5}. Ainsi, les teneurs peuvent être amenées à ne pas respecter les valeurs limites réglementaires à proximité des autoroutes environnantes, et dépasser les seuils recommandés par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence en matière de santé humaine, sur l'ensemble de la zone d'étude.

Ce relevé de mesures a selon le dossier 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), mais restent supérieures à la valeur guide préconisée par l'Anses en moyenne annuelle*. L'étude s'est limitée à la seule période du 1^{er} au 29 octobre et n'a porté que sur le dioxyde d'azote (NO₂). L'Autorité environnementale rappelle que selon l'Anses la pollution intérieure ne se limite pas au seul NO₂. De plus, l'absence de données dans le dossier ne permet pas de s'assurer du taux indiqué et conforme au taux préconisé de VGAI de l'Anses pour une exposition de une heure : 200 µg.m⁻³.

En outre, en comparaison avec la situation au fil de l'eau, le supplément de trafic lié au projet induira une augmentation des émissions de +1,6 % en 2027 (p. 140).

L'influence sur la santé au regard de l'air extérieur a été analysée dans le cadre d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) réalisée au niveau de la zone d'étude du projet. Selon les hypothèses considérées, l'excès de risque individuel est considéré comme acceptable (inférieur à 10⁻⁵) (p. 361).

(5) L'Autorité environnementale recommande de produire dans le dossier de soumission, l'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial au titre de la bonne information du public.

2.4. Les effets cumulés

Aux abords du site du projet, vingt-quatre projets ont fait l'objet d'un avis rendu public de l'Autorité environnementale ou d'une note relative à l'absence d'observation. Les analyses des incidences du projet cumulées avec celles des vingt-quatre projets identifiés sont clairement présentées dans l'étude d'impact (p. 400 et suiv.). Pour la plupart des thématiques étudiées (qualité de l'air, déchets, circulations, acoustiques, etc.), les analyses produites comportent une situation dite « cumulée » prenant en compte les effets cumulés de ces projets à proximité. L'Autorité environnementale note toutefois que cette situation ne donne pas lieu à aucune mesure complémentaire visant à limiter les effets négatifs sur les usagers ou employés.

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

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

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

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

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

Délibéré en séance le 9 avril 2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE,
Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, président.**

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande 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.....10
- (2) L'Autorité environnementale 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.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'ensemble des surfaces du centre commercial (parkings, toiture...) permettant d'envisager l'installation de 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.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - 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
- (5) L'Autorité environnementale recommande de produire dans le dossier de soumission, l'analyse atmosphérique de l'intérieur du centre commercial au titre de la bonne information du public.....14