



Effet de Serre Toi-Même ! Association membre de FNE Normandie, du Réseau Action Climat-France et du Réseau Sortir du nucléaire. Membre du Conseil d'administration d'ATMO Normandie, de ENERCOOP Normandie et siégeant au Conseil Consultatif de la Métropole Rouen Normandie

Moratoire sur l'urbanisation des terres naturelles ! Pas besoin de nouveaux supermarchés !

1] Descriptif du projet :

Le projet consiste en la construction d'une zone commerciale "Le Parvis des senteurs 3" - Route de Malzaize à PISSY POVILLE.

Il s'agit de la réalisation d'un ensemble commercial d'une surface de plancher de 8607 m² environ, comprenant 6 cellules commerciales avec 2 entrées/sorties de véhicules, 1 accès livraison, des espaces verts.

- Superficie du terrain : 25 398 m² (parcelle d'origine agricole)
- Surface de plancher : 8 607 m²
- Hauteur du bâtiment : 8,50 m
- Superficie de stationnement : 7 300 m² environ.

Le terrain est situé dans la ZACOM (zone d'aménagement commercial) Malzaize, sur la commune de Pissy-Pôville. Cette commune est membre de la Communauté de communes Inter Caux Vexin).

Le maître d'ouvrage indique que l'objectif est de réaliser un projet :

- qui complète la trilogie " Le Parvis des Senteurs" sur la zone de "La Carbonnière"
- qui renforce l'offre commerciale existante par l'implantation de nouvelles enseignes.

Il est prévu 5 enseignes non alimentaires (équipement de la maison et de la personne, culture et loisirs) : GEMO chaussures (transfert d'un magasin de la zone Mesnil Roux), INTERSPORT (transfert de la zone Carbonnière), ORCHESTRA (il devait s'agir d'un transfert, mais le magasin à fermé en 2020), LA HALLE (cette enseigne a été placée en redressement judiciaire depuis le 2 juin 2020), et un magasin d'ameublement haut de gamme GAUTIER.

2] Historique du projet :

La demande de permis de construire a été déposée à la mairie de Pissy-Pôville le 17 mai 2019, par la SCCV REDCE PISSY POVILLE (Société civile immobilière) dont le siège social se situe à Cormontreuil (51 350) 2 rue du Commerce.

Le dossier a reçu un avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Seine-Maritime le 23 juillet 2019.

Le compte-rendu du conseil municipal de Pissy-Pôville du 25 septembre 2020 indique que les appels d'offres ont été lancés.

3] Les conditions réglementaires en matière d'urbanisme :

La parcelle du projet est une parcelle naturelle en friche mais son urbanisation est prévue dans le PLU (zone AUy zone d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales et artisanales)

Le projet est en contradiction avec plusieurs documents d'urbanisme, notamment :

- + **Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT** : favoriser de nouvelles pratiques de développement urbain (Partie "un développement économe en espace"). Notre SCoT fixe comme objectif de réduire globalement d'au moins 21% l'espace consommé et de limiter l'emprise des urbanisations sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (objectif 2.1.2). Le plan d'action de la charte paysagère prévoit de préserver les paysages. Le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT prévoit de favoriser de nouvelles pratiques de développement urbain. Dans le domaine des activités économiques, le SCoT propose un développement économique et commercial plus économe en espaces : Accueillir des activités dans le cadre d'un renouvellement urbain : investir les dents creuses de l'espace urbain, reconquérir les bâtiments désaffectés / Rechercher une plus grande densité dans les opérations d'aménagement en zones d'activités économiques et commerciales. Le SCoT prescrit également de limiter l'imperméabilisation des sols par la transformation d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation
- + Dans les **orientations du SAGE** (schéma d'aménagement et de gestion des eaux), un des objectifs (cf note de présentation validée par la commission locale de l'eau le 8 janvier 2020) vise à réduire la vulnérabilité du territoire face au risque inondation dans un contexte de changement climatique
- + Le **Plan Local d'Urbanisme** indique que c'est un secteur concerné par un risque d'effondrement de cavité souterraine et traversé par un espace pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés. La parcelle comprend un bassin de rétention des eaux pluviales. La commune est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles pour des risques d'inondation (Prescrit par le BV Austreberthe-Saffimbec le 30/06/200 et le 23/05/2001 - Prescrit par le BV Cailly-Aubette-Robec le 29/12/2008)

4] Les raisons de notre opposition :

- Ce n'est **pas un modèle soutenable pour l'environnement** : cet étalement urbain non maîtrisé a des conséquences négatives sur l'environnement (dégradation des paysages, atteinte à la biodiversité et destruction des habitats naturels de la faune et de la flore, réduction du potentiel de production agricole et de stockage de carbone, augmentation des risques d'inondation par ruissellement sur des sols de plus en plus imperméabilisés - sachant que la zone en contrebas est déjà régulièrement victime de ruissellement importants). A notre connaissance il n'y a pas eu d'étude d'impact environnementale pour ce projet.
- Ce projet **dégrade la qualité et le cadre de vie des riverains** : dégradation des voiries, infrastructures routières non calibrées pour le trafic généré par ces zones commerciales. L'aménageur indique dans son dossier que l'impact du projet sur le trafic routier sera faible en semaine et limité le samedi, or les voiries sont déjà saturées actuellement et fortement dégradées ; il sera préjudiciable d'ajouter du trafic supplémentaire à cet endroit alors qu'il y a déjà des

difficultés préexistantes. La route de Malzaize, sur l'emprise de la commune de Pissy-Pôville, est déjà engorgée le week-end. La dégradation de la qualité de vie pour les riverains est multiple : urbanisation, nuisance liée au bâti, perte de valeur immobilière pour les habitations situées à proximité, dangerosité pour les familles due à l'augmentation du trafic dans la traversée du village. En termes de nuisances sonores, l'aménageur reconnaît que le projet pourra être source de bruit pendant les travaux mais également pendant la phase d'exploitation du projet par l'utilisation du parking par les usagers et l'utilisation de la voie de livraison pour les poids lourds. Précisons que le passage dans le village de véhicules motorisés supplémentaires (voitures, camions notamment...) génèrera une augmentation de la pollution issue des gaz d'échappement et une pollution accrue en particules fines préjudiciables à la santé des riverains ainsi qu'une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

- Le "besoin de renforcer l'offre commerciale existante" mentionné par l'aménageur n'est pas avéré puisque sur la zone commerciale de Barentin il y a actuellement un taux de vacance commerciale de 13,6 % (22 magasins étaient vides à l'été 2020). Par ailleurs, la zone commerciale La Carbonnière est déjà un des pôles commerciaux les plus grands du territoire haut-normand. La commune de Barentin, sur laquelle se situe le pôle commercial mitoyen, a d'ailleurs exprimé son inquiétude par rapport au projet "Parvis des senteurs 3" qui va aggraver les difficultés déjà existantes sur ce pôle commercial. Un tel taux de vacance démontre que l'agrandissement de zones commerciales **ne correspond plus aux besoins des consommateurs**. Les riverains et les habitants de la commune n'ont pas été consultés pour connaître leur opinion sur ce projet. Il n'y a pas d'étude commerciale qui démontre le besoin de renforcer l'offre commerciale existante. Par ailleurs, les conséquences économiques à venir liées à la crise sanitaire du Covid-19 vont vraisemblablement conduire à une baisse de l'activité marchande, le pays ayant connu la pire crise économique depuis un siècle. Selon différentes associations, un million de Français supplémentaires auront basculé dans la pauvreté avant fin 2021.

Plutôt que de construire une nouvelle zone commerciale et artificialisée, nous souhaitons que les collectivités chargées de l'aménagement de cette zone commerciale privilégient la réhabilitation des bâtiments existants et l'utilisation des terrains déjà urbanisés, conformément au Plan biodiversité (qui a fixé en 2018 un objectif de zéro artificialisation nette des sols), aux propositions de la Convention citoyenne pour le climat et aux instructions données aux Préfets pour veiller à la sobriété foncière afin de viser la « Zéro artificialisation nette » en particulier dans les documents d'urbanisme ainsi que sur le sujet des aménagements des zones commerciales péri-urbaines.

Nous sommes pour la préservation :

- des sols et de l'environnement,
- de la tranquillité, de la santé et de la sécurité des habitants du village de Pissy-Pôville,
- de la valeur des biens des riverains et des habitants le long de la route de Malzaize

Et pour le réaménagement de la zone commerciale existante en concertation avec la Ville de Barentin.

5] Nos décisions et nos actions :

- Interroger le Préfet et les deux intercommunalités concernées sur le projet, demander un état des lieux de l'aménagement commercial de l'ensemble de la zone (Mesnil Roux, Carbonnière et Malzaize)
- Adresser un communiqué à la presse.

<http://www.effetdeserretoimeme.fr/>

<https://twitter.com/EffetdeSerre76>

<https://www.facebook.com/effet.deserretoimeme/>

Les annexes se trouvent ci après :

ANNEXE 1 :



Direction DERIV MARITIME	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visuel sur cet extrait est géré par le centre des impôts locaux suivant : P.T.O.C. Rouen Pôle de Topographie et de Gestion Catastrale CIE administrative 16037 N637 POLIGN CSDRE 1 M. 02 32 18 92 11 - fax p.g.catastr- maritime@dgf.frances.gouv.fr
Commune PISSY-POVILLE	PLAN DE SITUATION	
Dossier : AN Feuille : 000 AN 01	Figure 2	
Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000		
Date d'édition : 12/05/2022 (Bureau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC90 ©2017 Ministère de l'action et des Comptes publics		Cet extrait de plan vous est délivré par : catastrale.gouv.fr



