



PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

Rouen, le 04 JUL. 2019

**Direction de la coordination des  
politiques publiques et de l'appui territorial**

Bureau de l'appui territorial et des politiques économiques et sociales

Affaire suivie par **Vanessa BOUCAUT**

**Secrétariat de la CDAC**

Tél. 02.32.76.53.90

Fax 02.32.76.54.60

Mél. [vanessa.boucaut@seine-maritime.gouv.fr](mailto:vanessa.boucaut@seine-maritime.gouv.fr)

Le préfet,  
de la région Normandie,  
préfet de la Seine-Maritime  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de Seine-Maritime réunie le 01 juillet 2019, sous la présidence de Madame Houda VERNHET, sous-préfète, secrétaire générale adjointe de la préfecture de la Seine-Maritime, représentant Monsieur le préfet, a examiné **le dossier n° 2019-08** concernant l'extension d'un parc d'activités et de commerces « Les portes de Franqueville » situé rue du Canivet et route de Paris à Saint-Aubin-Celloville et Franqueville-Saint-Pierre avec la création de 6 cellules commerciales réparties dans 4 bâtiments, pour une surface totale de vente de 9 167 m<sup>2</sup>.

VU :

- le code de commerce ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;
- le décret du président de la république du 01 avril 2019 nommant monsieur Pierre-André DURAND, préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- l'arrêté préfectoral n° 19-77 du 23 avril 2019 portant délégation de signature à Madame Houda VERNHET, sous-préfète, secrétaire générale adjointe ;
- l'arrêté préfectoral du 24 mai 2019 modifiant l'arrêté du 20 janvier 2017 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de la Seine-Maritime ;
- la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n°07655819M0002 déposée à la mairie de Saint-Aubin-Celloville le 29 avril 2019 et la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale n°07647519M0017 déposée à

la mairie de Franqueville-Saint-Pierre le 26 avril 2019, par la SARL VINCENTE, dont le siège social est situé à Franqueville-Saint-Pierre (76520), rue du Canivet, agissant en qualité d'exploitant, enregistrée le 14 mai 2019 par la préfète de la Seine-Maritime et visant à l'extension d'un parc d'activités et de commerces d'une surface de vente de 9 167 m<sup>2</sup>, situé rue du Canivet et route de Paris à Saint-Aubin-Celloville et Franqueville-Saint-Pierre ;

- l'arrêté préfectoral du 07 juin 2019 annexé au procès-verbal et précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial du 01 juillet 2019 pour l'examen de la demande susvisée ;

- le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires et de la mer.

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission, assistés de :

- Monsieur COURTIER-ARNOUX, rapporteur de la direction départementale des territoires et de la mer.

## CONSIDÉRANT

- qu'il s'agit de l'extension du pôle d'activité mixte (services et commerces) "Les Portes de Franqueville" avec la création de six cellules commerciales pour une surface de 9 167 m<sup>2</sup>, portant la surface totale de vente du parc d'activité à 12 830 m<sup>2</sup> ;
- que le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé le 12 octobre 2015 ;
- que le projet ne justifie pas de cohérence avec le SCOT de par son ampleur (surface de plancher d'1 hectare sur un terrain de plus de 6 hectares), les caractéristiques du bâti (plusieurs bâtiments avec des cases commerciales de 300 à 3 500 m<sup>2</sup>) et sa conception (grande surface de stationnement sans réflexion apparente sur les liens avec les modes alternatifs de transports et les possibilités de mutualisation de ce stationnement) ;
- que le projet est compatible avec les plans locaux d'urbanisme (PLU) de Franqueville-Saint-Pierre et de Saint-Aubin-Celloville, approuvés respectivement le 25 septembre 2003 et le 24 juin 2009, mais que sa compatibilité avec le futur PLU de la Métropole Rouen Normandie n'a pas été étudiée ;
- que le projet permettra l'amélioration de l'offre non alimentaire sur ce pôle commercial intermédiaire dans le cadre de l'évolution démographique de la zone de chalandise, permettant d'éviter l'évasion des habitants vers d'autres polarités commerciales ;
- que l'impact du projet sur les pôles commerciaux environnants, notamment sur le centre-ville de Franqueville-Saint-Pierre et le pôle majeur du Haut-Hubert n'a pas été étudié ;
- que le projet est consommateur d'espace en étant situé sur un terrain d'une emprise totale de 11 hectares, avec plus de 6 hectares aménagés : plus d'1 hectare d'emprise de bâtiments d'un seul niveau, près de 2 hectares de stationnements et voiries, et plus de 3 hectares d'espaces verts aménagés ;
- que l'emprise au sol du stationnement et des voiries d'accès ont été modifiées pour le passage en commission afin d'être en conformité avec les dispositions de la loi ALUR ;
- que ce projet permettra la création de 77 emplois dans les six cellules commerciales sur les 102 créations de l'ensemble du parc d'activités ;
- qu'un nouvel accès entrant et sortant sera créé depuis la RD6014 (route de Paris) régulée par des feux tricolores, aménagement entièrement à la charge du porteur de projet ;
- que des aménagements piétons et cyclables sécurisés seront réalisés ;
- que le site n'est pas directement desservi par les transports en commun, ce qui entraînera des déplacements vers le site essentiellement en voiture ;
- que le projet n'est pas compatible avec les prescriptions du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) et du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT concernant l'intermodalité des moyens de déplacements et en ne mettant pas en avant de réflexion quant à une éventuelle connexion avec les centre-ville de Saint-Aubin-Celloville ou Franqueville-Saint-Pierre ;
- que les bâtiments répondent aux enjeux de réduction des consommations d'énergie et présentent une bonne qualité environnementale notamment avec l'implantation d'espaces paysagers, d'une toiture végétalisée et de panneaux photovoltaïques.

**Décide de rendre un avis défavorable à l'autorisation sollicitée par la demande susvisée (6 non, 4 abstentions et 1 oui sur 11 votants)**

Ont voté défavorablement :

- madame Dominique AUPIERRE, désignée par le conseil de la métropole Rouen Normandie chargée du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel est situé la commune d'implantation ;
- madame Isabelle VANDENBERGHE représentant le président du conseil régional ;
- monsieur Sylvain BULARD, maire de Blacqueville, représentant les maires au niveau départemental ;
- monsieur Jean-Louis ROUSSELIN, vice-président de la communauté de l'agglomération havraise, représentant les intercommunalités au niveau départemental ;
- monsieur Jean-Claude FERRIOL (UFC Que Choisir), personnalité qualifiée en matière de la consommation et de la protection des consommateurs ;

Pour le département de l'Eure :

- monsieur Philippe MORGOUN, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

Se sont abstenus :

- monsieur Patrick JEANNE, représentant le maire de Saint-Aubin-Celloville, commune d'implantation ;
- madame Françoise GUILLOTIN, représentant le président de la métropole Rouen Normandie dont est membre la commune d'implantation ;
- madame Catherine MARC (INDECOSA-CGT), personnalité qualifiée en matière de la consommation et de la protection des consommateurs ;
- madame Isabelle VALTIER (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement), personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

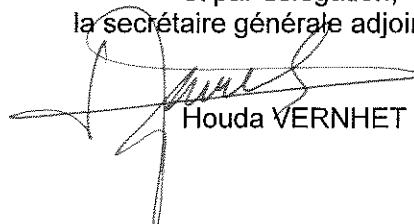
A voté favorablement :

- monsieur Michel LEJEUNE, représentant le président du conseil départemental.

**En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de la Seine-Maritime, réunie le 01 juillet 2019, a rendu un avis défavorable sur le projet porté par la SARL VINCENTE, dont le siège social est situé à Franqueville-Saint-Pierre (76520), rue du Canivet, visant à l'extension d'un parc d'activités et de commerces situé rue du Canivet et route de Paris à Saint-Aubin-Celloville et Franqueville-Saint-Pierre, d'une surface de vente totale de 9 167 m<sup>2</sup> se répartissant ainsi qu'il suit :**

- un bâtiment A d'une surface totale de vente de 3 485 m<sup>2</sup> comprenant deux magasins de secteur 2 de 2 990 m<sup>2</sup> et 495 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment B d'une surface totale de vente de 1 030 m<sup>2</sup> comprenant un magasin de secteur 1 de 500 m<sup>2</sup> et un magasin de secteur 2 de 530 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment C d'une surface de vente totale de 150 m<sup>2</sup> comprenant un magasin de secteur 2 de 150 m<sup>2</sup> ;
- un bâtiment D d'une surface de vente totale de 4 502 m<sup>2</sup> comprenant un magasin de secteur 2 de 4 502 m<sup>2</sup>.

Pour le préfet de la Seine-Maritime  
et par délégation,  
la secrétaire générale adjointe,



Houda VERNHET

---

Voies et délais de recours : conformément aux dispositions des articles R 752-19, R 752-20 et R 752-30 du code du commerce le présent avis peut faire l'objet d'un recours auprès de la commission nationale d'aménagement commercial dans un délai d'un mois.