PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL

Bureau de l'appui territorial et des politiques économiques et sociales -
Secrétariat de la CDAC
Affaire suivie par Vanessa BOUCAUT
Mél. vanessa.boucaut@seine-maritime.gouv.fr
Tél. 02 32 76 53 90

Rouen, le 09 SEP. 2022

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

La commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) de la Seine-Maritime réunie le 9 septembre 2022, sous la présidence de Monsieur Aurélien DIOUF, sous-préfet, sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint de la préfecture de la Seine-Maritime, représentant Monsieur le préfet, a examiné **le dossier n° 2022-04** relatif à la demande de régularisation de l'extension d'un ensemble commercial, RN31 à Ferrières-en-Bray.

VU :

- le code de commerce et notamment les articles L 751-2 et R 751-1 ;

- le code de l'urbanisme ;

- le code général des collectivités territoriales ;

- la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;

- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

- le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

- le décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

- le décret du président de la république en date du 1er avril 2019 nommant monsieur Pierre-André DURAND, préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;

- l'arrêté préfectoral n° 22-020 du 11 avril 2022 portant délégation de signature à Monsieur Aurélien DIOUF, sous-préfet, sous-préfet chargé de mission, secrétaire général adjoint de la préfecture de la Seine-Maritime ;

- l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2021 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial de la Seine-Maritime ;

- la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SASU CAROLINE, dont le siège social est situé Promenade du Pays de Bray, RN31 à Ferrières-en-Bray (76220), agissant en qualité de propriétaire foncier, enregistrée le 12 juillet 2022 par le préfet de la Seine-Maritime et visant à la régularisation de l'extension d'un ensemble commercial à Ferrières-en-Bray ;

- l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2022 annexé au procès-verbal et précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial du 9 septembre 2022 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 :

- Madame Nathalie BAUDARD, rapporteure de la direction départementale des territoires et de la mer.

**CONSIDÉRANT**

- qu'il s'agit de la régularisation d'une extension de 1 689 m² d'un ensemble commercial situé sur la commune de Ferrières-en-Bray (1 190 m² pour l'enseigne Super U et 499 m² pour la galerie marchande) ;
- que le projet a été autorisé par la CDAC de la Seine-Maritime le 30 janvier 2017 et refusé par la CNAC le 23 mai 2017 ;
- que la CDAC de la Seine-Maritime a de nouveau autorisé le projet le 22 novembre 2017, et que la CNAC a également émis un avis favorable le 15 mars 2018 ;
- que la maire de Ferrière-en-Bray a accordé le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale par arrêté du 30 avril 2018 ;
- que l'extension a été autorisée pour 1 190 m² d'extension du magasin Super U et 1 m² d'extension d'une cordonnerie, ainsi que par la création d'un magasin U Technologie de 340 m², un fleuriste de 70 m² et une boutique de 88 m² (commercialisation d'une friperie prévue) ;
- que l'arrêté du 30 avril 2018 portant délivrance du permis de construire en tant qu'il vaut autorisation d'exploitation commerciale a été annulé par la Cour d'appel de Douai le 30 juin 2020 ;
- que la Cour d'appel de Douai justifie sa décision par le fait que le projet n'ait pas été conçu dans un souci de compacité (extension de 1 765 m² de plain-pied avec 70 places de stationnement qui s'ajoutent aux plus de 400 places déjà présentes), qu'il induit une imperméabilisation importante des sols, (l'intégralité des surfaces créées est imperméabilisée, à l'exception de 20 places de stationnement en matériau drainant et d'une toiture végétalisée), et qu'il est consommateur d'espaces naturels (l'extension, notamment du parc de stationnement conçu en 2015 et lié au projet, est réalisée sur un terrain à l'état naturel, en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, et en zone inondable par débordement de rivière proche) ;
- que le projet de régularisation d'extension a été autorisé par la CDAC du 17 décembre 2020, mais refusé par la CNAC le 15 avril 2021 ;

- que le 29 septembre 2021, le projet de régularisation d'extension a de nouveau été autorisé par la CDAC, mais que la CNAC a rendu un nouvel avis défavorable le 10 février 2022.
- que le projet a été retravaillé et entend répondre aux considérants de la CNAC ;
- que le projet est compatible avec le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ferrières-en-Bray approuvé le 15 avril 2021 ;
- que la Communauté de communes des Quatre rivières a signé une convention Opération de revitalisation de territoire en date du 9 décembre 2019 ;
- que le projet d'extension est implanté dans l'une des principales zones d'activité du Pays de Bray, renforçant localement l'offre commerciale, pour éviter l'évasion vers d'autres pôles commerciaux plus importants sans perturber les équilibres territoriaux et dans une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques ;
- que l'aire de stationnement est mutualisée avec l'ensemble des activités présentes sur le site ;
- que le projet prévoit la perméabilisation de 183 nouvelles places de stationnement en plus des 20 places autorisées en 2018, portant à 203 le nombre de places en « evergreen », soit 75 % des places dédiées au Super U et 42 % de l'ensemble commercial ;
- que le parc de stationnement comprend également 4 places avec bornes de recharge pour véhicules électriques dont 1 place réservée aux personnes à mobilité réduite, et 11 places de covoiturage ;
- qu'un abri vélos, installé près du sas d'entrée/sortie principale, dispose de 29 places dont 6 places pour vélos électriques ;
- que l'accroissement du trafic routier créé par le projet ne perturbe pas l'écoulement de circulation, les infrastructures présentes pouvant supporter les nouveaux flux ;
- que les piétons accèdent au site depuis deux arrêts de bus à 600m et la halte ferroviaire à 350 m par des cheminements piétons sécurisés longeant la RN31 ;
- qu'un arrêt « Autosages » près du sas d'entrée/sortie permet aux personnes âgées ou à mobilité réduite d'accéder au magasin par transport à la demande ;
- qu'un piste cyclable sera aménagée sur le site avec un marquage spécifique depuis l'entrée principale du site ;
- que les véhicules de livraison accèdent à l'arrière du bâtiment par l'entrée/sortie principale en dehors des heures d'ouverture au public, n'engendrant pas de conflit d'usage ;
- que le nouveau bâtiment a été conçu conformément aux exigences de la réglementation thermique 2012 ;
- que le projet prévoit une isolation renforcée du bâtiment existant, la modernisation des meubles froids par des meubles froids à portes, l'installation d'un système de climatisation réversible air/eau dans les bureaux et les locaux sociaux et l'équipement intégral du magasin en LED ;
- que le projet prévoit 1 068 m$^2$ d'ombrières photovoltaïques sur 48 places de stationnement et 1 810 m$^2$ de toiture végétalisée qui permet de renforcer la perméabilité du site et l'isolation thermique, ce qui représente une surface totale de l'ensemble supérieure à ce qui est attendu par la réglementation en vigueur ;
- que le projet prévoit l'installation d'une noue d'infiltration connectée à un bassin de rétention de 300 m$^2$ pour le transfert des eaux pluviales ruisselées ;
- qu'une noue d'infiltration de transfert sera utilisée en cas de débordement de l'Auchy et sera connectée à un nouveau bassin de rétention de 450 m$^2$ ;
- que l'extension ne devrait pas impacter les grands équilibres biologiques de la ZNIEFF « Le pays de Bray Humide » ;
- que le projet prévoit la plantation de 59 arbres, permettant d'atteindre 143 arbres au total ;
- que 210 m$^2$ d'espaces verts de pleine terre seront créés sur l'aire de stationnement ;
- que 1 055 m$^2$ de murs seront végétalisés sur 2 façades, s'ajoutant aux 255 m$^2$ existants ;
- que la réalisation de l'extension du Super U a permis la création de 20 emplois supplémentaires, renforcée par 4 emplois créés pour l'ouverture du U TECHNO et 2

emplois pour la boutique de fleurs, et que la commercialisation d'une friperie dans la cellule vacante permettra également la création de 3 emplois supplémentaires.

**Décide de rendre un avis favorable à l'autorisation sollicitée par la demande susvisée (8 oui et 3 abstentions sur 11 votants).**

Ont voté favorablement :

- madame Marie-France DEVILLERVAL, maire de Ferrières-en-Bray, commune d'implantation ;
- monsieur Eric PICARD, président de la Communauté de communes des 4 rivières dont est membre la commune d'implantation, ou son représentant ;
- monsieur Jonas HADDAD, représentant le président du conseil régional (en visioconférence) ;
- madame Claire GUEROULT, représentant le président du conseil départemental (en visioconférence) ;
- monsieur Sylvain BULARD, maire de Blacqueville, représentant les maires au niveau départemental ;
- monsieur Jean-Louis ROUSSELIN, vice-président de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, représentant les intercommunalités au niveau départemental (en visioconférence) ;
- madame Valérie LOPES, (Conseil d'architecture, d'urbanisme, d'environnement), personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire (en visioconférence) ;
- monsieur Badredine DADCI (France nature environnement Normandie), personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

Se sont abstenus :

- monsieur François MARTOT (UFC Que choisir), personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- madame Catherine MARC (INDECOSA-CGT), personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs.

*Pour le département de l'Oise :*

- monsieur Richard KASZYNSKI (CAUE 60), personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

**En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de la Seine-Maritime, réunie le 9 septembre 2022, a rendu un avis favorable sur le projet porté par la SASU CAROLINE, dont le siège social est situé Promenade du Pays de Bray, RN31 à Ferrières-en-Bray (76220), visant à la régularisation de l'extension de 1 689 m² d'un ensemble commercial à Ferrières-en-Bray (76220), RN 31, Promenade du Pays de Bray, comprenant l'extension de 1 190 m² du supermarché SUPER U et de 1m² d'une boutique de la galerie marchande, ainsi que la création d'un magasin U Technologie de 340 m² et de deux boutiques de 70 et 88 m², portant la surface totale de vente de l'ensemble commercial à 3 909 m².**

Pour le préfet de la Seine-Maritime
et par délégation,
le secrétaire général adjoint,

Aurélien DIOUF

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.

Préfecture de la Seine-Maritime
7 place de la Madeleine - CS16036 - 76036 ROUEN CEDEX
02 32 76 50 00 - Courriel : prefecture@seine-maritime.gouv.fr