

Service Aménagement Sud Est  
Pôle Urbanisme & Commerce  
Secrétariat de la CDAC

**AVIS**  
DE LA  
**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**  
**réunie le mardi 20 février 2024 à 10h00**  
  
**Dossier : 319 A**  
**Projet SUPER U – Commune de VINAY**

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Isère :

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations, prises sous la présidence de M. Laurent SIMPLICIEN, secrétaire général de la préfecture de l'Isère, représentant M. le Préfet ;

VU les articles L.750-1 à L.752-27 et R.751-1 à R.752-48 du code du commerce ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) ;

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

VU 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;

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols ;

VU l'arrêté préfectoral n° 38-2023-08-21-00001 du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Laurent SIMPLICIEN, sous-préfet de Grenoble, secrétaire général de la Préfecture de l'Isère, auprès du préfet de l'Isère, en qualité de président de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Isère ;

VU l'arrêté préfectoral n° 38-2023-03-06-00008 du 06 mars 2023 modifiant et fixant la composition générale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Isère ;

VU l'arrêté préfectoral du 06 février 2024 précisant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial pour l'examen de la demande susvisée ;

VU la demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale, enregistrée sous le numéro 319 A, déposée et déclarée complète le 26/12/2023, par la SCI MARGO Immobilier, dans le cadre du permis de construire n°0385592320027, portant sur le projet de création par transfert/extension d'un ensemble commercial composé d'un magasin SUPER U de 2460 m<sup>2</sup>, d'une galerie avec une cellule boulangerie-viennoiserie-pâtisserie (BVP) de 30 m<sup>2</sup> soit 2490 m<sup>2</sup> de surface de vente en secteur 1 et un drive de 215 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec 3 pistes dont une PMR. Le projet est situé rue de l'Europe, sur la commune de VINAY (38470) ;

VU le dossier de demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale transmis aux membres de la commission le 09 février 2024 ;

VU le rapport d'instruction favorable de la direction départementale des territoires, transmis aux membres de la commission le 09 février 2024 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission le 20 février 2024,

Assistés de Mme Pascale ADAMIDI, représentant M. le directeur départemental des territoires,

CONSIDÉRANT que le projet est compatible avec les dispositions du SCoT de la Grande Région de Grenoble qui classe le secteur en ZACOM 1 ;

CONSIDÉRANT que le projet artificialise des terres agricoles, mais que cela avait été anticipé dans le cadre de la révision du PLU de Vinay qui avait déclassé une zone industrielle de 5 hectares de manière à pouvoir urbaniser ce secteur ; qu'il s'inscrit bien dans le projet de territoire de la communauté de communes St Marcellin Vercors Isère Communauté, qui dans les réflexions actuelles sur l'élaboration du PLU intercommunal a identifié Vinay comme deuxième pôle commercial et économique du territoire ; que le site quitté par Super U, à proximité immédiate de la gare, sera revalorisé en opération de logements collectifs ;

CONSIDÉRANT que ce projet d'extension répond aux besoins locaux en termes d'offre commerciale et d'emplois, compte-tenu de l'augmentation de la population ; qu'il permet de limiter l'évasion commerciale des habitants du secteur, qu'il maintient une clientèle dans la zone de chalandise dont les commerces de centre-ville bénéficient, et qu'il entretient l'équilibre existant entre la grande surface et les petits commerces ;

CONSIDÉRANT qu'il existe un projet de piste cyclable à échéance fin 2024, passant à proximité du projet et reliant la gare de Vinay à la commune de l'Albenc, qui profitera aux habitants du secteur proche ; qu'il est illusoire de penser que les autres habitants utiliseront le vélo, car la topographie du secteur ne s'y prête pas, et car 60 % de la population habite des petits villages non desservis par les transports en commun, et dans lesquels la voiture est incontournable ;

CONSIDÉRANT néanmoins qu'en termes d'insertion paysagère, le projet est peu qualitatif, qu'il s'inscrit dans un secteur hétéroclite qu'il accentue, et qu'il impacte une coupure paysagère et des terres agricoles ;

CONSIDÉRANT enfin que le projet s'est nettement amélioré par rapport à la présentation précédente, notamment sur les aspects environnementaux, par la perméabilisation de la quasi-totalité des places de stationnement et l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur le parking, ce qui permettra de couvrir 50 % de la consommation d'énergie du magasin ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi ce projet répond aux dispositions de l'article L.752-6 du code de Commerce ;

La commission a rendu un avis favorable à l'unanimité sur le projet susvisé par sept voix favorables sur les sept voix exprimées.

Ont voté pour :

M. Philippe ROSAIRE, maire de VINAY,

M. André ROUX, représentant le président de la communauté de communes St Marcellin-Vercors Isère Communauté,

M. Jean-Luc CORBET, représentant la présidente du SCoT de la Grande région de Grenoble

Mme Sandrine MARTIN-GRAND, représentant le président du conseil départemental

Mme Catherine BOLZE, représentant le président de la région Auvergne Rhône-Alpes

M. Roger VALTAT, représentant les présidents d'EPCI

M. Dominique THIVOLLE, personne qualifiée en matière de développement durable et aménagement du territoire

**Étaient absents et excusés :**

M. Christian GUTTIN, représentant l'association des maires de l'Isère  
M. Sébastien LEROUX, personne qualifiée en matière de développement durable et aménagement du territoire  
M. Jean-Bernard LAUNAY et Mme AUVERGNE, personnes qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Était absent et excusé sans voix délibérative :**

Le représentant de la Chambre d'Agriculture.

En conséquence, la commission départementale d'aménagement commercial de l'Isère, réunie le 20 février 2024, autorise la demande d'autorisation d'exploitation commerciale déposée par la SCI MARGO Immobilier, dans le cadre du permis de construire n°0385592320027, portant sur le projet de création par transfert/extension d'un ensemble commercial composé d'un magasin SUPER U de 2460 m<sup>2</sup>, d'une galerie avec une cellule boulangerie-viennoiserie-pâtisserie (BVP) de 30 m<sup>2</sup> soit 2490 m<sup>2</sup> de surface de vente en secteur 1 et un drive de 215 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec 3 pistes dont une PMR. Le projet est situé rue de l'Europe, sur la commune de VINAY (38470).

A Grenoble, le

**23 FEV. 2024**

Pour le préfet et par délégation  
Le secrétaire général



Laurent SIMPLICIEN

**Voies de recours :** Il est rappelé que les recours prévus aux articles L.752-17 et R.752-31 du code de Commerce contre les décisions de la CDAC doivent être adressés, dans le délai d'un mois, à la Présidente de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial : Secrétariat-greffe de la Commission nationale d'aménagement commercial - Pôle aménagement commercial - Direction Générale des Entreprises (DGE) - 6 rue Louise Weiss - Télédéc 315 - 75703 Paris Cedex 13.



**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET  
SUPER U À VINAY**

**JOINT À L'AVIS / ~~LA DÉCISION~~<sup>1</sup> DE LA CDAC N°319A  
DU 20/02/2024**

(articles R.752-16 / R. 752-38 et R.752-44 du code de commerce)

**POUR TOUT ÉQUIPEMENT COMMERCIAL**  
(a à e du 3° de l'article R. 752-44-3 du code de commerce)

Superficie totale du lieu d'implantation (en m <sup>2</sup> )		20 902 m <sup>2</sup>	
Et références cadastrales du terrain d'assiette (cf. b du 2° du I de l'article art. R 752-6)		AV 3 à 11	
Points d'accès (A) et de sortie (S) du site (cf. b, c et d du 2° du I de l'article R. 752-6)	Avant projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	0
	Après projet	Nombre de A	0
		Nombre de S	0
		Nombre de A/S	3 (dont 1 livraisons)
Espaces verts et surfaces perméables (cf. b du 2° et d du 4° du I de l'article R. 752-6)	Superficie du terrain consacrée aux espaces verts (en m <sup>2</sup> )		6 675 m <sup>2</sup>
	Autres surfaces végétalisées (toitures, façades, autre(s), en m <sup>2</sup> )		
	Autres surfaces non imperméabilisées : m <sup>2</sup> et matériaux / procédés utilisés		2 450 m <sup>2</sup> = 205 places parking perméables en Evergreen
Energies renouvelables (cf. b du 4° de l'article R. 752-6)	Panneaux photovoltaïques : m <sup>2</sup> et localisation		3 285 m <sup>2</sup> en toiture + 1880 m <sup>2</sup> ombrières sur parking
	Eoliennes (nombre et localisation)		néant
	Autres procédés (m <sup>2</sup> / nombre et localisation) et observations éventuelles :		- Chauffage et refroidissement par PAC air/air - éclairage du magasin par LED (intérieur et extérieur)
Autres éléments intrinsèques ou connexes au projet mentionnés expressément par la commission dans son avis ou sa décision	Le pétitionnaire a indiqué que :		
	- 3285 m <sup>2</sup> de panneaux solaires en toiture et 1880 m <sup>2</sup> d'ombrières photovoltaïques sur parking (puissance 941,22 kWc), couvrant 58 % des besoins en électricité		
	- 1 bassin de rétention des eaux pluviales créé de 800 m <sup>2</sup>		
	- 1 cuve de récupération des eaux pluviales de 5000 m <sup>2</sup>		
	- plantation de 71 arbres de hautes tiges en plus de ceux existants		
	- mise en place sur le site : noues drainantes, hôtels à insectes, nichoirs à oiseaux et ruches.		

**POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX**  
(a à c du 1° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Surface de vente (cf. a, b, d ou e du 1° du I de l'article R.752-6) et Secteurs d'activité (cf. a, b, d et e du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Surface de vente (SV) totale		0					
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		0				
			SV/magasin <sup>2</sup>		0				
			Secteur (1 ou 2)		0				
	Après projet	Surface de vente (SV) totale		2490 m <sup>2</sup>					
		Magasins de SV ≥ 300 m <sup>2</sup>	Nombre		1				
			SV/magasin <sup>3</sup>		2460				
		Secteur (1 ou 2)		1					
Capacité de stationnement (cf. g du 1° du I de l'article R.752-6)	Avant projet	Nombre de places	Total	0					
			Electriques/hybrides	0					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	0					
	Après projet	Nombre de places	Total	219					
			Electriques/hybrides	12					
			Co-voiturage	0					
			Auto-partage	0					
			Perméables	205					

**POUR LES POINTS PERMANENTS DE RETRAIT («DRIVE»)**  
(2° de l'article R.752-44 du code de commerce)

Nombre de pistes de ravitaillement	Avant projet	0	
	Après projet	3	
Emprise au sol affectée au retrait des marchandises (en m <sup>2</sup> )	Avant projet	0	
	Après projet	215 m <sup>2</sup>	

<sup>2</sup> Si plus de 5 magasins d'une surface de vente (SV) ≥ 300 m<sup>2</sup>, ne pas renseigner cette ligne mais renvoyer à une feuille libre annexée au tableau sur laquelle sont :

- rappelés la commission (CDAC n° département/CNAC), le n° et la date de l'avis ou de la décision ;
- listés, chacun avec sa SV, tous les magasins d'une surface de vente ≥ 300 m<sup>2</sup> sous la mention « détail des XX magasins d'une SV ≥ 300 m<sup>2</sup> ».

<sup>3</sup> Cf. (2)