

**R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E**

**COMMISSION NATIONALE  
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL**

**AVIS**

La Commission nationale d'aménagement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** la demande de permis de construire PC N° 038 559 232 0003 déposée le 26 janvier 2023, auprès de la mairie de Vinay ;
- VU** le recours formé par la société « PROVENCIA EXPLOITATION », enregistré sous le numéro P 04810 38 23RT01 ;
- et dirigé contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial de l'Isère du 17 mars 2023, concernant un projet de création, par la société « MARGO IMMOBILIER » d'un ensemble commercial à l enseigne « SUPER U » d'une surface de vente totale de 3.090 m<sup>2</sup>, comprenant un supermarché à l'enseigne « SUPER U » de 2 460 m<sup>2</sup>, un magasin à l'enseigne « U TECHNOLOGIE » de 600 m<sup>2</sup> et d'une cellule commerciale d'une surface de vente de 30 m<sup>2</sup> ainsi que la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, à l'enseigne « U DRIVE », de 3 pistes de ravitaillement et de 215 m<sup>2</sup> d'emprise au sol affectée au retrait de marchandises, à Vinay ;
- VU** l'avis du ministre chargé du commerce en date du 15 juin 2023 ;
- VU** l'avis du ministre chargé de l'urbanisme en date du 28 juin 2023 ;

Après avoir entendu :

M. Emmanuel MARC, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me Antony DUTOIT, avocat ;

M. Philippe ROSAIRE, maire de Vinay ;

M. Jean-Paul BEDROSSIAN, représentant l'enseigne « SUPER U » ;

M. Olivier FOUQUERE, conseil ;

Me Rémy DEMARET, avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 29 juin 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que la zone de chalandise du projet a été définie, selon le dossier de demande, sur la base d'un temps de déplacement voiture maximum d'environ 22 minutes ; que cette zone de chalandise qui s'étend sur 21 communes rurales possède une desserte routière de qualité qui permet aux résidents des différentes communes limitrophes ou à proximité de se rendre aisément sur le site d'implantation du projet ; que la totalité du territoire de la commune de Tullins a été exclue de manière non justifiée de la zone de chalandise en raison de l'attraction de ses équipements commerciaux ; que cependant l'hypermarché « CARREFOUR MARKET » est situé à Tullins, à seulement 17 km et 11 minutes de distance, soit en-deçà de la limite maximale fixée par le pétitionnaire ; que les deux établissements sont desservis par les mêmes axes structurants ; qu'ils opèrent sur un marché quasiment identique, d'autant que le projet en litige vise une extension de 1 300 m<sup>2</sup> de la surface de vente supplémentaire et la création de trois pistes de drive par rapport à l'actuel magasin « SUPER U », pour répondre aux besoins de la clientèle ; que le pétitionnaire n'a pas justifié sérieusement de l'existence de barrières géographiques ou psychologiques fondant l'exclusion totale de la commune de Tullins de la zone de chalandise ; qu'ainsi, la zone de chalandise doit être redéfinie pour inclure la commune de Tullins ; que, par conséquent, le requérant, situé dans la zone de chalandise ainsi redéfinie, a intérêt à agir conformément aux dispositions de l'article L. 752-17 du code de commerce ;

**CONSIDÉRANT** que le projet a pour objet de transférer le magasin existant, d'une surface de 1 190 m<sup>2</sup>, vers un site agricole localisé à 200 mètres de son emplacement initial, pour créer un nouveau point de vente « SUPER U » dont la surface de vente sera de 1 300 m<sup>2</sup> supplémentaires, un « drive » de trois pistes, une moyenne surface spécialisée en « électroménager » de 600 m<sup>2</sup> de surface de vente et une galerie marchande composée d'une cellule commerciale de 30 m<sup>2</sup> et d'espaces de restauration et de services ; que le projet contribuera à créer un nouveau pôle commercial de périphérie alors que la commune d'implantation ainsi que l'environnement proche du projet connaissent un taux de vacance commerciale respectif de 11,7 % (soit 11 locaux sur 94 au total) et 12,2% (14 locaux sur 115 au total) ; que, de plus, Tullins bénéficie du programme « Petites Villes de Demain » ; qu'en outre, le projet prévoit d'augmenter le nombre de références vendues en magasin ; qu'ainsi, le projet est susceptible d'impacter les commerces du centre-ville et de fixer la clientèle en périphérie ; qu'il ne contribuera pas à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Vinay et des communes limitrophes ;

**CONSIDÉRANT** que le projet s'implante à 1,3 kilomètre du centre-bourg de Vinay ; que l'arrêt le plus proche du site d'implantation du projet se situe à 1 kilomètre ; que, par conséquent, la desserte en transports en commun de l'ensemble commercial sera faible ; que, malgré des aménagements cyclo-piétons prévus au sein du site d'implantation du projet, celui-ci ne bénéficie pas d'une bonne desserte en modes doux ; qu'en outre, le pétitionnaire indique que 90 % de la clientèle se déplacera en voiture pour accéder au point de vente ; qu'ainsi, que de telles conditions d'accès, qui réservent très largement la fréquentation du site aux véhicules motorisés, ne répond pas aux objectifs de promotion des déplacements les plus économes en émission de gaz à effet de serre ;

**CONSIDÉRANT** que le projet engendre une forte imperméabilisation des sols ; qu'en effet, le projet s'implante sur un terrain agricole à l'état majoritairement naturel, dont l'assiette foncière est de 20 902 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol du bâtiment existant sur la parcelle concernée par le projet est de 30 m<sup>2</sup> ; qu'après réalisation du projet, la surface perméable sera fortement réduite, passant de 20 678 m<sup>2</sup> à 7 975 m<sup>2</sup> ; que le projet va entraîner la suppression de 15 201 m<sup>2</sup> d'espaces verts sans proposition de compensation du pétitionnaire ;

**CONSIDÉRANT** que le projet porte sur la création de deux nouveaux bâtiments avec un parc de stationnement de 220 places ; qu'ainsi, le projet ne permet pas de répondre à l'objectif de compacité et de consommation économe des sols ; que, de plus, celui-ci se contenterait de respecter la RT 2012 sans prévoir d'éléments relatifs à la RE 2020 ; que le projet ne prévoit pas l'installation d'ombrières sur le parc de stationnement ; qu'ainsi, le projet présente une qualité environnementale insuffisante ;

**CONSIDERANT** qu'au regard de ce qui précède, le projet n'est pas compatible avec les dispositions l'article L. 752-6 du code de commerce ;

**EN CONSEQUENCE :**

- admet le recours susvisé ;
- émet un avis défavorable au projet porté par la société « MARGO IMMOBILIER ».

**Vote favorable : 0**  
**Votes défavorables : 6**  
**Abstention : 0**

La présidente de la Commission nationale  
d'aménagement commercial

Anne BLANC

