



FUMEL

— VALLÉE DU LOT —

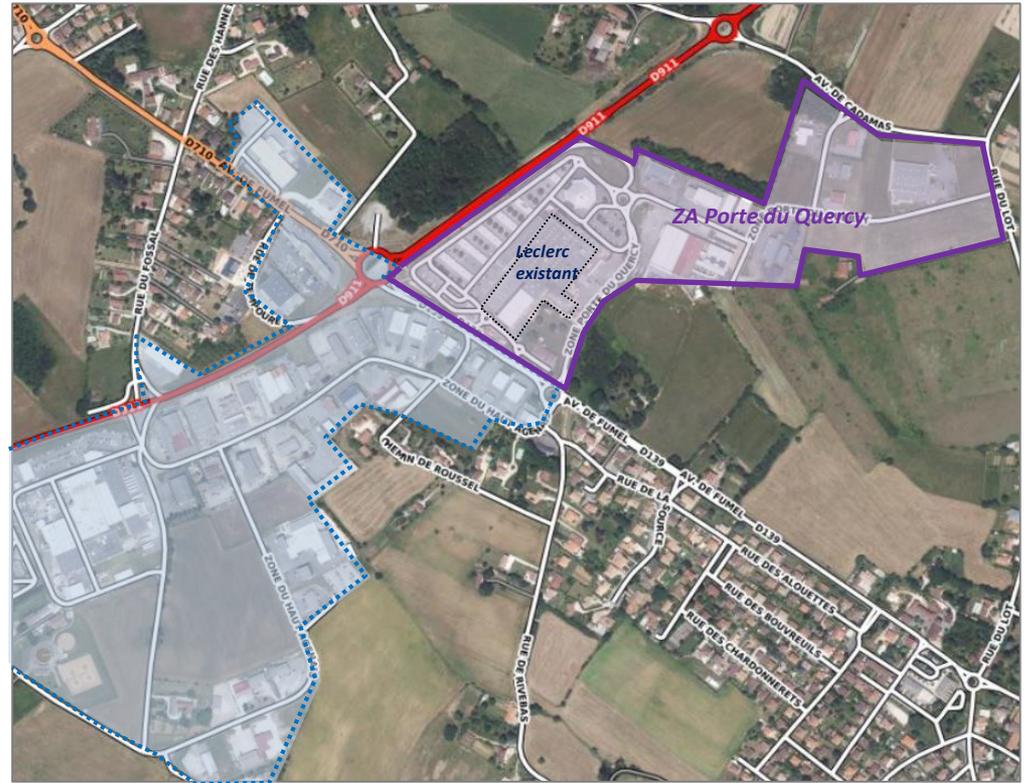
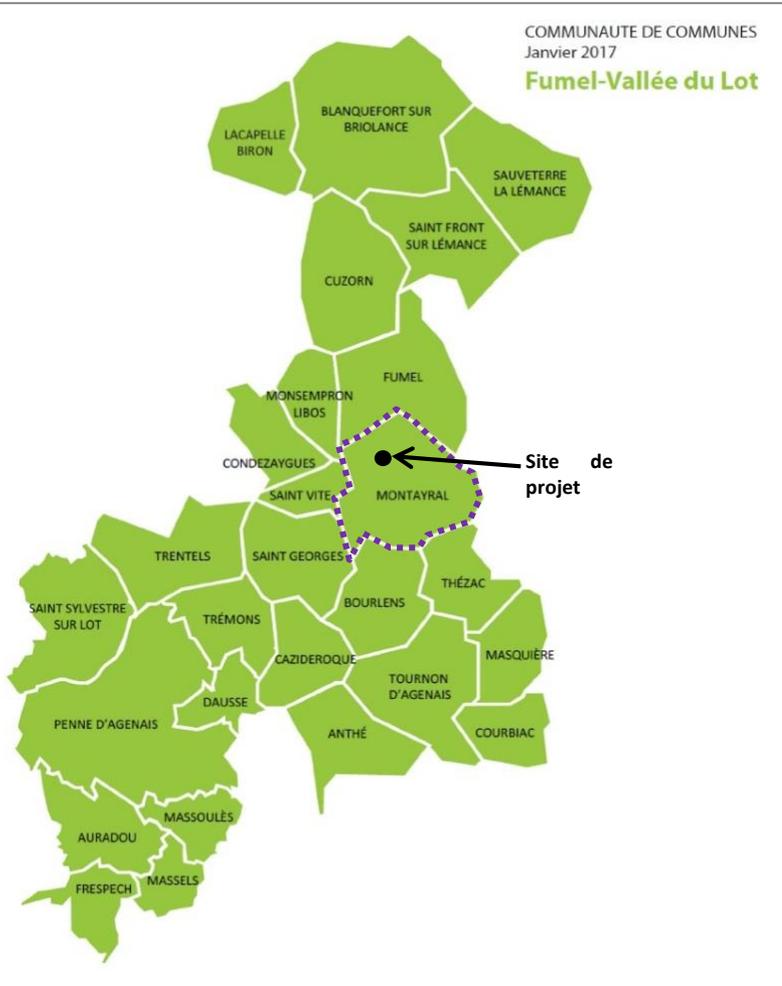
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi de Fumel Vallée du Lot sur Montayral



>> Réunion d'examen conjoint

> Lundi 10 Juin 2024

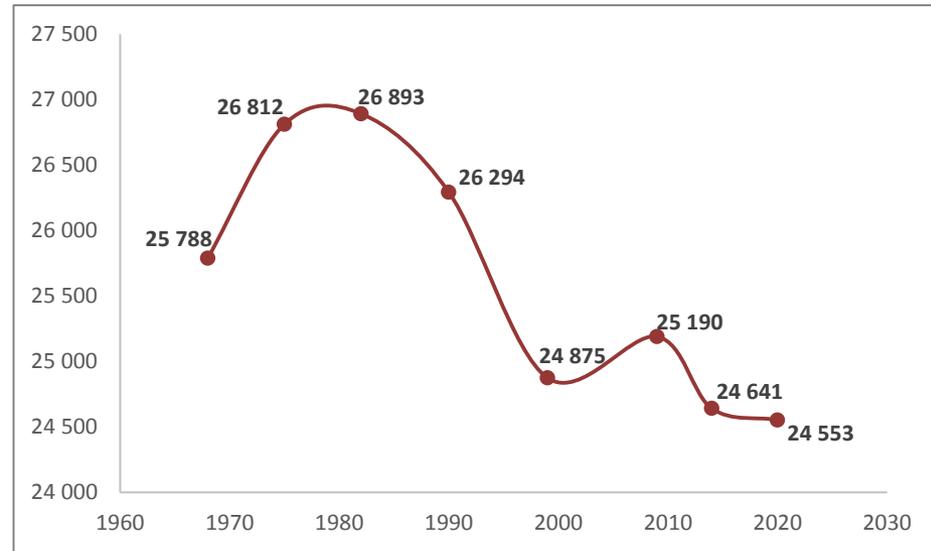
OBJET : Construction de nouveaux bâtiments afin d'agrandir une enseigne de bricolage existante et d'accueillir un drive alimentaire sur la Commune de Montayral, sur des terrains contigus à la zone d'activité communautaire « Portes du Quercy ».



Caractère d'intérêt général du projet :

- Doter le territoire d'équipements commerciaux nécessaires au maintien de la population et à l'accueil de nouveaux habitants, en particuliers actifs et familles (contexte de décroissance depuis 2009)

=> **Renforcer l'attractivité de ce territoire rural**



- **Réduire l'évasion commerciale**, sans concurrencer le centre-ville de Montayral en offrant une diversification de l'offre commerciale et de l'offre d'un service nouveau à la population

=> **Le Drive et le Bâti s'avèrent réellement complémentaires au commerce de centre-ville. Ils sont également facteur d'attractivité et d'animation pour le territoire**

- Impacts positifs en matière :

d'emploi : prévision de création de 18 emplois en CDI. *Il est précisé que l'enseigne Leclerc est l'un des principaux employeurs du territoire communautaire notamment sur le secteur fuméolois. Après la fermeture du site TARKETT (400 emplois) en 2014 et du site de la Fonderie de Fumel en 2018, LECLERC est l'un des principaux pourvoyeurs d'emplois avec la filière agro-alimentaire. L'implantation de ces nouvelles activités viendront conforter ce rôle économique.*

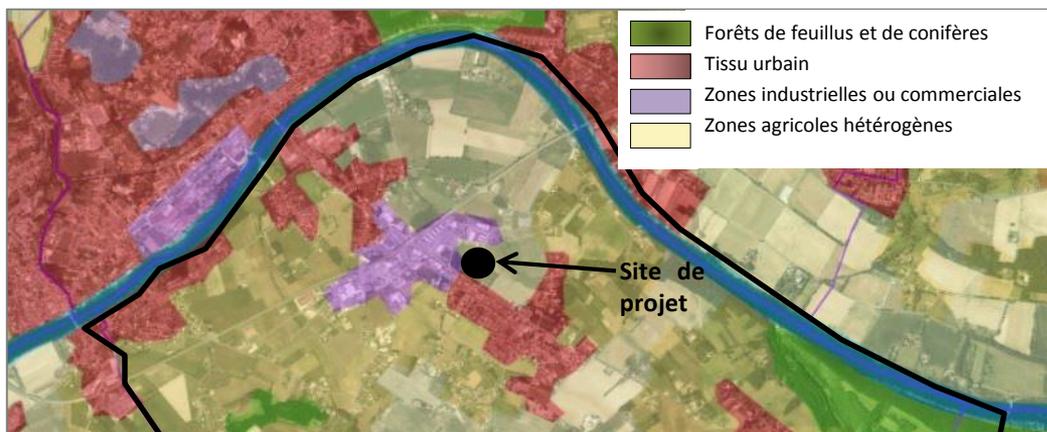
d'attractivité : maintien sur le territoire communautaire d'administrés allant chercher vers les autres zones de chalandises un service qui n'existe pas aujourd'hui (drive alimentaire). *Il est précisé que ce phénomène de « fuite » s'est accentué avec la crise sanitaire. Principale « locomotive commerciale » de la zone d'activités « Portes du Quercy », ces projets viendront appuyer ce pôle économique central que les élus communautaires cherchent à conforter conformément aux objectifs fixés en 2015 dans le PADD du PLUi. Le développement de cette « locomotive » permettra d'attirer de nouvelles enseignes nationales sur le territoire communautaire. Ces nouveaux projets doteront le territoire d'équipements commerciaux nécessaires au maintien de la population, et à l'accueil de nouveaux habitants, en particulier les familles et les actifs. Le maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants sont la priorité pour la communauté de communes*

fiscale : augmentation de recettes fiscales du bloc communal (Taxe d'Aménagement, CVAE, TASCUM, Redevances Spéciales, ...). *Il est précisé qu'avec la désindustrialisation qu'a connu et connaît encore la communauté de communes, celle-ci a vu ses recettes fiscales diminuées. En effet, en tant qu'établissement public à fiscalité professionnelle unique, les recettes fiscales sont essentiellement économiques. Ces nouveaux projets ne peuvent que conforter les recettes économiques de la communauté sans avoir à augmenter la pression fiscale sur les ménages notamment. A titre d'exemple, en 2023, l'enseigne E. LECLERC représentait 47 % de la TASCUM perçue par la communauté de communes.*

d'économie locale : appel aux entreprises et à la main d'œuvre locale pour les lots de constructions. Historiquement, l'enseigne qui porte le projet confie en grande partie les investissements en constructions aux entreprises locales,

de partenariat local : distribution prioritaire de produits locaux via des partenariats avec les entreprises locales (sur le site existant aujourd'hui, 54 entreprises locales en partenariat représentant 700 000 € HT d'achats annuels),

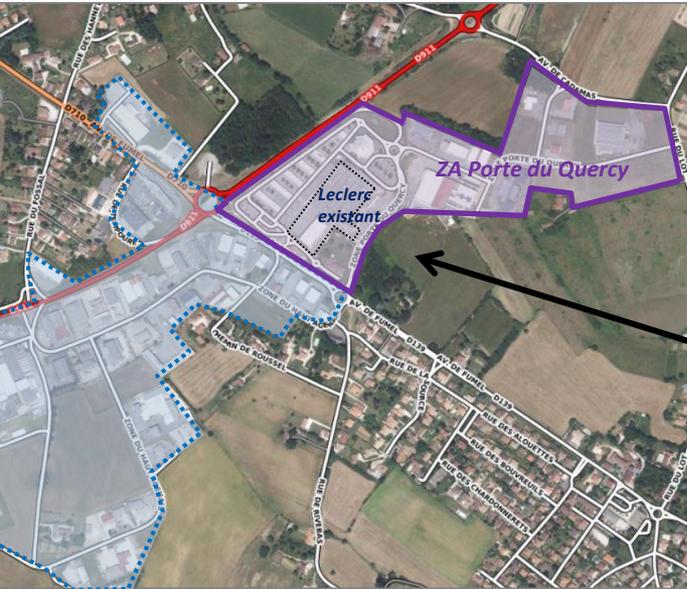
de vie associative : implication dans le tissu associatif local avec des dons et du mécénat auprès des associations sportives et culturelles et les Restos du Cœur. *Il est précisé que l'enseigne Leclerc est un partenaire privilégié des clubs sportifs du territoire communautaire comme le BCFL, l'USVL.... L'enseigne E. LECLERC est un acteur engagé qui apporte son soutien financier et matériel aux associations, manifestations locales et événements culturels comme le Festival de Bonaguil-Fumel*



Le site de projet se situe :

- sur un espace dont l'occupation des sols se caractérise par des sols déclarés en « prairie permanente » au RPG et avec présence de quelques arbres
- en continuité des zones d'activités commerciales existantes et d'un tissu pavillonnaire
- éloigné de plus de 2km des périmètres de protections patrimoniales et environnementales (Natura 2000, ZNIEFF)
- en-dehors des périmètres affectés par le PPRi du Lot
- à proximité directe du réseau de bus existant





Le projet prévoit de s'insérer dans une démarche environnementale et d'insertion paysagère de qualité :

- Bâtiments nouveaux implantés dans le prolongement immédiat de ceux existants, avec toiture valorisée par l'aménagement d'une centrale photovoltaïque et équipés de matériels participant à la réduction des consommations d'eau potable,
- Conservation des arbres de haut développement présents sur le site de projet, et renforcement par la création d'un micro forêt,
- Un espace dédié à du pâturage à destination des éleveurs locaux,
- Traitement des eaux pluviales par infiltration sur le site

EXTENSION DU BRICO/JARDI EXISTANT PAR UN LECLERC "BÂTI" ET "DRIVE"



PROJET	CAP DEL BOS - 47500 MONTAYRAL	
PLAN MASSE	DECEMBRE 2022	ECHELLE : 1/1500
SCI BRICO EXPANSION - MAÎTRE D'OUVRAGE - Représentant : Mr GRAJA		

La consultation préalable de la MRAe a rendu un **avis conforme**, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de cette déclaration de projet.

Néanmoins, les compléments demandés par la MRAe avant de rendre son avis, ont abouti à prévoir une OAP sur ce site de projet.

La consultation préalable de la CDPENAF a conclu a un **avis favorable**.

Néanmoins, l'ouverture à l'urbanisation doit être limité aux 2 ha strictement nécessaires à l'extension commerciale de l'enseigne Leclerc

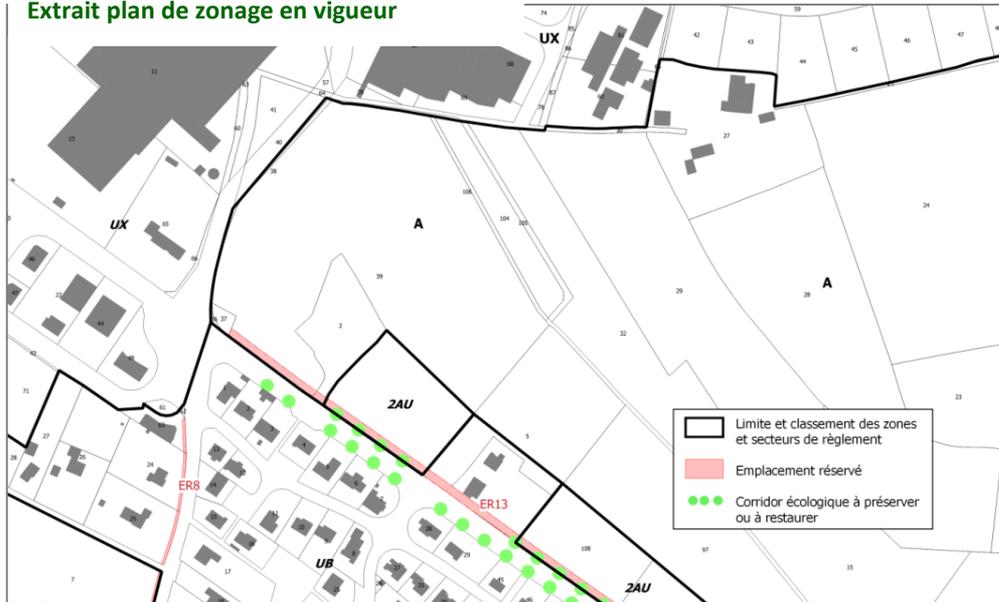
La consultation pour la dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT applicable a conclu a un **accord pour cette dérogation**.

Néanmoins, il est précisé que cet accord est appliqué pour 2 ha

En sus, la DDT préconise d'approfondir la justification de l'intérêt général et d'apporter des précisions supplémentaires quant à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le dossier d'approbation

➤ Modification envisagée du zonage du PLUi

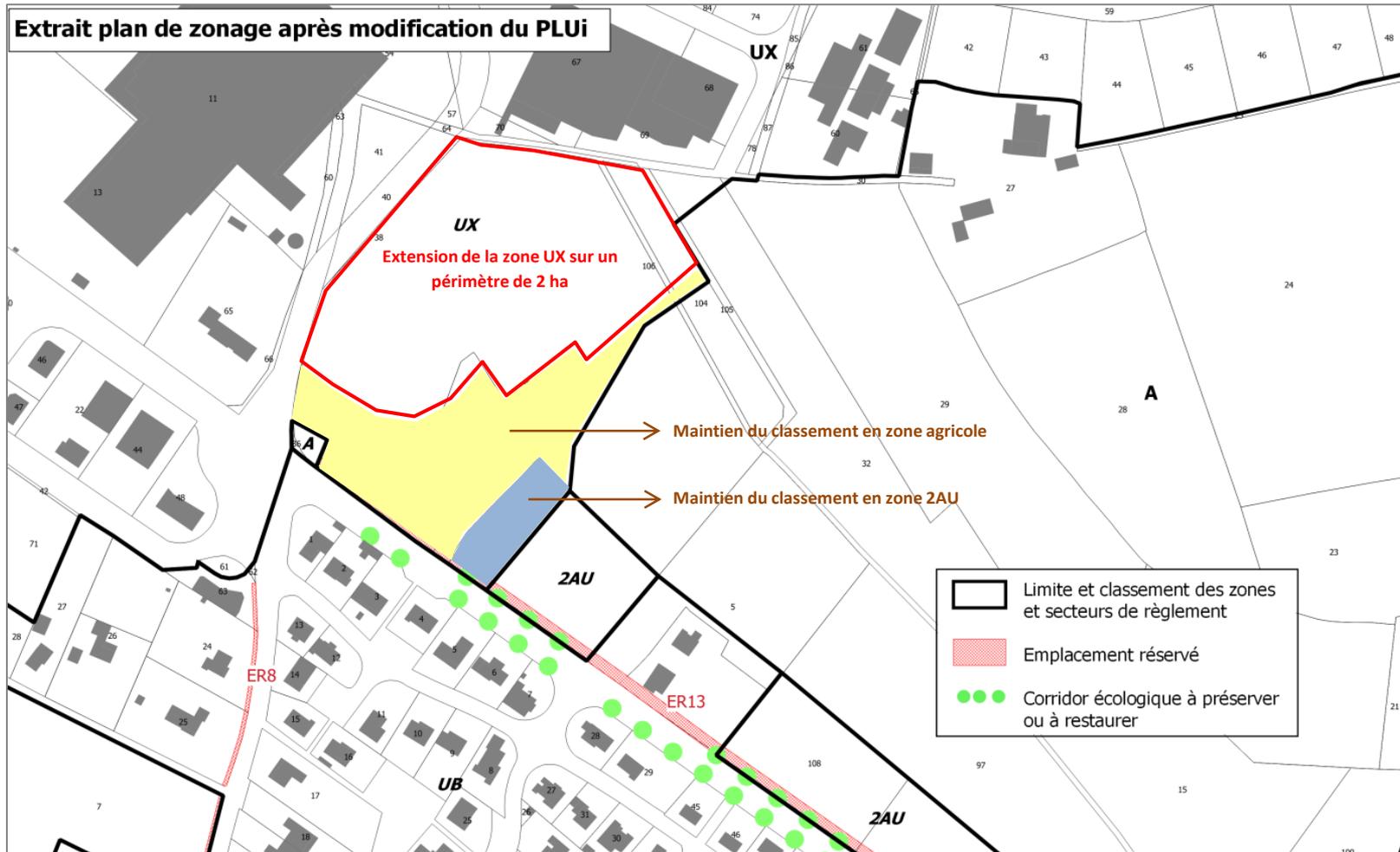
Extrait plan de zonage en vigueur



Projet ajusté au regard des avis formulés dans le cadre des consultations préalables



➤ Modification envisagée du zonage du PLUi



Modification du plan de plan de zonage :

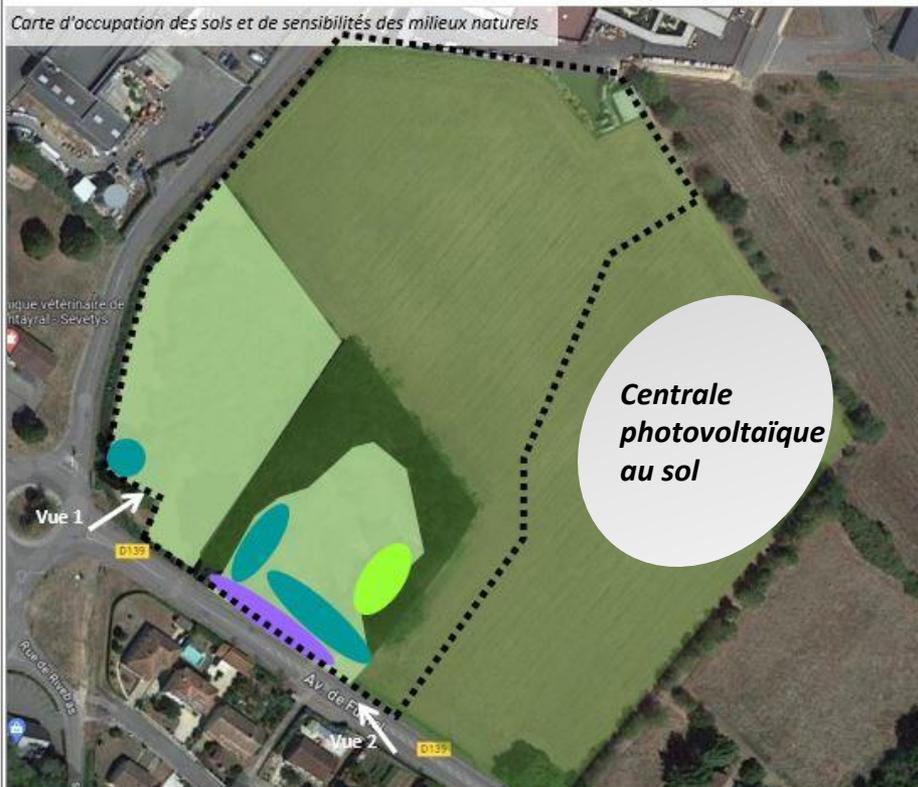
- extension de la zone UX (+2 ha) sur la zone A (- 2 ha)
- pas de changement sur le périmètre de la zone 2AU

➤ Elaboration d'une OAP sur le site de projet

Analyse des occupations, milieux naturels et sensibilités du site

Le site du projet se positionne principalement sur des parcelles déclarées en « prairies permanentes – herbe prédominante » au registre parcellaire graphique de 2021.

Carte d'occupation des sols et de sensibilités des milieux naturels

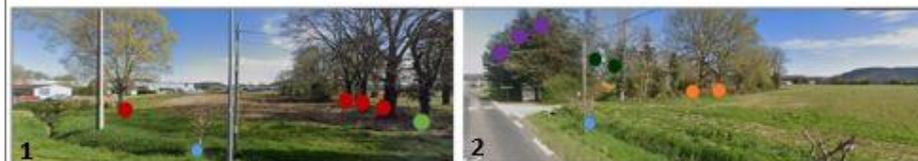


Centrale photovoltaïque au sol

- | | |
|--|---|
| Prairie permanente | Arbres feuillus (chênes, marronniers) |
| Prairie de fauche | Haie de Cyprès communs |
| Arbres invasifs (Robiniers faux acacias) | Arbres conifères (cèdres, sapins) |
| Réseau de fossé | 1 ↗ Prise de vue des photos (cf ci après) |

La végétation arborée existante est située au Sud Est du site. Elle peut être qualifiée de « commune », comme le montrent les essences répertoriées.

Cet inventaire est cohérent avec le PLUi qui n'identifie aucun patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sur le site du projet.



Il est à noter la présence d'un fossé le long des routes qui bordent le site d'étude (RD 139 et voie de desserte interne de la ZA Portes du Quercy).



➤ Elaboration d'une OAP sur le site de projet

Mesures de protection mises en œuvre et principes d'aménagement

L'OAP précise :

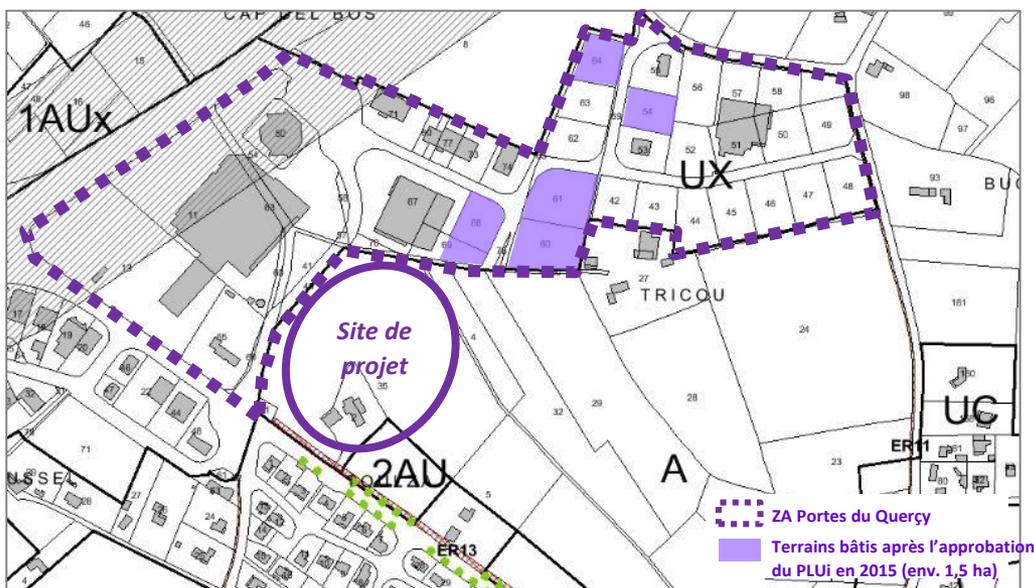
- les points d'accès et de desserte,
- la zone préférentielle d'implantation des bâtiments, stationnements associés et circulations viaries internes,
- le réseau hydraulique de fossés à préserver,
- les ouvrages de bassins pluviaux complémentaires à prévoir,
- les arbres existants à préserver dans le cadre de la création de la micro forêt,
- les espaces verts de micro forêt à créer.



Depuis l'approbation du PLUi en 2015, **les zones urbaines et à urbaniser (toutes vocations confondues)** définies au plan de zonage **n'ont fait l'objet d'aucune extension**. Depuis 8 ans, le développement de Fumel Communauté se fait donc à l'intérieur des zones urbaines prévues au PLUi.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi a été engagée car il n'y a pas de meilleure solution trouvée pour l'implantation des extensions du Leclerc.

En effet, le projet présenté a pour objet l'agrandissement de l enseigne de bricolage existant et la création d'un "Drive alimentaire" lié au supermarché existant. De fait, ce projet nécessite une proximité géographique immédiate avec les enseignes de bricolage et alimentaires qu'il vient compléter. Or, les terrains aménagés qui restent disponibles sur la zone d'activités des Portes du Quercy ne répondent pas aux nécessités géographiques (proximité immédiate), fonctionnelles (desserte et flux internes à privilégier) et surfaciques (lots restants trop petits et n'ayant pas la configuration adaptée pour accueillir les 2 bâtiments prévues ainsi que leurs espaces de stationnement) pour l'implantation de ce programme d'intérêt général.



Il est précisé qu'entre 2009 et 2022 (source Portail de l'Artificialisation), la consommation des ENAF est évaluée à :

- 21,8 ha par an toutes destinations confondues
- dont **2,33 ha par an pour les activités économiques** (environ 11% des consommations ENAF passées totales)