

Réponse à la demande de compléments reçue le 30/06/2026

1. Diagnostic du territoire

Le foncier du projet est situé au sein de la zone d'activités des Portes du Tarn, en arrière de l'unité de production et d'embouteillage de Vinalie, à proximité immédiate de la station-service et de l'aire de services des Portes du Tarn. Il s'inscrit dans un secteur d'activités économiques ayant fait l'objet d'un important aménagement au cours des dernières années.



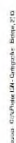
Par rapport au dossier de mars 2014, le secteur a connu une évolution significative. Les travaux d'aménagement réalisés comprennent notamment les diagnostics et les fouilles archéologiques préalables, la création des voiries et des réseaux, ainsi que l'implantation de plusieurs équipements et entreprises, dont le site de Vinalie et l'aire de services.

L'occupation actuelle des sols diffère donc de la situation initiale. Le terrain concerné est aujourd'hui constitué d'un espace enherbé entretenu régulièrement par débroussaillage. Il ne présente plus de vocation agricole et n'est plus exploité en culture, contrairement à l'état initial décrit dans le dossier de référence.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés demeurent liés à la proximité des espaces boisés situés en périphérie du site. Afin de préserver ces milieux, une zone de friche enherbée est maintenue en limite du projet et constitue une zone d'évitement vis-à-vis des espaces boisés. Cette disposition permet de limiter les incidences potentielles du projet sur les habitats naturels présents à proximité et s'inscrit dans la démarche d'évitement des enjeux environnementaux.



La carte ci-dessous présente la localisation des espèces de flore, insectes et les habitats d'espèces observés.





ESPECES VEGETALES : LOCALISATION DES OBSERVATIONS

Zac des Portes du Tarn



Espèces à protection régionale en Midi-Pyrénées

- Lupin à feuilles étroites - *Lupinus angustifolius* subsp. *angustifolius*
- Mousse fleurie - *Crassula tiliaea*

Espèces déterminantes ZNIEFF et liste rouge régionale en Midi-Pyrénées

- ★ Bleuet - *Centaurea cyanus*
- ★ Bunias fausse roquette - *Bunias erucago*
- ★ Dauphinelle d'Ajax - *Consolida ajacis*
- ★ Hélandrisme à gouttes - *Tuberaria guttata*
- ★ Feigne de Vénus - *Scandix pecten-venenis*
- ★ Petite Brice - *Erica minor*
- ★ Silène de France - *Silene galica*

Espèces déterminantes ZNIEFF en Midi-Pyrénées

- Achille sternuaire - *Achillea ptarmica*
- Chêne liège - *Quercus suber*
- Myosotis douteux - *Myosotis discolor* subsp. *dubia*
- Parentucelle visqueuse - *Parentucella viscosa*
- Pied d'oiseau comprimé - *Oenothera compressa*
- Séneçon livide - *Senecio lividus*

- Périmètre d'étude
- Périmètre de la ZAC

0 110 m 220 m



INSECTES : LOCALISATION DES OBSERVATIONS ET HABITATS D'ESPÈCES

Zac des Portes du Tarn



Espèces patrimoniales protégées

- ★ Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) - Art 3 PN
- ★ Contulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) - Art 2 PN

Espèces patrimoniales non protégées

Espèces déterminantes ZNIEFF

- Aeshne mixte (*Aeshna mixta*)
- Decticelle côtière (*Platyleis affinis*)

Habitat des espèces patrimoniales

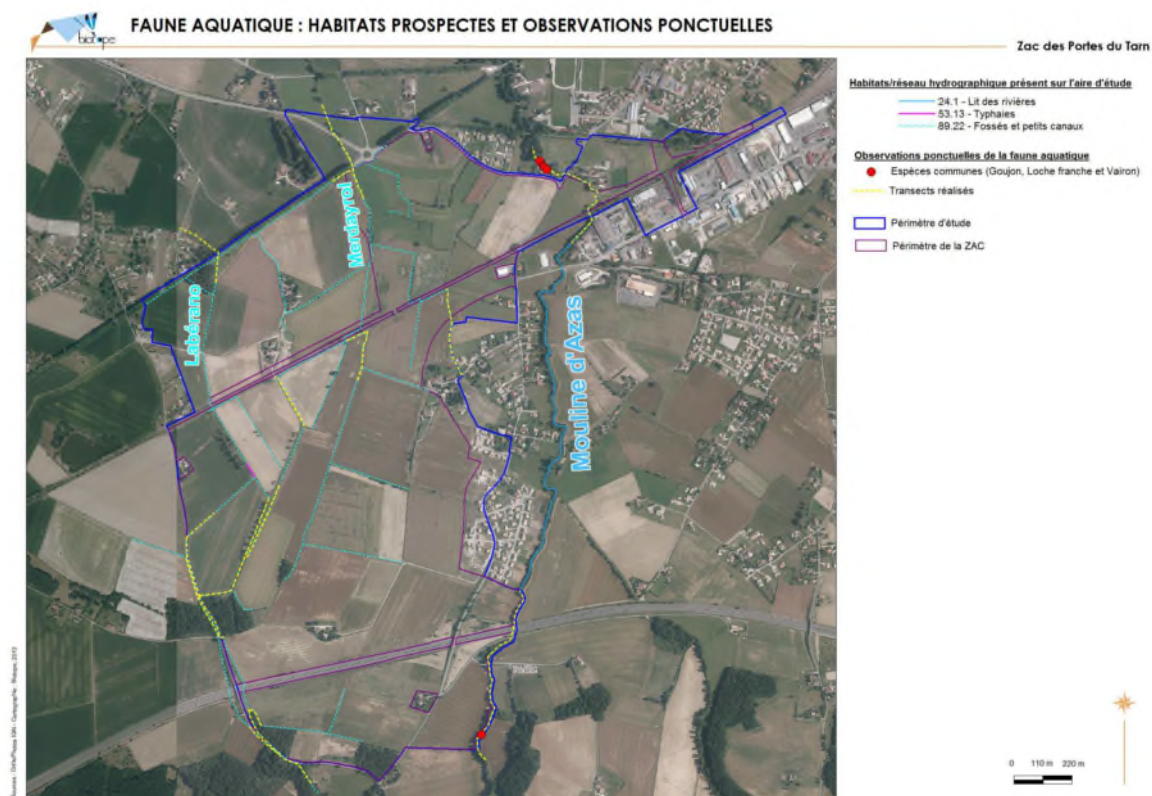
- Agrion de Mercure : Corridor de déplacement
- Agrion de Mercure : Habitat de reproduction
- Agrion de Mercure : habitat de chasse et de maturation
- Coléoptères saproxyliques : bosquet de vieux chênes favorables
- Arbre favorable au Grand Capricorne
- Arbre occupé par le Grand Capricorne

- Périmètre d'étude
- Périmètre de la ZAC

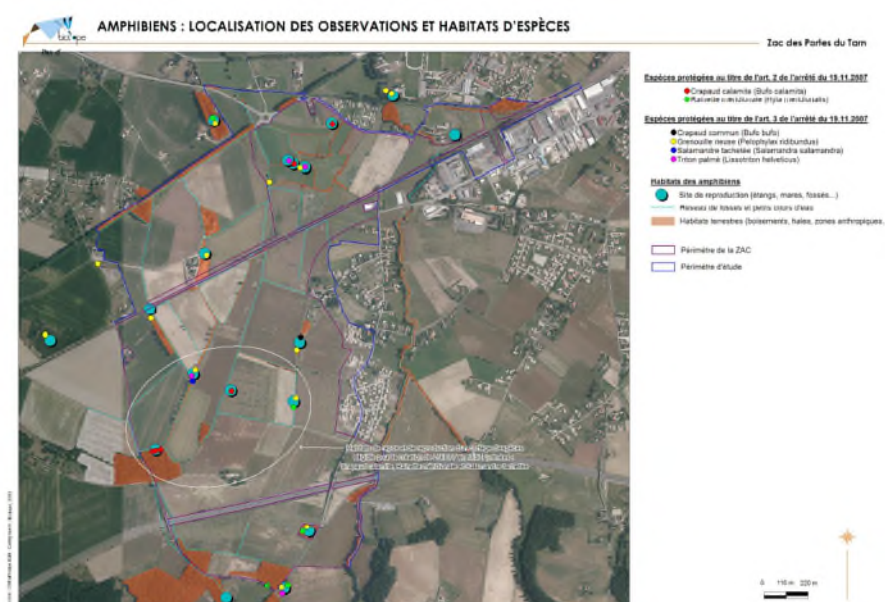
0 110 m 220 m



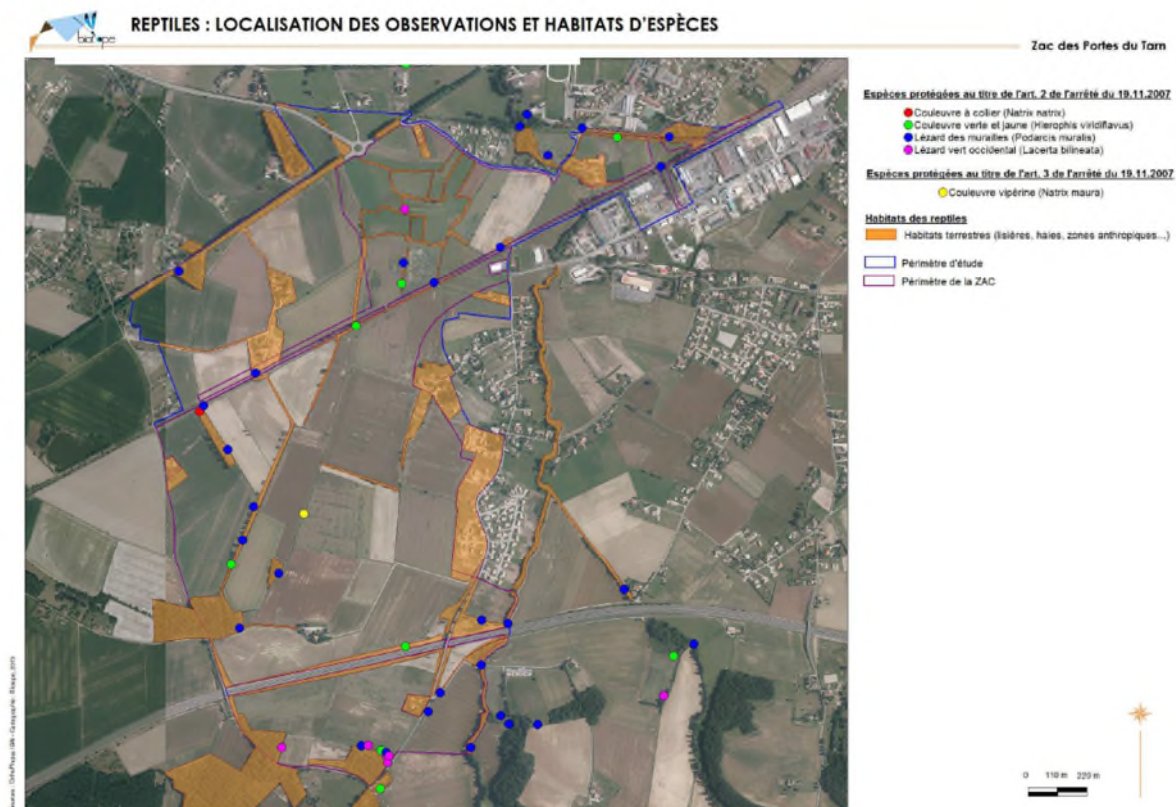
Au regard de la carte ci-dessous, le site de présente pas d'habitats aquatiques. En effet, le fossé autrefois présent a disparu à la suite des aménagements réalisés dans ce secteur.



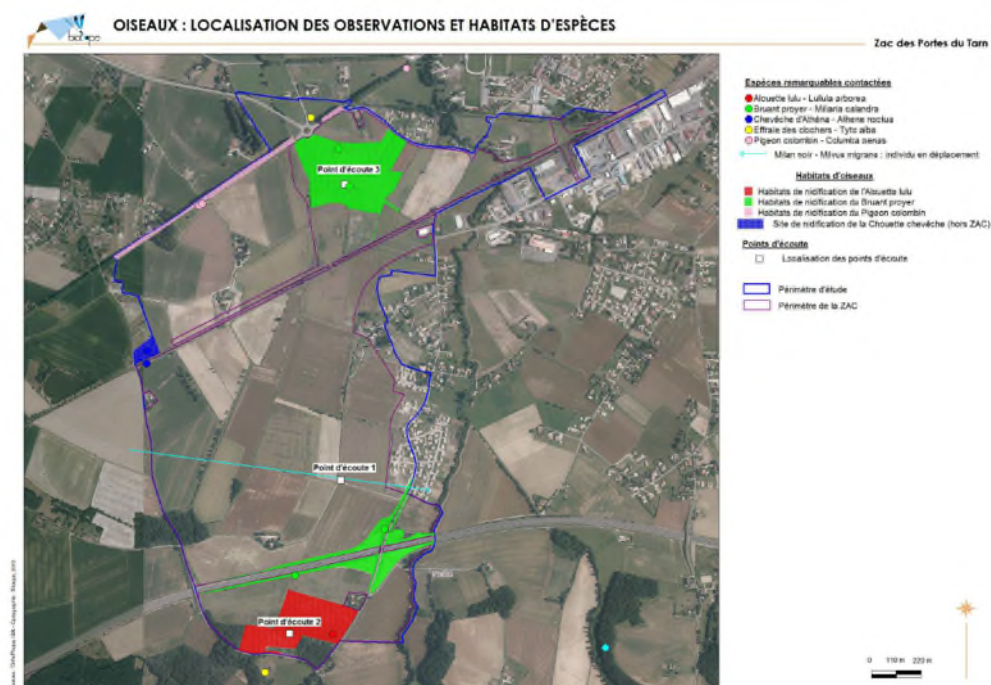
La carte ci-dessous constate l'absence d'enjeux au niveau des amphibiens.



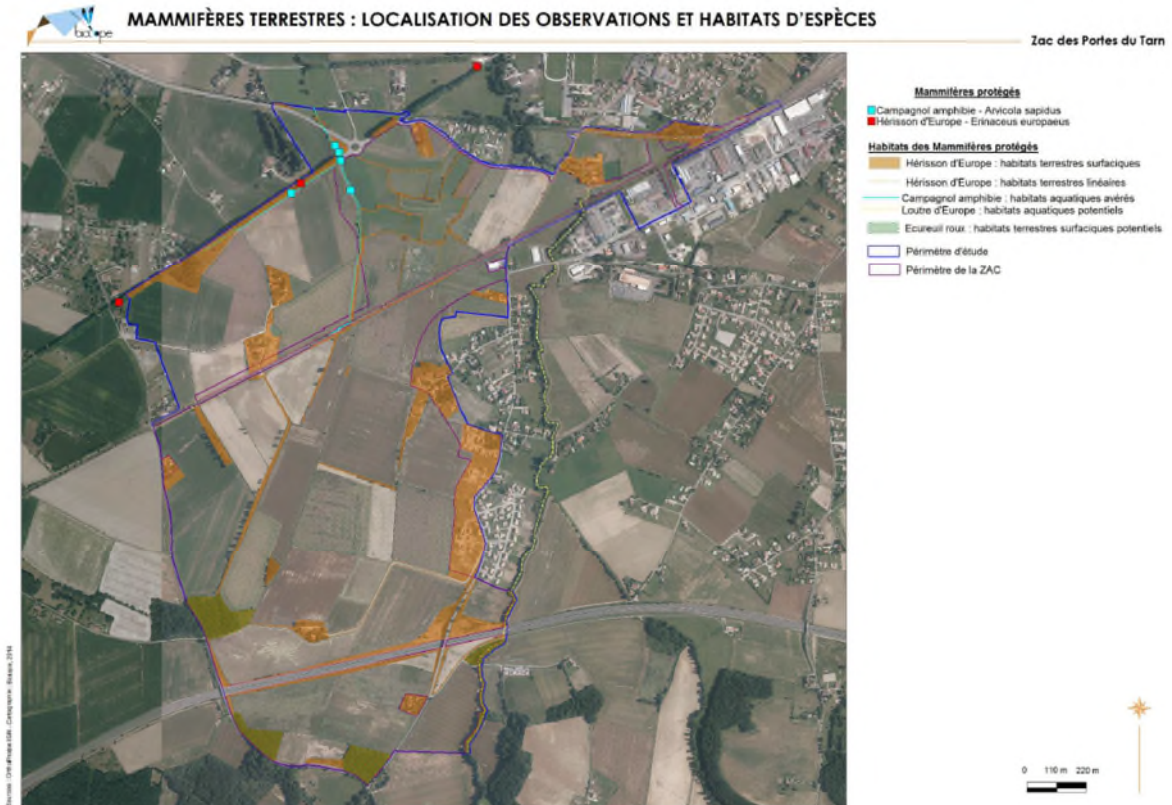
D'après la carte ci-dessous, le site du projet ne répertorie pas de reptile ni d'habitats d'espèces.



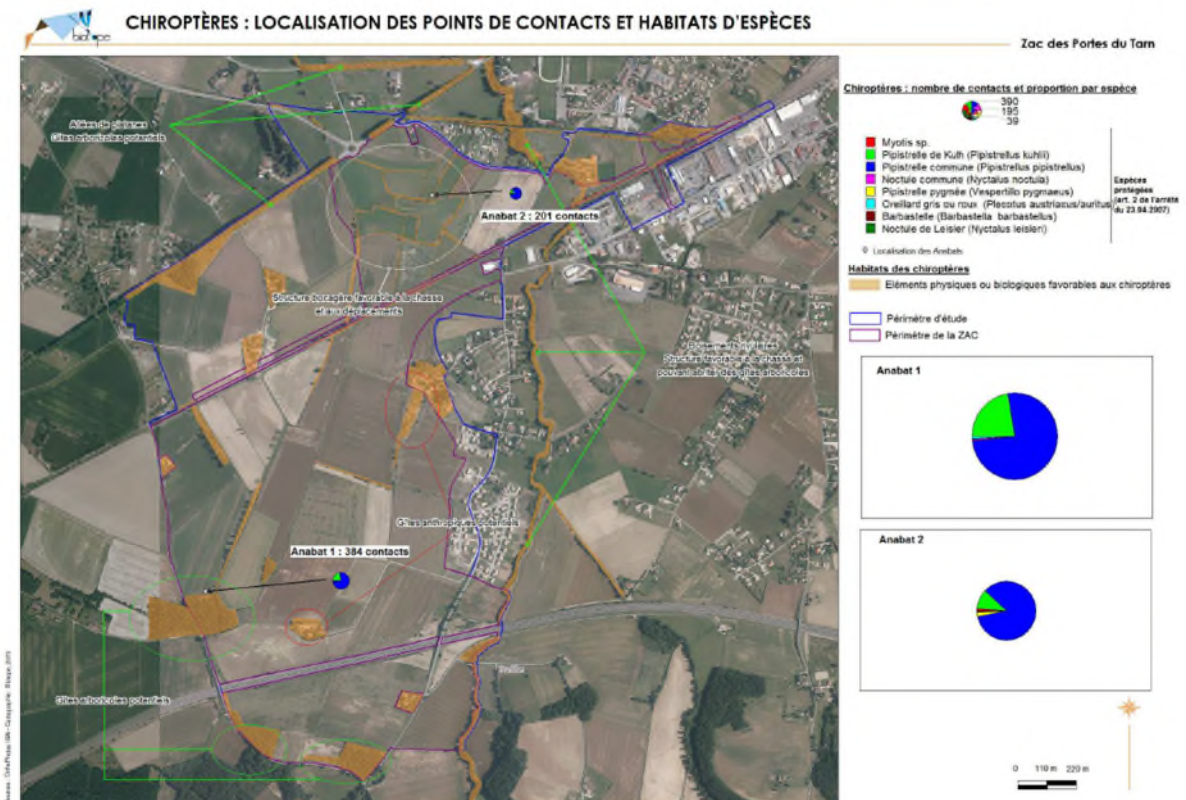
Concernant l'Alouette lulu, une évaluation a été réalisée dans le dossier de 2014.



Le site ne présente pas de mammifères terrestres répertoriés.



Les chiroptères n'ont pas été référencés sur le site du projet.



Ce site n'a pas été répertorié conformément au dossier loi sur l'eau comme zone humide.

3. Description des impacts du projet

Le projet consiste en la construction de deux bâtiments de self-stockage en R+4 sur la commune de SAINT-SULPICE-LA-POINTE (81). Les bâtiments, hauts d'au maximum 14,04 m, seront constitués d'un assemblage de containers maritimes. 45 places de stationnement sont prévues, identifiées par un marquage au sol autour des zones de stockage. Les places de stationnement ne seront pas ouvertes au public, la rubrique 41 n'est donc pas visée.

Le projet s'insère au sein de la ZAC des Portes du Tarn qui a fait l'objet d'un arrêté interdépartemental daté du 27 mars 2014 portant autorisation au titre de la Loi sur l'eau, disponible en annexe n°10. Il fait également l'objet d'un arrêté interdépartemental daté du 10 novembre 2014 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et d'un arrêté interdépartemental complémentaire aux arrêtés des 27 mars 2014 et 10 novembre 2014 daté du 6 mai 2021.

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, un procédé de production d'énergies renouvelables sous la forme de panneaux photovoltaïques sera mis en place, sur une partie de la toiture (hors cheminements et escaliers), soit ici 2 526 m², pour une puissance de 620 kWc. Les panneaux photovoltaïques étant en toiture, le projet ne relève pas de la rubrique 30 de la nomenclature cas par cas.

Le terrain ne sera pas totalement aménagé, puisque des zones perméables sont présentes soit 42% de la parcelle, soit plus que les 35% d'espaces perméables demandés dans le cadre de la ZAC. Une partie du site accueillera les bâtiments et les zones de circulation.

Le projet comporte des espaces verts à savoir une distance de 10 mètres qui permettent des aménagements paysagers pour réduire l'impact visuel. De nombreuses plantations sont projetées de manière à respecter la marque végétale locale conformément au cahier des charges biologiques de la ZAC validé par la DREAL le 30 Mai 2023.

La durée des travaux est évaluée à 3 mois.

Le projet respectera les dispositions de l'arrêté interdépartemental du 10 novembre 2014 et celui du 6 mai 2021 concernant les mesures d'évitement de la ME4 à savoir le respect d'intervention du calendrier environnemental, et la MR1 optimisation des emprises de chantier et la MR11 la gestion écologique des espaces verts en respectant le cahier des charges biologiques de la ZAC les Portes du Tarn, validé par la DREAL le 30 mai 2023.

La gestion des eaux est conforme au dossier loi sur l'eau, sachant que la noue sur l'espace public a été réalisée en 2018 par la SPLA les Portes du Tarn.

4. Mesures d'évitement et de réduction

Enfin, la note expose les mesures mises en œuvre pour éviter ou réduire les impacts environnementaux du projet, conformément à la doctrine ERC (Éviter – Réduire – Compenser) et, le cas échéant, aux prescriptions de l'arrêté du Conseil national de la protection de la nature (CNPN) applicable au projet.

Les mesures présentées concernent notamment :

- les adaptations de conception permettant l'évitement des enjeux ;
- les mesures de réduction mises en œuvre pendant les travaux ;
- les dispositions prévues en phase d'exploitation afin de limiter les incidences résiduelles.

Les mesures d'évitement prévues sur ce secteur consistent à optimiser les emprises de chantier et à respecter le calendrier environnemental.

Sur ce site, les opérations de débroussaillage seront réalisées d'ici la fin du mois de février. Les travaux de terrassement, c'est-à-dire les mouvements de terres, seront strictement cantonnés aux emprises du chantier et réalisés avant la mi-mars.

Une mesure d'évitement sera également mise en œuvre pendant les travaux afin de préserver le boisement. Ainsi, les sorties de camions s'effectueront exclusivement par la route aménagée par les Portes du Tarn pour desservir Vinalie et l'aire de service.

Aucun défrichement ne sera réalisé dans le cadre de ce projet.

Mesures d'évitement		
Nom de la mesure	Description	Calendrier de réalisation
ME(R)4 Adaptation du calendrier des travaux vis-à-vis des enjeux faunistiques	Objectif : Supprimer ou limiter le risque de destruction d'individus ou la perturbation des espèces durant les phases clés de leur cycle de vie, à savoir lors de leur phase de repos/hivernage ou lors de la reproduction. Pour les oiseaux : Les travaux de destruction des milieux (défrichements/déboisements/décapage et terrassements) sont interdits pendant la période principale de nidification des oiseaux, qui s'étale entre mi-mars et mi-août. Pour les amphibiens : Concernant les sites de reproduction identifiés (mares, fossés, ornières), afin de réduire le risque de destruction d'individus en période de reproduction avant le lancement des travaux, ils seront comblés entre novembre et janvier, période durant laquelle les amphibiens sont en phase d'hivernage terrestre. Les comblements ne devront laisser aucune poche d'eau se former, sous peine de voir des individus revenir plus tard sur les sites pour s'y reproduire. En outre, les mares compensatoires (voir MC3) seront créées avant que les mares existantes soient détruites afin que dès leur sortie d'hivernation les amphibiens puissent trouver des sites de reproduction fonctionnels. Pour les reptiles et les mammifères terrestres : La phase d'hivernage des reptiles s'étale de début novembre à fin mars. Durant cette période les animaux sont installés dans les boisements, haies, muret... Les travaux de déboisement devront être réalisés hors période d'hivernage pour réduire le risque de destruction d'individus. Pour les chiroptères : L'arasement des bâtiments de la Fagétie et de Montamat sera réalisé en dehors des périodes de forte sensibilité. Aucune démolition ne devra donc avoir lieu pendant la phase d'hivernation qui s'étale entre le 1^{er} novembre et le 15 mars, ni même pendant la phase de reproduction qui s'étale entre le 1^{er} juin et le 1^{er} septembre ou pendant le transit printanier entre ces deux phases. En outre, préalablement aux destructions pendant l'automne, un ingénieur écologue visitera les combles et autres gîtes potentiels à la recherche d'individus. Dans le cas où des chauves-souris seraient effectivement présentes, des mesures seront prises pour les faire fuir, afin de procéder aux démolitions sans risquer de détruire des individus.	Déboisements/débroussaillages (haies, fourrés, arbres isolés sans cavités) : entre septembre et fin février Terrassements/décapage des terres (milieux ouverts agricoles, friches, prairies et cultures) : entre septembre et mi-mars Comblement des mares : entre novembre et fin février (avec au préalable création des mares et dépressions compensatoires). Comblement des fossés et ornières importantes : entre septembre et fin février, notamment quand il n'y a plus d'eau (avec au préalable création des mares et dépressions compensatoires). Durant la phase de chantier, si des ornières étaient découvertes avec présence de têtards, celles-ci seraient comblées immédiatement après déplacement des têtards sans limite de temps. Démolition des bâtiments agricoles : entre le 1^{er} septembre et le 1^{er} novembre.

Cette mesure de réduction a été intégrée dans le cadre du permis de construire. Elle comprend notamment la plantation d'espèces locales, la limitation des surfaces imperméabilisées au strict nécessaire ainsi que la mise en place d'un éclairage limitant les impacts sur la biodiversité.

Par ailleurs, les modalités d'entretien prévoient de limiter les tontes à deux interventions par an et d'interdire l'utilisation de produits phytosanitaires.

MRI1 Gestion écologique des espaces verts en phase exploitation	Objectif : Mettre en place une gestion écologique des espaces verts sur la ZAC pour favoriser l'accueil de la biodiversité. Dans le cahier des charges de cession des terrains, une charte paysagère et écologique sera annexée. Les futures entreprises s'implantant sur la ZAC devront en suivre les prescriptions et recommandations. Cette charte s'appuiera sur les points suivants : • maintien des arbres et haies existants dès que possible (hors éléments au centre des parcelles) ; • respect des périodes d'intervention sur les milieux naturels ; • entretien extensif des espaces verts : limiter les tontes à deux par an (deuxième quinzaine de juillet et deuxième quinzaine d'octobre) ; • l'usage de produits phytosanitaires sera interdit ; • plantation d'espèces locales, interdiction de planter des espèces à caractère envahissant sur les parcelles privées au sein des espaces verts ; • maintien dès que possible des milieux naturels existants sur le futur emplacement des espaces verts créés ; • limitation au strict nécessaire des espaces imperméabilisés ; • favoriser un éclairage non impactant (intensité lumineuse, orientation de l'éclairage vers le bas) ; • entretien des haies préservées en période favorable pour la faune (octobre à novembre) ; • maintenir une continuité entre les noues et entre les espaces verts végétalisés au sein des macrolots ;	Rédaction de la charte avant la commercialisation des lots et mise en œuvre en phase exploitation
---	---	---

Un balisage sera mis en place avant le démarrage des travaux afin de mettre en défens le fond de la parcelle (même si cette dernière est en recul par rapport au bois). Par ailleurs, pendant la durée des travaux, la zone de stockage des matériaux sera implantée à l'avant de la parcelle, et non au fond, afin de préserver ce secteur.

Évitement	Balisage et mise en défens des zones écologiquement sensibles (ME3)	Objectif : Préserver l'intégrité des milieux sensibles (habitats d'espèces et stations) de toute altération directe ou indirecte liée au chantier (pistes d'accès, zones de dépôts, aires techniques du chantier) Cette mesure vise à limiter l'emprise au strict nécessaire et interdire la circulation ou des dégradations dans les zones sensibles situées hors emprise-projet : • Mise en place, avant démarrage des travaux de déboisement et/ou de terrassement de mises en défens pérennes intégrant une zone « tampon » entre l'enjeu environnemental et le positionnement des clôtures : grillage type Ursus, barbelés, barrières HERAS, balisage adapté pour les zones de stockage ; • Mise en place, avant démarrage des travaux de déboisement, de panneaux d'alerte sur la proximité d'enjeux particuliers (présence d'espèces protégée à proximité du chantier) ou de sensibilités particulières (fossés, cours d'eau) ; • Marquage d'éléments ponctuels avec un symbole explicite et mise en défens supplémentaire (grillage) pour plus de sécurité et éviter leur destruction. A ce titre, les arbres à grand capricorne à proximité immédiate de l'emprise projet devront être marqués pour éviter leur destruction • Information du personnel de chantier des zones les plus sensibles à préserver avec des cartes (action en lien avec la mesure MGA2). <u>Suivi du balisage</u> L'ingénieur-écologue en charge du suivi écologique de chantier veillera au respect de cette contrainte sur le terrain. Il assistera les entreprises pour la mise en place du balisage et s'assurera sur le chantier du bon état de la clôture tout au long des travaux. Il signalera toute dégradation aux entreprises, qui auront la charge des réparations. Des pénalités contractuelles seront prévues au sein du contrat de prestation, dans la mesure où les entreprises ne respecteraient pas les emprises. Par secteurs concernés (selon phasage des travaux) une carte précise localisant les mises en défens sera envoyée à la DREAL un mois avant le début des travaux. Cela permettra de fixer selon les sondages, le positionnement des mises en défens et le dessin des zones tampons.	Avant le démarrage des travaux de déboisement et de terrassement de chaque tranche de travaux
-----------	---	---	---

Concernant l'Alouette lulu, l'espèce n'a été observée qu'à l'extrême sud de l'aire d'étude, en bordure de culture, à proximité immédiate d'une friche présentant des caractéristiques favorables à sa nidification. Elle n'était pas présente sur le site faisant l'objet du projet.

Dans le cadre du dossier CNPN, il avait été préconisé de respecter le calendrier environnemental des travaux. Il est ainsi considéré que l'impact du chantier en termes de destruction d'individus est nul, sous réserve de la mise en œuvre de cette mesure. En complément, il a été demandé de baliser et de mettre en défens la friche concernée pendant toute la durée des travaux, conformément aux dispositions prévues.

Cette friche (cf. plan) fait également l'objet d'une mesure de compensation, consistant en la mise en place d'un couvert de mousse fleurie et de lupin, ainsi qu'en la création d'un réseau de haies visant à renforcer la fonctionnalité écologique du secteur. L'ensemble de cette mesure de compensation a été réalisée et a fait l'objet de rapport transmis à la DREAL. Aujourd'hui, le lupin est présent, le système de haies également, et la mousse fleurie a fait l'objet d'une transplantation qui a fonctionné.

