

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe sur le projet de parc logistiques sur la commune de Saint Etienne de Tulmont (82)

Avis émis par la MRAe le 29 décembre 2025, en annexe.

1 – Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- L'artificialisation des sols ;
- Le risque d'inondation ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- La préservation du paysage ;
- La préservation de la biodiversité ;

2 – Qualité de l'étude d'impact

- Remarque de la MRAE

La MRAe recommande de **compléter le dossier par une analyse des alternatives de localisation, incluant l'examen de solutions de substitution raisonnables telles que des sites déjà urbanisés, partiellement imperméabilisés ou présentant un moindre enjeu environnemental**. Elle recommande également de **comparer ces options au site retenu selon des critères explicites** (consommation d'espace, risques naturels, continuité écologique, paysages...), conformément aux exigences du Code de l'environnement.

Réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

La SAS Olivier DUBOIS a été accompagné directement par la CCI du Tarn et Garonne dans ses démarches de recherches foncières afin de localiser le site le plus approprié à la future activité de parc logistique.

Le besoin initial, exprimé pour le projet de parc logistique, portait sur une emprise d'environ **20 hectares**, assortie d'une **accessibilité rapide à la rocade de Montauban**, afin de rejoindre efficacement les axes structurants **A20 et/ou A62**.

Au regard de ces critères, **deux sites seulement** ont pu être identifiés comme répondant partiellement aux attentes :

- Le site de **Réalville**,
- Le site de **Saint-Étienne-de-Tulmont**.

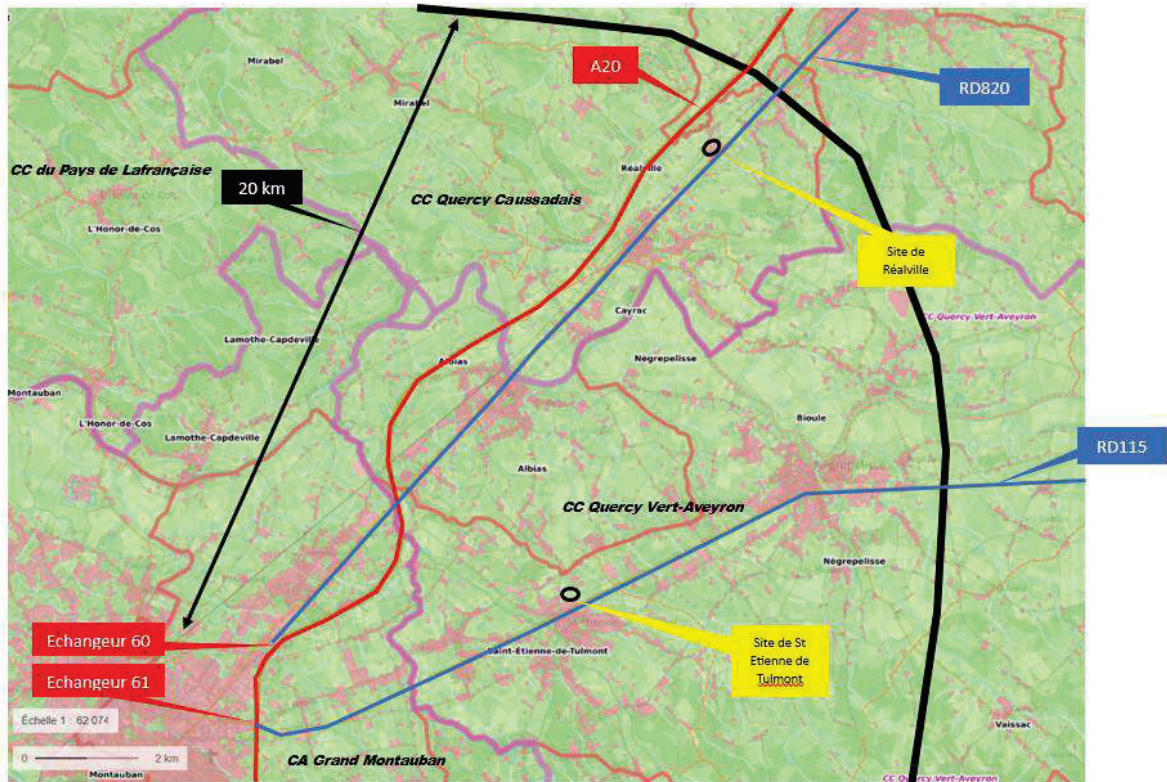


Figure 1 : Localisation des deux sites retenus

Il est à noter qu'**aucun de ces deux sites ne disposait de la surface foncière requise**, mais qu'ils présentaient en revanche des **atouts majeurs en matière d'accessibilité**, élément déterminant pour le projet.

Le site de Réalville, d'environ 15 ha pour les parcelles 34 et 35, se situe sur un site aménagé avec une voie périphérique et 2 giratoires réalisés en 2000. Le site est depuis laissé à l'abandon avec une reprise de la végétation sur une majeure partie du site depuis 26 ans.



Figure 2 : vue du site de Réalville depuis le chemin du stade



Figure 3 : Vue du site de Réalville depuis la RD 280 en septembre 2025, de l'autre côté de voie ferrée

Cette reprise de la végétation depuis 26 ans engendre des enjeux de biodiversité plus importants que ceux du site de Saint Etienne de Tulmont qui présente des enjeux de biodiversité, surtout en périphérie du site, permettant un évitement maximum.

De plus, le site de Réalville présente des fossés périphériques et un bassin avec une végétation typique de zone humide.

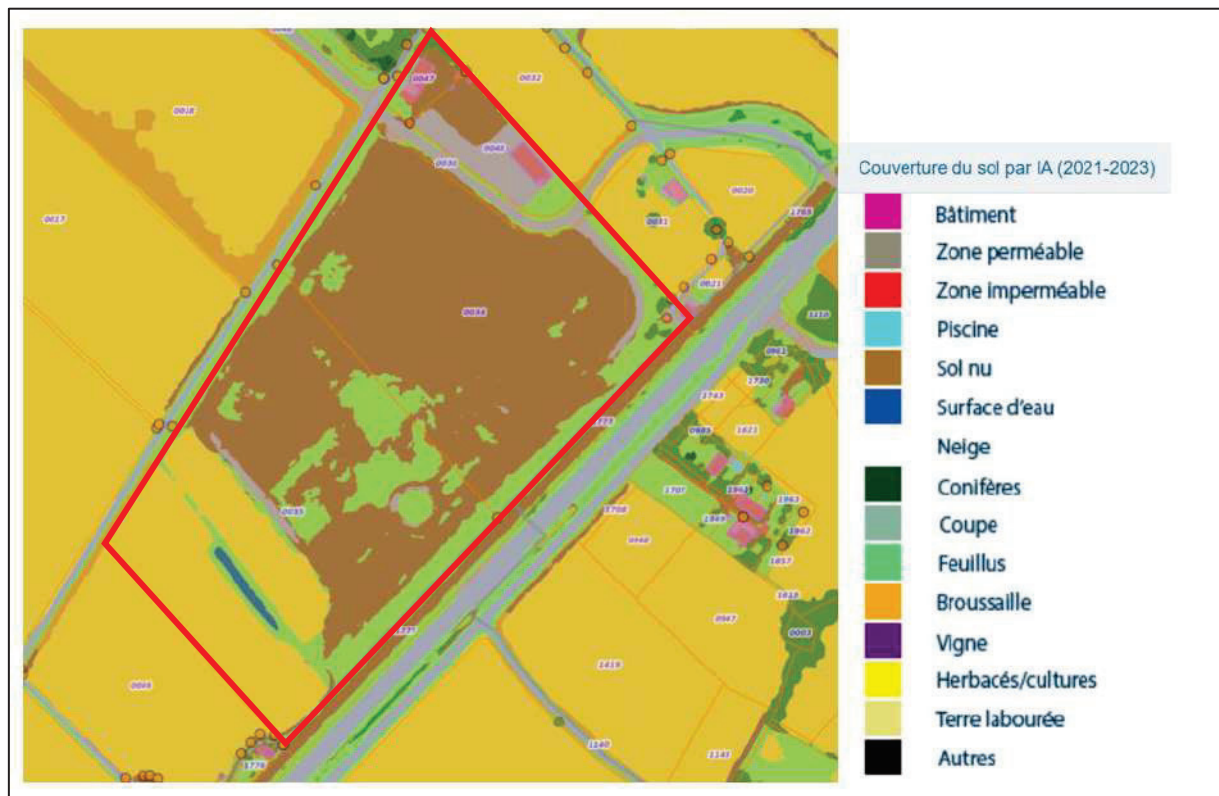


Figure 4 : occupation du sol du site de réalville

Précisons également que l'intercommunalité compétente sur le site de Réalville n'a pas donné suite à la demande formulée par l'entreprise SAS Olivier DUBOIS. À l'inverse, la commune de Saint-Étienne-

de-Tulmont s'est pleinement mobilisée, mettant en œuvre l'ensemble des leviers possibles afin de permettre l'accueil de cette activité économique.

La figure 1 et la figure 5 suivante démontre que dans un rayon de 20 km au nord-est de Montauban (CC QUERCY VERT AVEYRON et CC QUERCY CAUSSADAIS) le long de l'A20, afin de faciliter les accès au projet, il n'existe pas de parcelle de plus de 12 ha de friche industrielle, à désimperméabiliser éventuellement, permettant d'implanter le projet de parc logistique.

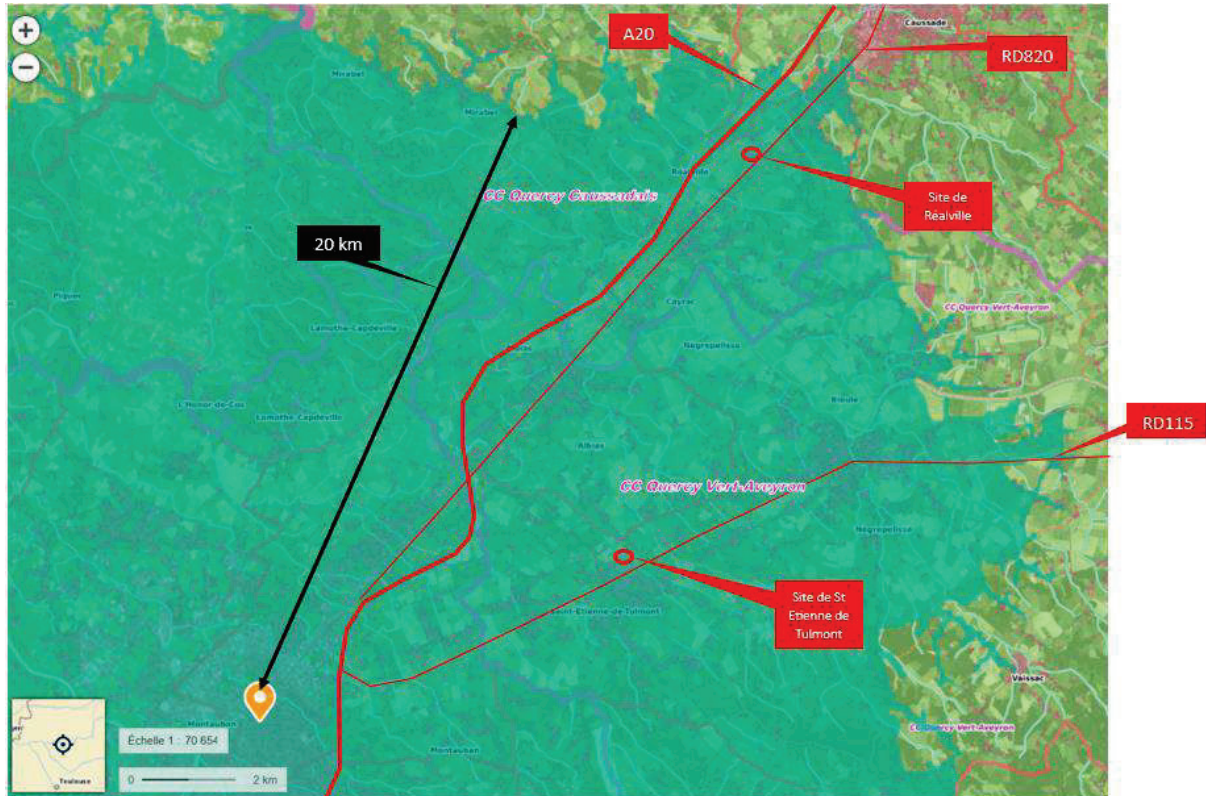


Figure 5 : rayon de 20 km au Nord-Est de Montauban

Enfin, selon la CCI du Tarn et Garonne, il convient de souligner qu'**à ce jour, aucun foncier économique d'une surface de 20 hectares n'est disponible en Tarn-et-Garonne**. Ce constat met en évidence que le territoire **commence à présenter des signes de pénurie de foncier à vocation économique**, susceptible de freiner l'implantation de projets structurants à court et moyen termes.

3 - Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1. L'artificialisation des sols

- Remarque de la MRAE

Le dossier ne fournit pas de données quantitatives précises sur la consommation d'espace induite, et n'analyse pas la compatibilité du projet avec les trajectoires de sobriété foncière fixées par les documents de planification.

La MRAE recommande de compléter le dossier par une analyse précise et chiffrée de la consommation d'espace générée par le projet, en la replaçant dans la trajectoire foncière communale et supra-communale, et d'examiner de manière argumentée les solutions permettant d'éviter ou de réduire l'artificialisation. Elle recommande également d'identifier, lorsque cela est pertinent, des actions de désimperméabilisation ou de renaturation de sites déjà artificialisés afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Comme indiqué dans le chapitre précédent, il n'existe pas de parcelle de plus de 12 ha de friche industrielle, à désimperméabiliser, permettant d'implanter le projet de parc logistique. Nous n'avons pas connaissance de projet de désimperméabilisation ou renaturation de sites déjà artificialisés à l'échelle communale et supra-communale.

Toutefois, le projet de Parc Logistique est conforme à l'orientation A31 du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols et le ruissellement pluvial. La démonstration a été réalisée au niveau du dossier Loi sur l'Eau.

Rappelons que sur les 12,82 ha de projet, près de 7 500 m² (6%) de bande, le long du cours d'eau vont être conservés et réaménagés en ripisylve avec des plantations dans un objectif de réduire l'imperméabilisation du site et proposer un aménagement paysager périphérique du projet.

L'imperméabilisation du projet sera donc de 67% sur l'ensemble du site avec la mise en place de 30% de revêtement perméables, favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

3.2. Le risque inondation

- Remarque de la MRAE

Le projet, qui conduit à imperméabiliser 8,3 ha, se situe en bordure d'une zone rouge du PPRi de Saint-Étienne de Tulmont, à proximité du ruisseau de Laujole, ce qui rend indispensable la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales. Malgré cela, le dossier ne fournit pas d'analyse suffisante sur les risques en cas de débordement ou de dysfonctionnement des ouvrages de gestion, ni sur les impacts en aval, sur la zone rouge du PPRi, sur la bande tampon constituée par la ripisylve en prenant en compte les effets cumulés avec les projets voisins.

La MRAE recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences en cas de débordement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, incluant la description des chemins de surverse des ouvrages de gestion, l'identification des zones à risque en aval, l'évaluation des impacts potentiels sur

la zone rouge du PPRi et sur la zone tampon constituée par la ripisylve du ruisseau de Laujole, ainsi qu'un examen des scénarios de dysfonctionnement. Elle recommande également de vérifier la compatibilité du projet avec les prescriptions du PPRi et de renforcer, si nécessaire, les mesures visant à éviter toute aggravation du risque d'inondation.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, complété de deux notes additives et validé par la DDT82 le 08 décembre 2025, le volet risque inondation a été détaillé sur les aspects suivants :

- La compatibilité avec le PGRI en vigueur a été démontrée, notamment les mesures sur le risque d'inondation et de protection des biens et des personnes.
- Un parcours du moindre dommage figure dans le dossier. Il consiste à expliquer et modéliser le cheminement des eaux pluviales lors d'un événement majeur, d'une occurrence cent ans. Il conclut sur l'absence d'un risque sur les biens et les personnes.

« Extrait du dossier Loi sur l'Eau » :

Le projet étant situé en proximité directe avec le cours d'eau de Laujole, affluent de l'Aveyron, il est soumis aux règles du PPRi en vigueur. L'emprise du projet est concernée par la zone rouge du PPRi, au niveau de la ripisylve du cours d'eau. Pour rappel de la réglementation, en zone rouge du PPRi, sont interdits :

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2-1-1-2 et 2-1-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en-dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.

De plus, l'OAP du PLU de la commune, prévoit un emplacement réservé dans cette bande inondable pour l'aménagement d'un cheminement piétons pour créer une boucle de promenade de 3 mètres de large.

A cet effet, le projet prévoit les mesures suivantes pour la protection des biens et des personnes vis-à-vis de du risque inondation relative au débordement du cours d'eau de Laujole :

- Un recul des aménagements de 10 m des berges du cours d'eau, afin de préserver la ripisylve et la bande inondable. Cette bande tampon est schématisée sur le plan d'aménagement. L'ensemble des bâtiments, installations et parkings sera implanté en dehors de la zone rouge, sur des terrains non exposés au risque d'inondation. Aucune matière, matériel ou véhicule ne sera entreposé dans la bande de 10 m en bordure du cours d'eau, afin d'éviter tout emport en cas de débordement. La ripisylve existante sera conservée et complétée par des plantations locales pour renforcer la stabilité des berges et le rôle écologique du corridor fluvial.
- Une gestion maîtrisée des eaux pluviales du projet. Les eaux seront recueillies et dirigées vers des ouvrages de rétention dimensionnés pour éviter toute surcharge hydraulique vers le Laujole. Les surverses aériennes des bassins, disposeront d'un enrochement anti-érosion. Cet

enrochement est prévu au niveau du terrain naturel et ne créera aucun remblai pouvant impacter les hauteurs d'eaux et vitesses à l'aval du cours d'eau. Les dispositifs d'évacuation, d'enrochement et de rétention seront vérifiés périodiquement pour garantir leur bon fonctionnement et prévenir tout risque d'obstruction.

- Une signalétique adaptée sera mise en place pour informer les usagers et promeneurs du risque inondation et des comportements à adopter en cas de crue. En cas d'événement exceptionnel, les usagers et personnels disposeront d'un protocole d'évacuation et d'un point de rassemblement situé hors zone inondable.

Ces mesures visent à réduire la vulnérabilité du site, protéger les personnes, et préserver le bon fonctionnement du milieu aquatique conformément aux prescriptions du PPRi et aux objectifs du SDAGE.

- **Dispositif de surverse des bassins**

Chaque bassin sera donc aménagé d'une surverse aérienne, permettant de diriger les eaux vers des zones tampons, afin de ne pas impacter le cours d'eau. Les berges des bassins, seront donc adaptées afin de garantir l'orientation des écoulements et permettre une revanche de sécurité de minimum 20 cm.

Les surverses seront sous forme de seuil, et sont dimensionnées sur la base du débit de pointe centennale en situation projet. Elles disposeront d'un dispositif anti-érosion, et seront dirigées vers le cours d'eau pour le bassin 1 et 2 et vers le fossé de la route d'Albias pour le bassin 3.

Le tableau ci-après permet d'apprécier le dimensionnement du seuil de surverse de chaque bassin aérien, de façon à pouvoir évacuer le débit d'une pluie centennale du projet, et une lame d'eau de 10 cm.

Revanche de sécurité	Débit de surverse Q_{100}	Définition du seuil de surverse
Bassin de rétention 1	1,20 m ³ /s	Longueur = 25,2 m
Bassin de rétention 2	1,79 m ³ /s	Longueur = 37,6 m
Bassin de rétention 3	0,24 m ³ /s	Longueur = 5,1 m

Tableau 1 : Synthèse du dispositif de surverse des bassins.

- **Parcours du moindre dommage**

Les bassins sont modélisés pour fonctionner sans débordement jusqu'à un événement vicennal. Au-delà de cette période de retour, lorsque les bassins atteignent leur capacité maximale, la surverse aérienne vers le cours d'eau de la Laujole entre en fonctionnement, permettant l'évacuation contrôlée des excédents d'eaux pluviales.

Afin de garantir la sécurité hydraulique du site et de limiter les impacts en cas d'événement extrême (crue centennale), l'analyse d'un parcours à moindre dommage pour le cheminement des eaux a été effectué.

En aval du cours d'eau, deux ensembles d'habitations ont été identifiés comme potentiellement à risque vis-à-vis de l'excédent d'eau pouvant être surversé vers le cours d'eau de la Laujole jusqu'à un événement de type centennal, par rapport à l'état hydraulique actuel.

Ces ensembles se situent à proximité immédiate du lit majeur et présentent une vulnérabilité faible, en raison de leur implantation en bordure de la zone inondable cartographiée par le PPRI. Les habitations ne sont pas directement exposées aux flux principaux du cours d'eau.

En effet, la majorité des parcelles situées autour du ruisseau est composée de prairies et de forêts, qui ne comportent pas d'enjeux particuliers en termes de vulnérabilité aux inondations, et qui contribuent à l'absorption et au ralentissement des flux d'eau. De plus, les ensembles d'habitation étant situés au point haut de la berge, la zone inondable s'étendra en premier lieu vers ces prairies et forêts avant d'atteindre les habitations. Aucune zone de stagnation ni de concentration excessive de flux n'a été identifiée sur le linéaire de cours d'eau à proximité des habitations.

Les aménagements d'espaces libres dans la bande tampon de 10 m le long du cours d'eau, permettront une diffusion naturelle des écoulements sans obstacle ni remblai. Aucun ouvrages ou éléments bloquants (clôtures opaques, murets, remblais) ne sera entreposé dans le couloir d'écoulement, afin de préserver la continuité hydraulique et d'éviter toute redirection intempestive des flux vers les zones bâties.

Les dispositifs de surverse permettront l'évacuation en sécurité vers le lit majeur du cours d'eau, de manière à ne pas aggraver les hauteurs d'eau ni les vitesses d'écoulement à l'aval.

Ce parcours à moindre dommage permet d'assurer la protection des biens et des personnes jusqu'à une occurrence centennale.



Figure 6 : Occupation du sol par rapport à l'axe préférentiel d'écoulement pour une crue centennale.

3.3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre

- Remarque de la MRAE :

Le dossier met en avant l'installation d'ombrières photovoltaïques et un programme de boisement pour compenser une partie des émissions de gaz à effet de serre du projet. La MRAE considère que ces mesures doivent être précédées de mesure d'évitement et de réduction pour les principales sources d'émissions identifiées, en particulier la phase de construction et les déplacements de poids lourds liés à l'activité du parc logistique. La MRAE souligne l'importance d'identifier et de mettre en œuvre des actions directement orientées vers la diminution des émissions du chantier et des flux logistiques.

La MRAE recommande de compléter l'étude par une analyse approfondie et quantifiée des émissions liées au chantier et aux flux logistiques, et de proposer des mesures de réduction directement ciblées sur ces postes (optimisation des flux, mutualisation des transports, exigences environnementales pour le chantier, promotion de véhicules à faibles émissions, etc.).

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Comme indiqué dans le dossier Loi sur l'Eau, des mesures de réduction seront mises en place en phase chantier.

On distingue trois types de cibles pour la mise en œuvre d'actions de gestion et de réduction des nuisances environnementales :

- les flux entrants du chantier : engins et matériels utilisés sur le chantier, matériaux et produits mis en œuvre...
- le chantier lui-même : techniques employées, gestion des déchets...
- les flux sortants du chantier : déchets évacués, nuisances générées vis-à-vis des riverains...

L'impact des travaux sur la propreté du site restera faible et temporaire. Le stockage du matériel pourra générer une gêne visuelle mais sera concentré sur des zones précises et identifiées sur site afin d'être le moins impactant. Une clôture périphérique de chantier sera mise en place afin de matérialiser la zone de chantier restreinte aux professionnels et de limiter l'impact visuel.

Les poussières engendrées par la circulation des camions et véhicules pourront être limitées via un nettoyage régulier du chantier.

L'ensemble des mesures seront prises pour éviter toute pollution des eaux souterraines et superficielles aux environs des terrains du projet en phase chantier avec une aire étanche pour le ravitaillement des engins et la vidange éventuelle, la mise à disposition de kit anti-pollution pour absorber tout déversement accidentel.

Concernant la gestion des déchets du chantier, Le maître d'ouvrage se conformera à la réglementation sur la traçabilité des déchets :

- Depuis le 01/07/2022 : obligation d'utiliser la plateforme TRACKDECHETS pour l'émission et la gestion de bordereaux de suivi de déchets (BSD) dangereux et amiantés ;
- Depuis le 01/01/2023 : obligation de déclarer sur le registre national des déchets, terres excavées et sédiments (RNDTS), les terres excavées sortant des opérations immobilières.

Les terres excavées seront réutilisées au maximum sur site afin de limiter leur évacuation vers les centres adaptés.

Il est difficile, à ce stade du projet, de quantifier les émissions spécifiques liées au chantier et flux. Ces données pourront être précisées dans les phases ultérieures du projet et les mesures pourront ainsi être adaptées et ciblées par poste.

3.4. La préservation du paysage

- Remarque de la MRAE :

La MRAE recommande de compléter l'analyse paysagère par des photomontages supplémentaires réalisés depuis les habitations situées à proximité immédiate du site, en intégrant les vues en période hivernale et estivale. Elle recommande également de préciser l'efficacité attendue des dispositifs végétaux dans le temps (stades de croissance, densité, entretien) afin de vérifier leur capacité à réduire les covisibilités et à garantir une insertion durable du projet dans le paysage rural.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Bien que le projet ne soit pas concerné par des zonages écologiques réglementaires, le projet et les mesures compensatoires vis-à-vis de l'eau s'inscrivent dans une optique de réduction des impacts sur les milieux naturels et paysagers. Le projet de parc logistique à Saint-Étienne-de-Tulmont s'insère dans un contexte rural à dominante agricole, marqué par des paysages ouverts, ponctués de haies résiduelles, de lisières végétalisées et de zones de friches.

Afin de limiter les effets sur le paysage et la biodiversité, une démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser) a été intégrée dès la phase de conception. Le site présente des enjeux écologiques localisés à modérés, notamment sur la ripisylve en limite est, les lisières arborées périphériques, plusieurs arbres isolés remarquables ainsi qu'une mare en cours de fermeture écologique. Une mesure d'évitement majeure a permis de préserver l'ensemble de ces éléments, incluant la zone humide, les haies bocagères structurantes, et les arbres à haute valeur écologique ou paysagère.

Enfin, pour limiter les effets paysagers du projet, plusieurs mesures d'intégration ont été retenues :

- Renforcement végétal en périphérie du site (lisières arborées, haies champêtres reconstituées),
- Plantation d'essences locales adaptées au contexte écologique régional (chêne pubescent, érable champêtre, charme...),
- Aménagements paysagers structurants en accompagnement des bassins de rétention.

Ces mesures visent à réduire l'effet de rupture visuelle induit par les constructions logistiques, tout en contribuant à restaurer une trame paysagère cohérente avec le territoire rural environnant.

La préservation des espaces naturels existant et la plantation d'éléments complémentaires seront réalisés en suivant les préconisations de la « *charte architecturale et paysagère de la communauté de communes Quercy-Rouergue et gorges de l'Aveyron* ».

Les plantations nouvelles respecteront les palettes végétales et les essences locales (haies champêtres composées d'essences issues de la flore locale, ...) ; ainsi que des critères esthétiques, d'entretien et écologiques (climat, exposition, ...). Il est prévu :

- Des plantations d'arbres de hautes tiges, conformément à la réglementation PLU en vigueur, à savoir :
 - Arbres d'alignement : platanes, tilleuls, chênes, ...
 - Arbres urbains : platanes, tilleuls, marronniers, ...
- Des parterres de végétaux – fourrés bas <1,5m en complément ; à savoir :
 - Haies vives,
 - Haies champêtres : cornouiller sanguin, viorne, prunelier, frêne, érable, ...
 - Ripisylve : aulne, saule blanc, salue marsault, peuplier blanc, peuplier noir, tremble, sureau, ...
- Des surfaces engazonnées ou de type prairie, selon localisation.

De plus, nous précisons que les haies seront plantées d'essences à feuillage persistants, permettant de garantir leur capacité à réduire les co-visibilités en période estivale comme hivernale.

Les caractéristiques des plantations (stade de croissance, densité et entretien) ne sont pas connues à ce stade et seront développées dans les phases ultérieures du projet. Toutefois le maître d'ouvrage s'engage à obtenir rapidement une efficacité des dispositifs végétaux

Voir en annexe 2 les photomontages complémentaires permettant d'illustrer notre réponse.

3.5. Préservation de la biodiversité

- Remarque de la MRAE :

Les effets sur la biodiversité sont limités par l'évitement de la zone humide, des arbres remarquables et de la ripisylve du ruisseau de Laujole. Les zones directement impactées sont essentiellement composées de monocultures agricoles peu diversifiées, présentant un intérêt écologique limité (11,46 ha de cultures de très faible intérêt pour la reproduction et 0,33 ha de friches).

En phase travaux, l'adaptation du calendrier de travaux (MR01) permettra d'éviter les périodes sensibles susceptibles d'occasionner la destruction d'individus. Au regard des habitats impactés et de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction, les incidences résiduelles sont jugées faibles sur la biodiversité.

Dans le SCoT, les milieux ouverts situés en périphérie de Saint-Étienne de Tulmont sont identifiés comme une trame mosaïque, formant un corridor écologique propre aux espaces ouverts. Ainsi, l'impact du projet sur les continuités écologiques est jugé modéré. Le projet entraîne une réduction des possibilités de déplacement de la faune locale, dans un secteur déjà fragilisé par la dispersion de l'urbanisation.

Réponse apportée par le maitre d'ouvrage :

Le renforcement de la ripisylve le long du cours d'eau et les plantations de haie envisagées vont permettre de réduire l'impact du projet sur les continuités écologiques et la possible réduction de déplacement de la faune locale le long du ruisseau.

ANNEXE 1 : avis de la MRAe du 29 décembre 2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur le projet de parc logistique sur la commune de Saint-Étienne de Tulmont (82)

N°saisine : 008615/A P

Date : 29 décembre 2025

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 7 novembre 2025, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de Saint-Étienne de Tulmont sur le projet de parc logistique sur la commune de Saint-Étienne de Tulmont (82).

Le dossier comprend une étude d'impact et le permis de construire datés de juillet 2025.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du Code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en délégation conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par Annie VIU le 29 décembre 2025.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, Annie VIU atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) qui a répondu en date du 24/11/2025.

Conformément à l'article R. 122-9 du même Code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le portail de l'autorité environnementale¹ et sur le site internet de l'autorité compétente pour autoriser le projet.

¹ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

SYNTHÈSE

Le projet de parc logistique se situe à Saint-Étienne de Tulmont, à 10 km au nord-est de Montauban, au sein de la communauté de communes Quercy Vert Aveyron et dans le périmètre du SCoT Midi-Quercy en cours d'élaboration. Il est situé en continuité de la zone artisanale des Brugues sur un terrain actuellement agricole et couvrira environ 13 hectares. La société SAS Olivier Dubois prévoit d'y aménager un parc logistique automobile destiné au reconditionnement de véhicules. Le dossier est instruit dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

L'étude d'impact indique que le projet pourrait conduire la commune de Saint-Étienne de Tulmont à dépasser son objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dans un contexte où des projets des communes voisines, également en zone agricole, nécessite une étude des effets cumulés. Toutefois, le dossier ne fournit pas de données quantitatives précises sur la consommation d'espace induite, et n'analyse pas la compatibilité du projet avec les trajectoires de sobriété foncière fixées par les documents de planification. La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets du projet en termes de consommation d'espace, d'étudier des solutions permettant de réduire l'artificialisation, en privilégiant les séquences d'évitement et de réduction, voire d'envisager des actions de compensation en proposant des mesures de désimperméabilisation ou de renaturation.

Le projet, qui conduit à imperméabiliser 8,3 ha, se situe en bordure d'une zone rouge du PPRi de Saint-Étienne de Tulmont, à proximité du ruisseau de Laujole, ce qui rend indispensable la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales. Malgré cela, le dossier ne fournit pas d'analyse suffisante sur les risques en cas de débordement ou de dysfonctionnement des ouvrages de gestion, ni sur les impacts en aval, sur la zone rouge du PPRi, sur la bande tampon constituée par la ripisylve en prenant en compte les effets cumulés avec les projets voisins. La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse précisant les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages de gestion, les trajectoires de surverse de ces ouvrages, les incidences sur les secteurs situés en aval, des scénarios de dysfonctionnement et de la compatibilité avec le PPRi afin d'écartier tout risque d'aggravation des inondations à l'aval du projet.

Le dossier met en avant l'installation d'ombrières photovoltaïques et un programme de boisement pour compenser une partie des émissions de gaz à effet de serre du projet. La MRAe considère que ces mesures doivent être précédées de mesure d'évitement et de réduction pour les principales sources d'émissions identifiées, en particulier la phase de construction et les déplacements de poids lourds liés à l'activité du parc logistique. La MRAe souligne l'importance d'identifier et de mettre en œuvre des actions directement orientées vers la diminution des émissions du chantier et des flux logistiques.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

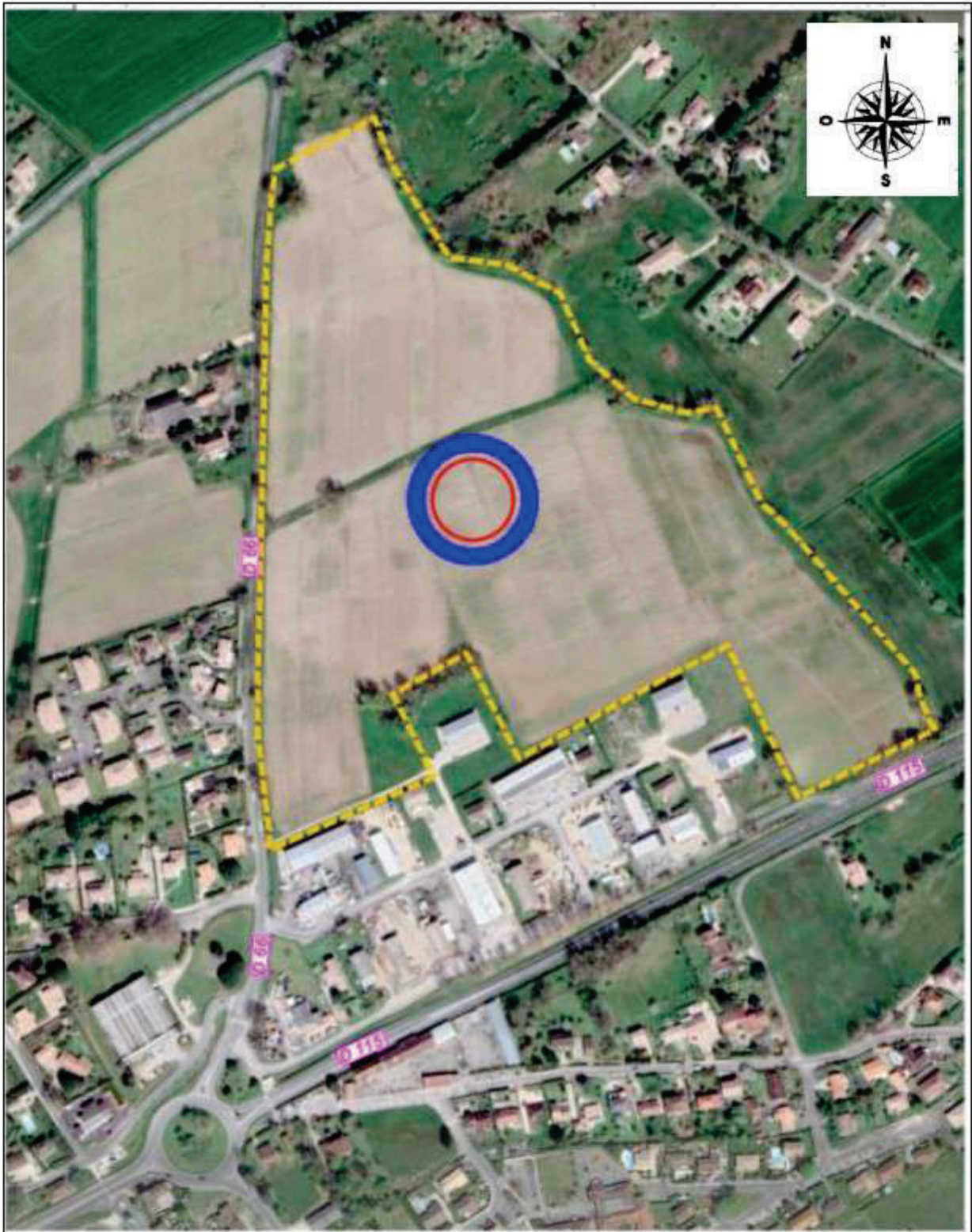
Le terrain concerné se situe sur la commune de Saint-Étienne de Tulmont, qui se situe à environ 10 km au nord-est de Montauban et appartient à la communauté de communes de Quercy Vert Aveyron. Elle est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays Midi-Quercy, en cours d'élaboration. Le site se situe en continuité directe avec la zone artisanale des Bruges. La société SAS Olivier Dubois projette d'y aménager un parc logistique dédié aux véhicules automobiles, en bordure de la route d'Albias (RD66) et de la RD115, sur des parcelles actuellement à vocation agricole.

Le site, d'une superficie d'environ 13 hectares, accueillera à terme environ 4 000 véhicules dans le cadre d'une activité de reconditionnement. Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment industriel, d'aires de stationnement équipées d'ombrières photovoltaïques, de zones de stockage en revêtement perméable, ainsi que diverses infrastructures annexes : locaux d'accueil, station de lavage, bornes de recharge électrique et parkings associés.

Le projet prévoit la création :

- **de 5 constructions :**
 - un atelier de nettoyage et photos, bureaux et locaux sociaux (atelier en rez-de-chaussée, partie administrative sur deux niveaux, hauteur : 6m80, une terrasse extérieure attenante aux locaux sociaux) ;
 - un atelier de reconditionnement mécanique et carrosserie (rez-de-chaussée, hauteur : 6m80) ;
 - un atelier d'activités diverses (rez-de-chaussée, hauteur : 6m80) ;
 - un poste de garde – Accueil et contrôle à l'entrée du site (rez-de-chaussée surélevé, hauteur : 3m60) ;
 - une station de lavage (hauteur 4m30) ;
- **d'aires logistiques :**
 - 4 298 emplacements au total dont 400 équipés de bornes de recharge électrique de 3,7 kW :
 - 3 747 pour véhicules légers
 - 551 pour véhicules utilitaires
- **d'ombrières photovoltaïques :** la quasi-totalité des emplacements sera couverte par des ombrières photovoltaïques, de typologies simples ou doubles, avec une hauteur maximale de 5m60.
- **d'espaces végétalisés :** le projet intègre environ 10 911 m² de surfaces végétalisées, contribuant à l'insertion paysagère et à la gestion des eaux pluviales.

Le site de projet est situé en bordure du ruisseau de Laujole qui présente un aléa inondation (zone rouge de PPRi – cf §3.2).



Vue aérienne du projet et délimitation du secteur d'étude (p.4 du résumé non technique)

D'après le PLU, le projet se situe en zone UX (zone urbaine raccordée entièrement au réseau collectif d'assainissement, au lieu-dit « Brugues »), 1AUXa, 1AUXb et 1AUXc (zone d'urbanisation future, à vocation d'activités, en continuité de la zone d'activités des Brugues). Les parcelles du projet sont concernées par une OAP de la zone d'activités des Brugues.

1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- l'artificialisation des sols ;
- le risque d'inondation ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la préservation du paysage ;
- la préservation de la biodiversité ;

2 Qualité de l'étude d'impact

Le résumé non technique (RNT) de l'étude d'impact fait l'objet d'un fascicule séparé. Il reprend de manière synthétique les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les informations développées dans l'étude d'impact. Sa lecture ne pose pas de difficultés. Sur la forme, l'étude d'impact est globalement claire, facilement lisible, assortie de tableaux de synthèse et de cartes thématiques.

Le dossier indique que le projet n'a pas fait l'objet d'une réflexion approfondie sur des alternatives de localisation. Deux arguments principaux sont avancés pour justifier l'absence d'analyse de variantes :

- la volonté de prolonger l'urbanisation existante, le site étant en continuité immédiate de la zone artisanale des Brugues et bénéficiant d'une connexion paysagère assurée par la ripisylve du Laujole, ce qui contribuerait, selon le maître d'ouvrage, à une intégration respectueuse de l'environnement ;
- la présence, en bordure de l'emprise, de voies structurantes et l'accès direct à l'autoroute A20, considérés comme favorables au fonctionnement logistique du projet.

La MRAe rappelle que ces éléments ne dispensent pas le maître d'ouvrage de l'obligation réglementaire de présenter et d'examiner des solutions de substitution raisonnables, telles que prévues par le Code de l'environnement. Cette étape constitue un volet essentiel de la démarche « éviter – réduire – compenser » et permet de vérifier que le choix du site retenu est le moins impactant au regard des enjeux environnementaux, notamment en matière de consommation d'espace, de paysages, d'hydrologie, de biodiversité ou encore d'exposition aux risques naturels.

En l'état, le dossier ne démontre pas que d'autres localisations potentiellement moins sensibles – y compris des secteurs déjà urbanisés, artificialisés ou reconvertibles – aient été étudiées. L'absence d'analyse comparative ne permet pas d'apprécier la pertinence environnementale du choix du site actuel ni de s'assurer qu'il constitue la solution la moins impactante.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des alternatives de localisation, incluant l'examen de solutions de substitution raisonnables telles que des sites déjà urbanisés, partiellement imperméabilisés ou présentant un moindre enjeu environnemental. Elle recommande également de comparer ces options au site retenu selon des critères explicites (consommation d'espace, risques naturels, continuité écologique, paysages...), conformément aux exigences du Code de l'environnement.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 L'artificialisation des sols

L'étude d'impact indique que, compte tenu du projet, l'objectif communal de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers — soit un plafond d'artificialisation de 2 ha/an sur la période 2021-2030 — pourrait être dépassé sur la commune de Saint-Étienne de Tulmont. Par ailleurs, il est précisé que plusieurs projets situés sur des communes voisines sont également susceptibles d'entraîner des pertes supplémentaires de surfaces agricoles ou de générer des effets cumulés significatifs sur l'activité agricole du territoire.

Pour autant, le dossier reste insuffisamment précis sur l'évaluation de la consommation d'espace induite par le projet et sur la manière dont celui-ci s'inscrit dans les trajectoires de réduction fixées par les documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU). L'absence d'analyse détaillée des surfaces réellement artificialisées, de leur localisation, ainsi que des impacts cumulés avec les projets environnants, ne permet pas de s'assurer de la compatibilité du projet avec les objectifs de sobriété foncière déclinés sur le territoire.

De même, les possibilités d'éviter ou de réduire l'artificialisation ne sont pas suffisamment explorées. Le dossier n'examine pas, ou très marginalement, les options permettant de limiter l'emprise du projet, d'optimiser les surfaces déjà urbanisées, ou de mobiliser en priorité des sites présentant un potentiel de réutilisation. L'étude reste également silencieuse sur les mesures de désimpermeabilisation ou de renaturation qui pourraient contribuer à compenser ou réduire l'impact foncier du projet dans une logique d'équilibre territorial.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse précise et chiffrée de la consommation d'espace générée par le projet, en la replaçant dans la trajectoire foncière communale et supra-communale, et d'examiner de manière argumentée les solutions permettant d'éviter ou de réduire l'artificialisation. Elle recommande également d'identifier, lorsque cela est pertinent, des actions de désimpermeabilisation ou de renaturation de sites déjà artificialisés afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière.

3.2 Le risque d'inondation

La commune de Saint-Étienne de Tulmont est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI), approuvé le 27 août 2014. L'examen de ce document réglementaire montre que la partie est du projet est en limite immédiate d'une zone rouge, correspondant à la zone tampon de la ripisylve du ruisseau de Laujole. Le site se situe ainsi en bordure d'un cours d'eau présentant un aléa inondation avéré.

Dans ce contexte, la maîtrise des écoulements et des volumes rejetés à l'aval constitue un enjeu majeur, particulièrement dans un secteur où les désordres hydrauliques peuvent avoir des conséquences

notables sur les terrains agricoles, les infrastructures et les milieux aquatiques. L'étude d'impact précise qu'environ 8,3 hectares du site seront imperméabilisés, ce qui représente un changement significatif des conditions hydrologiques naturelles et un risque potentiel d'aggravation des crues en aval.

Le dossier indique que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour éviter tout débordement pour une pluie de période de retour 20 ans. Pour des événements supérieurs, jusqu'à une période de retour 100 ans, une surverse externe, de type aérienne, permettra d'évacuer les excédents sans provoquer de désordre immédiat. Toutefois, aucun élément détaillé n'est fourni sur :

- les trajectoires que suivront les eaux en cas de débordement de la surverse ;
- les zones potentiellement impactées à l'aval ;
- le comportement du dispositif en cas d'obstruction ou de dysfonctionnement ;
- les incidences sur la zone rouge du PPRi et sur les milieux rivulaires sensibles associés au ruisseau de Laujole ;
- les effets cumulés avec d'autres projets ou évolutions d'urbanisation dans le bassin versant.

En l'absence de ces éléments, l'analyse ne permet pas de démontrer que le projet n'aggraverait pas le risque d'inondation ni qu'il est pleinement compatible avec les prescriptions du PPRi. Une modélisation hydraulique simplifiée ou une analyse d'impact en cas de dépassement des capacités des ouvrages apparaît nécessaire pour éclairer la robustesse du système proposé.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences en cas de débordement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, incluant la description des chemins de surverse des ouvrages de gestion, l'identification des zones à risque en aval, l'évaluation des impacts potentiels sur la zone rouge du PPRi et sur la zone tampon constituée par la ripisylve du ruisseau de Laujole, ainsi qu'un examen des scénarios de dysfonctionnement. Elle recommande également de vérifier la compatibilité du projet avec les prescriptions du PPRi et de renforcer, si nécessaire, les mesures visant à éviter toute aggravation du risque d'inondation.

3.3 La réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le dossier présente plusieurs actions visant à réduire ou compenser les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet. Il met notamment en avant l'installation de centrales photovoltaïques sur l'ensemble des toitures disponibles, ce qui permettrait de compenser une part importante — voire la totalité selon le porteur de projet — des émissions liées aux consommations énergétiques des bâtiments. Un second axe repose sur un programme de boisement important, en particulier au niveau des lisières et de la ripisylve, visant à renforcer le stockage de carbone tout en améliorant la trame écologique.

Toutefois, ces mesures ne répondent que partiellement aux enjeux identifiés dans l'étude d'impact. En effet, celle-ci précise que les émissions de GES du parc logistique proviennent principalement de deux postes : la phase de construction et les déplacements des poids lourds induits par l'activité future du site.

Or, aucune mesure de réduction structurante et proportionnée n'est proposée pour agir directement sur ces sources majeures d'émissions. L'absence d'analyse chiffrée des émissions évitées grâce à d'éventuelles optimisations logistiques, à l'organisation des flux, au recours à des modes de transport alternatifs, ou encore à des exigences renforcées sur la performance des chantiers, limite la capacité du dossier à démontrer une trajectoire compatible avec les objectifs nationaux de réduction des GES.

En l'état, le projet n'apporte pas d'éléments permettant de s'assurer que les émissions significatives liées aux transports de marchandises et à la construction seront efficacement maîtrisées. Les mesures de compensation par boisement, bien qu'intéressantes sur le plan écologique, ne peuvent se substituer à une démarche de réduction ambitieuse et démontrée.

La MRAe recommande de compléter l'étude par une analyse approfondie et quantifiée des émissions liées au chantier et aux flux logistiques, et de proposer des mesures de réduction directement ciblées sur ces postes (optimisation des flux, mutualisation des transports, exigences environnementales pour le chantier, promotion de véhicules à faibles émissions, etc.).

3.4 La préservation du paysage

Le projet de parc logistique de Saint-Étienne de Tulmont s'insère dans un environnement rural dominé par les activités agricoles, caractérisé par des paysages largement ouverts, ponctués de haies résiduelles, de lisières arborées et de quelques secteurs en friche. Le site est délimité à l'ouest et au sud par une route départementale et jouxte une zone artisanale existante. La topographie, globalement plane, présente une pente douce orientée vers le nord-est en direction du ruisseau situé en contrebas.

Aucun site classé ou inscrit n'est recensé sur le territoire communal ; le site inscrit le plus proche se situe à environ 9 km, sur la commune de Montauban. Par ailleurs, Saint-Étienne de Tulmont ne dispose pas d'éléments patrimoniaux remarquables identifiés dans les inventaires réglementaires.

Afin d'atténuer l'impact visuel du projet et de favoriser son intégration dans le paysage rural, plusieurs mesures paysagères sont prévues, notamment :

- le renforcement des lisières végétales en périphérie du site, incluant la reconstitution de haies champêtres et la création de cordons arborés ;
- la plantation d'essences locales adaptées au contexte écologique (Chêne pubescent, Erable champêtre, Charme, etc.) ;
- l'aménagement paysager des abords des bassins de rétention, constituant des éléments structurants du projet.

Ces mesures visent à limiter la rupture visuelle induite par les bâtiments logistiques, dont les volumes sont notablement contrastés par rapport au paysage agricole environnant.

La MRAe relève que plusieurs habitations sont situées en périphérie immédiate du site, en particulier au sud et à l'est. L'étude paysagère ne détaille pas avec suffisamment de précision les effets de covisibilité depuis ces résidences, ni l'efficacité réelle des aménagements végétalisés prévus à court et long terme. Les photomontages fournis demeurent partiels et ne couvrent pas l'ensemble des points de vue sensibles identifiés. En l'absence de simulation précise depuis les habitations proches, il reste difficile d'apprécier la perception réelle du projet et le niveau d'atténuation obtenu grâce aux mesures d'insertion.

La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère par des photomontages supplémentaires réalisés depuis les habitations situées à proximité immédiate du site, en intégrant les vues en période hivernale et estivale. Elle recommande également de préciser l'efficacité attendue des dispositifs végétaux dans le temps (stades de croissance, densité, entretien) afin de vérifier leur capacité à réduire les covisibilités et à garantir une insertion durable du projet dans le paysage rural.

3.5 La préservation de la biodiversité

Un pré-diagnostic faune/flore a été réalisé par le bureau d'étude environnement ETEN en 2022, ainsi qu'un diagnostic complet sur quatre saisons en octobre 2023 afin d'identifier les enjeux écologiques du site à l'état initial. Au sein de l'aire d'étude, 27 formations d'habitats naturels et anthropiques ont été identifiées. Le paysage est largement dominé par des zones agricoles, principalement des champs. À l'est du site, la ripisylve du ruisseau de Laujole constitue un élément végétal structurant. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé.

Les enjeux concernant les habitats naturels sont jugés nuls à modérés. Les enjeux les plus forts concernent les habitats de la ripisylve boisée, le bosquet, les mares et le ruisseau de Laujole. Les enjeux les plus faibles sont liés aux habitats les plus communs et aux milieux anthropisés.

Aucune zone humide n'a été identifiée sur la base du critère pédologique selon les premiers inventaires d'ETEN. En revanche, un linéaire de joncs épars de 109,3 mètres a été caractérisé comme zone humide sur la base du critère floristique. Un complément d'étude zone humide sur critère pédologique a été réalisé par le bureau d'étude ALTEMIS en 2025, relevant une zone humide au niveau de la mare au sud du projet.

Le site prend place dans un secteur maillé par des cours d'eau identifiés comme des corridors écologiques. L'un d'eux borde l'est du site, il s'agit du ruisseau de Laujole. Des réservoirs biologiques sont également constitués par l'Aveyron et la Tauge.

Les effets sur la biodiversité sont limités par l'évitement de la zone humide, des arbres remarquables et de la ripisylve du ruisseau de Laujole. Les zones directement impactées sont essentiellement composées de monocultures agricoles peu diversifiées, présentant un intérêt écologique limité (11,46 ha de cultures de très faible intérêt pour la reproduction et 0,33 ha de friches).

En phase travaux, l'adaptation du calendrier de travaux (MR01) permettra d'éviter les périodes sensibles susceptibles d'occasionner la destruction d'individus. Au regard des habitats impactés et de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction, les incidences résiduelles sont jugées faibles sur la biodiversité.

Dans le SCoT, les milieux ouverts situés en périphérie de Saint-Étienne de Tulmont sont identifiés comme une trame mosaïque, formant un corridor écologique propre aux espaces ouverts. Ainsi, l'impact du projet sur les continuités écologiques est jugé modéré. Le projet entraîne une réduction des possibilités de déplacement de la faune locale, dans un secteur déjà fragilisé par la dispersion de l'urbanisation.

ANNEXE 2 : Photomontages complémentaires





Figure 7 : Vue 1 en période estivale



Figure 8 : Vue 1 en période hivernale



Figure 9 : Vue 2 en période estivale



Figure 10 : Vue 2 en période hivernale



Figure 11 : Vue 3 en période estivale



Figure 12 : Vue 3 en période hivernale