



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour un projet d'hébergement insolite à Mancieux (31)

N°saisine : 016833/A PP

Date : 17/06/2026

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme 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 de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par 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 15/04/2026, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Mancieux pour avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, pour un projet d'hébergement insolite, sur la commune de Mancieux (31).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie¹.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation, le 17 juin 2026, conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par la présidente, Annie VIU.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus 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. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée le 17 avril 2026.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le portail internet de l'autorité environnementale².

¹ Téléservice pour la transmission des demandes : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

² Portail de publication : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

AVIS

Le projet d'évolution du PLU par déclaration de projet pour un hébergement insolite à Mancieux fait l'objet d'une obligation d'évaluation environnementale, suite à l'avis conforme rendu par la MRAe le 13 janvier 2026³.

L'évolution du PLU initialement envisagée consistait à :

- créer, dans un secteur identifié par le document applicable en secteur naturel à enjeux environnementaux forts (Nn), un sous-secteur naturel touristique (Ntn), sur un terrain de 11 060 m² occupé par un élevage de chèvres, doté des réseaux d'eaux et d'électricité, anciennement utilisé comme plate-forme de stockage de bois progressivement abandonné ;
- y autoriser l'implantation d'un habitat insolite nommé « Ô380 », dans un ancien tronçon d'avion (A380), pour une surface d'environ 1 350 m², nécessitant la création de deux places de stationnement, ainsi que du défrichement de sous-bois (déjà réalisé dans le cadre de l'exploitation), avec deux bancs de repos en bois, sans coupe d'arbre ;
- de modifier le PADD pour accepter des projets limités dans les espaces à préserver, le règlement graphique et écrit du PLU, et créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer le futur aménagement.

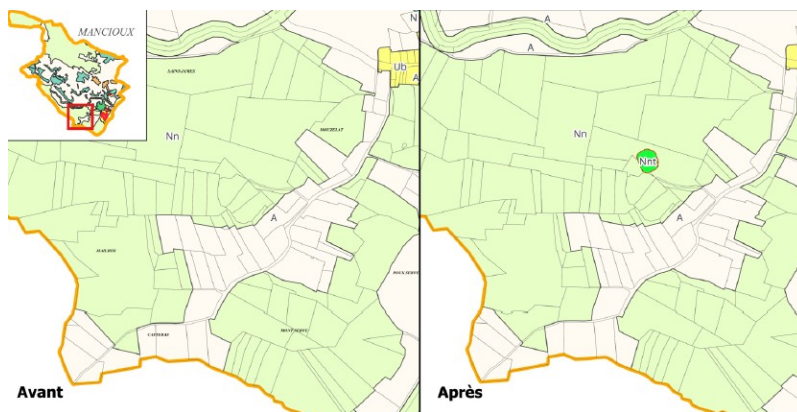


Figure n°1 : extrait du règlement graphique localisant la nouvelle zone Ntn

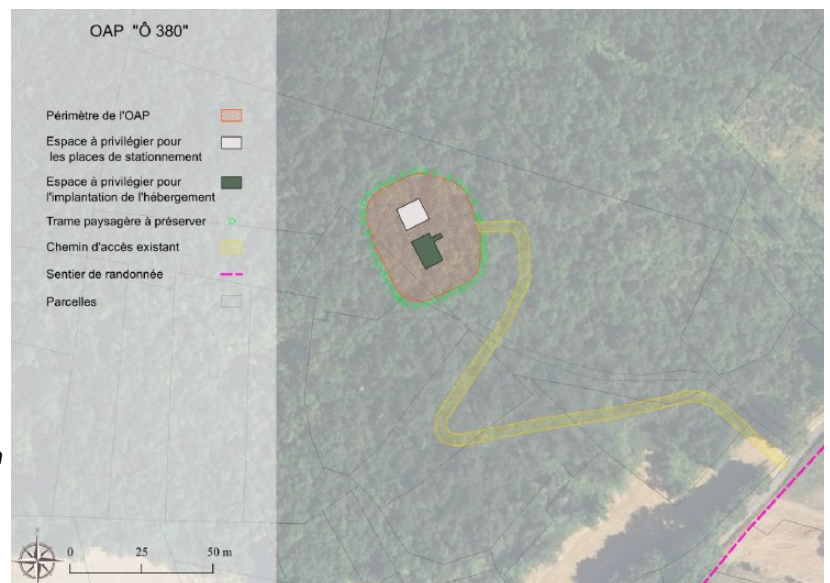


Figure n°2 : OAP visant à encadrer l'urbanisation du nouveau secteur Ntn

³ L'avis est publié sur le portail internet de l'autorité environnementale

La MRAe a considéré que le projet était susceptible d'impacts notables sur l'environnement du fait :

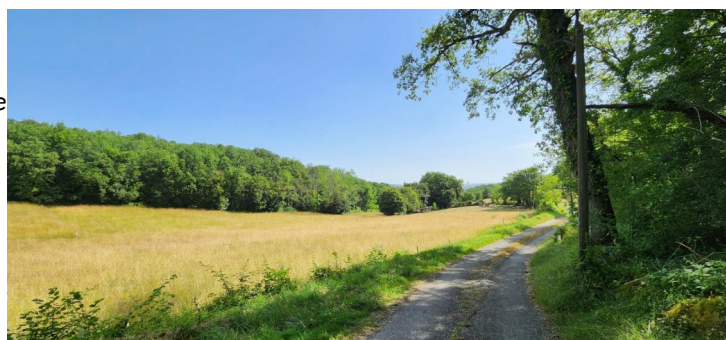
- de la localisation du projet dans un environnement isolé, non bâti, dans lequel les sensibilités environnementales sont significatives : au cœur du bois de « *la Hage* », identifié comme un réservoir de biodiversité de plaine de la trame verte et bleue (TVB) du SCOT Pays de Comminges, qui recommande dans son document d'orientations et d'objectifs de ne pas y implanter de projet sans justifier de l'absence de solutions alternatives (Orientation 1, R02), ce réservoir étant par ailleurs identifié dans la TVB régionale ; à 250 m du cours d'eau de « *la Noue* » et à 600 m de « *la Garonne* », respectivement identifiés comme corridor et réservoir écologique de la trame bleue; dans la ZNIEFF de type I « *bois de la Hage et massifs de Laffite-Toupière à la Garonne* », inclus dans la ZNIEFF de type II « *petites Pyrénées en rive gauche de la Garonne* », ainsi que dans plusieurs périmètres de plans nationaux d'actions (PNA) en faveur d'espèces menacées dont le domaine vital du Milan Royal ; à proximité immédiate (moins de 250 m) du chemin de randonnée « *Via Garona* » et du « *chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle* », inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- des caractéristiques du projet, amené à être desservi par un chemin forestier (chemin de terre) d'une largeur d'environ 4 mètres, lui-même desservi par un chemin rural étroit, dont l'accès aux moyens de secours n'est pas assuré sans travaux supplémentaires ; sans clarté sur le mode d'assainissement prévu (« *fosse étanche* »), et sans que la faisabilité de la mise en place d'un système d'assainissement autonome ne soit assurée ;
- de l'absence de détermination précise de l'ensemble du secteur potentiellement impacté, incluant les aménagements nécessaires au projet de construction (élargissement de la voie), et de l'absence de diagnostic environnemental et de toute possibilité d'analyse du niveau d'incidences, portant en particulier sur les milieux naturels et la biodiversité, sur l'assainissement, et sur les perceptions paysagères depuis le site classé à l'UNESCO.



Figures n°3, 4 et 5 : vues du chemin d'accès (piste forestière) et du site actuel – rapport de présentation



Figure n°6 : vue du chemin rural qui conduit à la piste forestière – rapport de présentation



L'évaluation environnementale d'un PLU consiste à réinterroger le projet, conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, plus particulièrement sur les enjeux qui ont motivé l'avis conforme de soumission, et à décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) en conséquence.

La MRAe relève à cet égard qu'aucune modification n'a été apportée au projet entre le 13 janvier 2026, date de l'avis conforme, et 15 avril 2026, date de dépôt du nouveau dossier. Le rapport de présentation confirme que le projet se situe dans un réservoir de biodiversité, mais estime que les impacts ne seront pas significatifs car la taille du logement (0,034 ha) n'aura pas d'impact sur sa fonctionnalité ; mais il ne définit ni n'analyse l'ensemble des surfaces impactées incluant, au-delà de la seule emprise du logement, le site amené à recevoir du public et son accès nécessitant des travaux.

La méthode d'évaluation attendue consiste à évaluer l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement et de le comparer, au vu de l'environnement, avec le choix de ne pas le réaliser. Elle consiste à décliner sur cette base la séquence ERC.

Aucune évaluation environnementale n'a donc véritablement été menée sur ce projet d'évolution du PLU, qui comporte des risques d'incidences notables, non évalués, sur des milieux naturels de grand intérêt.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation environnementale de l'évolution du PLU, conformément à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, en analysant l'ensemble des incidences du projet sur les milieux naturels concernés, y compris son accès, et en comparant ce scénario à l'absence de projet afin de définir, sur cette base, les mesures relevant de la séquence éviter, réduire, compenser.