



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) de la communauté de communes Albret Communauté (47)**

Avis conforme NA-2026-018154/KK AC PLU

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 19 juin 2026 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes Albret Communauté, reçu le 18 juin 2026 relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Albret Communauté (47) , en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 7 juillet 2026 ;

Considérant que la communauté de communes Albret Communauté, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à une modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Albret Communauté (25 919 habitants en 2023 selon l'INSEE pour 3 490 hectares) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 17 avril 2024 et qu'il a été approuvé le 25 septembre 2025 ;

Considérant que cette modification vise à permettre la réalisation d'hébergements destinés aux compagnons d'Emmaüs, ainsi que de locaux dédiés aux espaces communs et aux bureaux, sur les parcelles cadastrées B84, B85, B248, B249 et B250 ; que ces parcelles constituent une superficie totale d'environ 2,52 hectares classé en zone Aae, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole ; qu'elles sont situées au lieu-dit « Le Petit Béron » sur la commune de Moncrabeau ;

Considérant que cette modification a ainsi pour objet de reclasser ces parcelles en un nouveau secteur spécifique Aae1 afin d'autoriser les hébergements et de porter l'emprise au sol maximale des constructions nouvelles de 400 m² dans le PLUi en vigueur à 500 m² pour les constructions à destination d'hébergement, à 500 m² pour les constructions à destination artisanale ou de bureau, tandis que l'emprise au sol des constructions à destination agricole demeure non réglementée ;

Attendu que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Albret Communauté est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de modification n°1, avant son approbation, afin de :

- clarifier la rédaction de la réglementation relative à l'emprise au sol en précisant que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'hébergement doit être inférieure à 500 m² en cumulé et que celle de l'ensemble des constructions à destination artisanale ou de bureau doit également être inférieure à 500 m² en cumulé ; et fixer une emprise au sol maximale cumulée pour les constructions à destination agricole, au sein du secteur Aae1 ;
- protéger, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au sein du règlement graphique, les haies, les éléments bocagers et les autres habitats à enjeux (mares) présents sur le secteur concerné par la modification n° 1 du PLUi de la communauté de communes Albret Communauté, ces éléments étant identifiés comme réservoirs de biodiversité dans la trame verte et bleue du PLUi ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Albret Communauté (47) .

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes Albret Communauté prendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis conforme sera publié sur le portail des publications de l'évaluation environnementale <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>

Le présent avis conforme ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 10 juillet 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2024_15400_e_plui_albret-rv-1.pdf

Dossier suivi par : **Laëtitia PROUST**
Chef de projet PVD
☎ 05 31 40 10 01
✉ pvd@grand-armagnac.fr

Eauze, le 31 juillet 2026
Albret Communauté
Monsieur Alain LORENZELLI, Président,
Service Urbanisme

Objet : Demande d'avis

Réf : Modification n°3 du PLUi d'Albret Communauté

La demande d'avis porte sur la modification du règlement d'urbanisme d'un STECAL de 2,52 ha afin d'y autoriser la construction de logements destinés aux compagnons travailleurs.

La communauté de communes du Grand Armagnac, consultée en tant qu'EPCI voisin compétent en matière de planification, n'est en aucun cas impactée par le projet de modification envisagé.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** à cette demande.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

La Présidente de la CC GA,



Isabelle TINTANE

Pascal LABURTHER

De: Pascal CALIOT <pascal.caliot@ccla40.fr>
Envoyé: jeudi 6 août 2026 11:17
À: Pascal LABURTHER
Cc: URBANISME
Objet: Re: Notification Modification 3 du PLUi de l'Albret

bonjour,
vu l'enjeu du projet de modification n°3 du PLUi de l'Albret et les délais de réponse,
ni la CCLA, ni le SMDLA ne formaliseront d'avis; ils seront tacitement favorables.
cordialement,



Pascal CALIOT
Adjoint au Directeur
Service Aménagement de l'Espace

Tél. 06 70 85 06 56 - Mail : pascal.caliot@ccla40.fr
31, chemin de bas de haut - 40120 ROQUEFORT

www.landesdarmagnac.fr

Rejoignez-nous sur Facebook!

Pascal LABURTHER

De: sraddet <sraddet@nouvelle-aquitaine.fr>
Envoyé: vendredi 14 août 2026 10:42
À: Pascal LABURTHER
Objet: RE: Notification Modification 3 du PLUi de l'Albret

Bonjour

Nous vous remercions pour la transmission de ces éléments et en accusons réception pour la Région Nouvelle-Aquitaine.

Néanmoins, la Région ne rendra pas d'avis sur votre projet, car elle privilégie le suivi des SCoT, ou des PLUi non couverts par des SCoT. Votre territoire est quant à lui bien couvert par le SCoT de l'Albret : la Région se tiendra à votre disposition pour assurer le suivi d'une éventuelle future évolution de ce schéma.

Bien cordialement.



Unité planification et stratégie d'aménagement durable

Direction de l'intelligence territoriale, de l'évaluation et de la prospective

Pôle DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale)

LA PRÉSIDENTE

Agen, le **25 AOUT 2026**

Monsieur Alain LORENZELLI
Président d'Albret Communauté
Service Urbanisme
10 Place Aristide Briand
47600 NERAC

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité, par mail du 27 juillet 2026, l'avis du Département en tant que personne publique associée, sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de votre communauté de communes au titre du projet de production d'hébergements pour les compagnons d'Emmaüs, en remplacement d'une solution précaire.

Au vu de la très faible incidence sur l'environnement, et de l'absence de consommation de foncier supplémentaire (puisque'il n'y a pas d'extension du secteur modifié), le Conseil départemental n'émet aucune objection à cette modification.

A la condition que cet habitat remplisse toutes les conditions de décence et qu'il permette un accueil adapté des personnes en situation d'exclusion sociale, le Département est tout à fait favorable à sa création.

Ce projet peut également être intéressant comme solution expérimentale pour le logement de saisonniers agricoles. A ce titre, je vous propose de conduire un retour d'expérience à l'échelle départementale, dans le cadre du travail partenarial piloté actuellement par la Mutualité sociale agricole (MSA), et initié par le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement pouvant vous être utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Bon à toi



Sophie BORDERIE
Présidente du Conseil départemental

Pascal LABURTHE

De: BD DITNA DOCUMENTS URBANISME NOUVELLEAQUITAINE
<bd.ditna.documents.urbanisme.nouvelleaquitaine@sncf.fr>
Envoyé: mardi 25 août 2026 10:19
À: URBANISME
Cc: BEC Valerie (SNCF RESEAU / DIRECTION GENERALE ATLANTIQUE / DR NA-PÔLE DEV DURABLE); Pascal LABURTHE
Objet: RE: Notification Modification 3 du PLUi de l'Albret_réponse SNCF

Bonjour,

Dans le cadre de la consultation pour avis relative à la **modification n°3 du PLUI de l'Albret sur la commune de MONCRABEAU**, vous avez sollicité la SNCF afin que vous soient communiquées toutes les informations nécessaires à la production de ce document.

Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure, et vous prions de noter que nous ne voyons aucune objection à cette évolution, le site (petit Béron) concerné par cette modification étant en effet éloigné de nos emprises.

Très cordialement

VALERIE SENDREY
Chargée de planification et urbanisme
Pôle Grands Projets & Valorisation Immobilière

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale NA
142, rue Terres de Borde - CS 51925 - 33081 BORDEAUX Cedex
Mob : +33 (0)6.34.05.75.57.
valerie.sendrey@sncf.fr



Pascal LABURTHER

De: ddt-secretariat-cdpenaf (BALF secretariat CDPENAF) - DDT 47 emis par CONTRASTIN Patrick - DDT 47/STD/CT <ddt-secretariat-cdpenaf@lot-et-garonne.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 27 août 2026 08:28
À: Pascal LABURTHER
Cc: ddt-secretariat-cdpenaf@lot-et-garonne.gouv.fr; FLACHENBERG Aurelie (Responsable de l'unité AU) - DDT 47/SUH/AU; MAYORAZ Sylvie; BIRKLY Yannick
Objet: Re: [INTERNET] Notification Modification 3 du PLUi de l'Albret - CDPENAF

Bonjour M. Laburthe

Faisant suite à votre message pour la modification du PLUi de l'Albret et après examen des pièces versées au dossier, il apparaît que votre projet n'est pas soumis à l'avis de la CDPENAF. En effet, votre modification porte sur un STECAL dont le périmètre est déjà existant et pour lequel il n'est pas prévu d'augmenter sa superficie.

L'article L 151-13 précise que "Les secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers", La CDPENAF a rendu son avis le 17 mai 2024, l'hébergement des compagnons-travailleurs étant déjà prévu sous la forme d'un camping à la ferme au sein du Stecal.

Ainsi, la taille du STECAL étant préservée avec des natures d'activités inchangées, l'avis de la CDPENAF n'est pas requis.

Cordialement.

Patrick CONTRASTIN
STD/CT
Direction Départementale des Territoires du Lot-et-Garonne

1722 Avenue de Colmar 47916 AGEN CEDEX 9
Bureau : 210
Tel : +33 553693223
www.ecologie.gouv.fr

**Monsieur le Président,
Communauté de Communes
Albret Communauté
Service Urbanisme
10, Place Aristide Briand
47600 NERAC**

Agen, le 31 juillet 2026
N/ Réf : KD/JC/CP/ME/25-2026
Objet : modification n°3 PLUi Albret
Dossier suivi par Claude POILLY
Tél. : 07.71.89.98.23
claude.poilly@cda47.fr

CCAC	Date	31 AOUT 2026										N°	1441				
		ST	URBA	RIV	VOIRIE	PAT	TE	H	ST								
Info																	
Réponse																	
Suivi																	

Monsieur le Président,

Le 27 juillet 2026, vous nous avez fait part du projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Albret Communauté () afin que nous vous fassions connaître notre avis.

Le projet concerne le « secteur Aae qui accueille la Communauté Emmaüs Le Maquis implantée sur ce lieu depuis mai 2021, (...) au lieu-dit Petit Beron au nord de la commune de Moncrabeau, en zone Agricole au regard de l'activité agricole de la communauté (culture de céréales, production de farine et de pain, production de semences de variétés anciennes de légumes, ...) ».

Comme vous l'indiquez dans la Notice explicative : « Le projet de modification a pour simple objectif l'adaptation réglementaire afin de permettre l'hébergement des compagnons, personnes en situation d'exclusion sociale, sur le site dans des conditions d'accueil satisfaisantes. Il ne perturbe pas l'équilibre global du PLUi et reste en cohérence avec le projet communautaire exprimé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). »

La surface d'emprise qui sera concernée par les hébergements est de 480 m² et concerne des terres non cultivées, situées à proximité des bâtiments de l'exploitation et de l'aire naturelle de camping à la ferme. Les hébergements seront destinés à des personnes travaillant sur l'exploitation de la communauté Emmaüs.

Considérant l'intérêt social et économique du projet ainsi que l'absence d'impacts négatifs agricoles, nous formulons un avis favorable à ce projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Albret Communauté

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Élu Référent Urbanisme



M. Julien CAPDEVILLE





PRÉFET DE LOT-ET-GARONNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

21 SEP. 2026

Affaire suivie par :

Leila MERCIDIEU

Tél : 05 53 69 33 40

Mél : leila.mercidieu@lot-et-garonne.gouv.fr

Le Directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Président de la Communauté de Com-
munes de l'Albret Communauté
10 place Aristide-Briand Centre Haussmann
47600 Nérac France

Objet : Avis de l'État concernant la procédure de modification n°3 du PLUi de la Communauté de Commune de l'Albret Communauté

La procédure visée en objet a été notifiée aux services de l'État le 27 juillet 2026. Elle a pour objet la modification du secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Aae du PLUi en vigueur ainsi que l'identification d'un bâtiment agricole comme susceptible de changer de destination.

Le projet vise à permettre l'hébergement des compagnons travailleurs de la communauté Emmaüs au lieu-dit « Petit Berron », sur la commune de Moncrabeau. Il prévoit la création de quatre bâtiments comprenant des logements et des espaces de vie communs, ainsi que l'aménagement d'un bâtiment agricole existant en réfectoire.

Le dossier transmis est complet et présente les principales évolutions envisagées.

Toutefois, le dossier soumis à mon avis appelle les observations suivantes.

Bâtiment agricole susceptible de changer de destination

Le bâtiment agricole identifié comme susceptible de changer de destination doit faire l'objet d'une analyse globale qui pourra utilement être présentée sous la forme d'une fiche par bâtiment comprenant les éléments suivants :

- un plan de situation dans la commune ;
- des photographies des quatre façades ;
- une description et un état du bâti ;
- la destination projetée du bâtiment ;
- une analyse de l'environnement afin d'écarter tout risque de nuisances pour les habitants présents ou futurs ;
- une analyse de la capacité de raccordement aux différents réseaux ;
- une analyse de l'opportunité du projet au regard du PADD, de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF, de la mise en valeur du petit patrimoine et la protection des espaces naturels et agricoles.

En effet, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination doivent répondre aux critères définissant la notion même de « bâtiment » ; un bâtiment doit être clos et couvert. La jurisprudence du conseil d'État (CE n°350209 – 20 mars 2013) rappelle cette définition.

Par ailleurs, le bâtiment concerné est situé dans un environnement agricole. Il est donc nécessaire de démontrer que la proximité avec une exploitation agricole ne générera pas de nuisances pour les futurs occupants, ni pour les exploitants agricoles.

Aire naturelle de camping

Le site comprend actuellement une aire naturelle de camping à la ferme de six emplacements destinée à l'hébergement temporaire des compagnons. La notice explicative indique que cette aire a été une première solution d'hébergement sur le site.

Cependant, le dossier ne précise pas le devenir de cette aire après la réalisation des nouveaux bâtiments. Il convient de préciser si celle-ci a vocation à être maintenue ou supprimée, afin de permettre une appréciation globale de la capacité d'accueil du secteur.

Localisation et caractéristique du projet

Le dossier présente un plan masse des quatre bâtiments projetés, néanmoins celui-ci est illisible et ne permet pas de localiser l'emplacement des futures constructions sur les cinq parcelles identifiées dans le dossier. Il apparaît judicieux de préciser les parcelles concernées ainsi que l'implantation des quatre bâtiments projetés et d'améliorer la lisibilité des cartes.

Par ailleurs, afin d'assurer un encadrement adapté des possibilités de construction au sein du STECAL Aae1, il conviendrait de préciser les caractéristiques des constructions autorisées, notamment leur hauteur maximale, leurs conditions d'implantation par rapport aux constructions existantes, les conditions de desserte et de raccordement aux réseaux publics ainsi que les prescriptions relatives à leur aspect extérieur, si ces dispositions ne sont pas déjà prévues par le règlement écrit du PLUi en vigueur.

Le projet présenté dans le dossier prévoit la création de quatre bâtiments d'hébergement ainsi que l'aménagement d'un réfectoire. Toutefois, il est fait mention de la création de lieu commun de vie (p.11) et de bureau (p.18). Le dossier devra être clarifié et harmonisé. L'ensemble des destinations du projet devront être clairement précisées dans le dossier afin d'assurer la cohérence de leur traduction réglementaire et éviter tout risque juridique.

Règlement graphique

Le règlement graphique transmis fait apparaître un classement en zone N autour du site. Or cette modification n'est pas clairement présentée parmi les objets de la modification dans la notice explicative. Il convient donc d'harmoniser les différentes pièces du dossier.

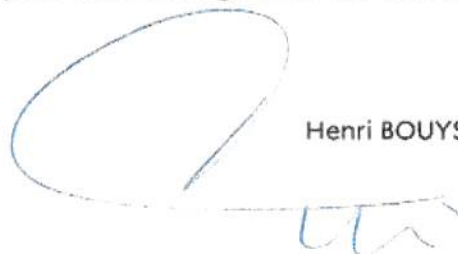
Environnement

Il est indiqué dans la notice explicative que la partie ouest du site a conservé ses caractéristiques de pâture agricole. Néanmoins, le dossier précise qu'il n'y a pas d'incidences réelles sur l'environnement. En l'absence d'information sur l'implantation des constructions, le dossier ne permet pas d'apprécier les incidences sur les espaces agricoles.

Cette incohérence devra être clarifiée et le cas échéant, les incidences du projet sur les espaces agricoles devront être réévaluées.

Dans le cadre de la poursuite de la procédure de modification, je vous invite à prendre en considération les observations formulées.

L'atelier d'urbanisme reste à votre disposition pour tout échange avec vos services et le bureau d'études.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a cursive 'B' and a series of loops.

Henri BOUYSES

21 SEP. 2026