

Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE
Conseil Communautaire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU 09 JUILLET 2025

13- Objet : PLUi DE L'ALBRET - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 – MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

N° Ordre : DE-055-2025

Rapporteur : Patrice Dufau, vice-président à l'Urbanisme

Nomenclature : 2.1.2 Documents d'urbanisme - plu

L'an deux mille vingt-cinq, le 09 juillet à 19h, le Conseil de la Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE était réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Poudenas, après convocation régulière du Président du 03 juillet 2025, et sous la présidence de Monsieur Alain LORENZELLI.

Membres présents (37) :

Andiran : M. Lionel LABARTHE

Barbaste : Mme Valérie TONIN

Bruch : M. Alain LORENZELLI

Buzet-sur-Baïse : Mme Patricia CHENUIL et M. Jean-Louis MOLINIÉ

Calignac : Mme Danielle OLLIVIER, suppléante

Espiens : M. Serge LARROCHE

Feugarolles : M. Jean-François GARRABOS

Fieux : M. Joël AREVALILLO

Francescas : Mme Paulette LABORDE

Lamontjoie : M. Pascal BOUTAN

Lannes-Villeneuve de Mézin : M. Jacques ÉCHÉVÉRIA

Lasserre : M. Serge PERES

Lavardac : MM. Sébastien CRUSSIÈRE et Ludovic BIASOTTO

Le Fréchou : M. André APPARITIO

Le Nomdieu : -

Le Saumont : M. Jean-Louis LALAUDE

Mézin : Mme Dominique BOTTEON et MM Jacques LAMBERT et Jean-Michel MANABÉRA

Moncaut : M. David BUTTIGNOL, suppléant

Moncrabeau : M. Nicolas CHOISNEL

Montgaillard-en-Albret : M. Henri de COLOMBEL

Montagnac-sur-Auvignon : M. Jean-Louis TOLOT

Montesquieu : M. Alain POLO

Nérac : Mmes Laurence BERTHOUMIEU, Evelyne CASEROTTO, Mélanie SERRE-SOLANO et MM Patrice DUFAU et Nicolas LACOMBE,

Pompiéy : -

Poudenas : M. Jean de NADAILLAC

Réaup-Lisse : M. Pascal LEGENDRE

Saint Pe Saint Simon : M. Michel SABATHIER

Saint-Vincent-de-Lamontjoie : M. Daniel AIRODO

Sainte-Maure-de-Peyriac : -

Sos-Gueyze-Meylan : M. Didier SOUBIRON

Thouars-sur-Garonne : -

Vianne : Mme Laurence BENLLOCH

Xaintrailles : Mme Michèle AUTIPOUT

Membres absents ayant donné procuration (8) :

Barbaste : M. Michel DAUNES à Mme Valérie TONIN

Lavardac : Mme Isabelle SALIS à M. Ludovic BIASOTTO
Nérac : Mme Edith BUSQUET à Mme Evelyne CASEROTTO, M. Serge ARNAUNÉ à Mme Laurence BERTHOUMIEU, M. Hugues DAVID à M. Patrice DUFAU, M. Patrick GOLFIER à M. Nicolas LACOMBE,
Pompiey : M. Jean-Pierre SUAREZ à M. Alain LORENZELLI
Sainte-Maure-de-Peyriac : M. Thierry PLANTÉ à M. Jean de NADAILLAC

Membres absents excusés (3) :

Calignac : Mme Stéphanie DAVID, suppléée par Mme Danielle OLLIVIER
Moncaut : M. Francis MALISANI, suppléé par M. David BUTTIGNOL
Thouars-sur-Garonne : M. Jean-Pierre VICINI

Membres absents non excusés (6) :

Lavardac : M. Georges BARBARA
Le Nomdieu : M. Jean-Pierre LUSSAGNET
Nérac : Mmes Ana-Paula BES, Stéphanie GARBAY, MM. Marc GELLY et Frédéric SANCHEZ

Secrétaire de séance : M. Jean-Louis MOLINIÉ a été élu secrétaire de séance à l'unanimité.

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 37

Absents : 17

- Dont suppléés : 2

- Dont représentés : 8

Votants : 45

- Dont « pour » : 45

- Dont « contre » : 0

- Dont abstention : 0

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu les statuts d'Albret Communauté ;
Vu la compétence Aménagement de l'espace – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
Vu la délibération DE-066-2024 du 25 septembre 2024 approuvant le PLUI de l'Albret ;
Vu la commission urbanisme du 11 juin 2025, au cours de laquelle ce sujet a été présenté ;
Vu l'arrêté numéro AR-2025-01-URBA autorisant le Président à engager la procédure de modification simplifiée n°1 conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme ;
Considérant la nécessité de rectifier une erreur matérielle du PLUi sur la seule commune de Barbaste ;
Considérant que cette rectification sera réalisée par la procédure de modification simplifiée conformément 153-45 et suivants du code de l'urbanisme ;
Considérant que ce projet de modification simplifiée n°1 n'affecte pas les orientations du PADD ;
Considérant que ce projet de modification simplifiée n°1 n'est pas soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R104-12 du code de l'urbanisme ;
Considérant que ce projet de modification simplifiée n° 1 fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme ;

Exposé des motifs :

Ce projet de modification simplifiée n°1 porte sur la correction d'une erreur matérielle sur un zonage du PLUi concernant le centre équestre « Le Chibaou » sur la commune de Barbaste. Ce secteur a été classé par erreur en Nce, alors qu'il devrait être classé en Ace, conformément au règlement du PLUi.

La procédure de modification simplifiée n°1 engagée par arrêté, nécessite la mise à disposition du public pendant au moins un mois du 21 juillet 2025 au 29 août 2025 à la Mairie de Barbaste et au siège d'Albret Communauté, du projet de modification, annexé à la présente délibération.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Considérant l'exposé du Président,
Après en avoir délibéré,
DECIDE à l'unanimité

- ▶ **D'accepter** la mise à disposition du public des documents en annexe,
- ▶ **De fixer comme suit les modalités de mise à disposition du public :**
 - Mise à disposition du public, gratuitement, du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi d'Albret Communauté du 21 juillet Au 29 août 2025 à la Mairie de Barbaste 1 Place Victor Hugo – 47230 Barbaste et au siège d'Albret Communauté 10 Place Aristide Briand 47600 Nérac aux heures d'ouverture habituelles. Le dossier sera également consultable sur le site d'Albret Communauté pendant toute la période de mise à disposition ;
 - Mise à disposition d'un cahier de concertation à la Mairie de Barbaste et au siège d'Albret Communauté aux jours et aux heures d'ouverture habituels,
 - Le public peut adresser ses observations également par courrier adressé à « Monsieur le Président d'Albret Communauté – 10 Place Aristide Briand – 47600 Nérac » ou par mail à urbanisme@albretcommunaute.fr
- ▶ **D'informer** le public de ces modalités, par publication, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition au public,
- ▶ **De rappeler** qu'à l'expiration du délai de la mise à disposition, les registres seront clôturés par le Président d'Albret Communauté. Un bilan de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°1 sera présenté devant le conseil communautaire lors de la plus proche séance.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,
A Nérac,

Alain Lorenzelli,
Président



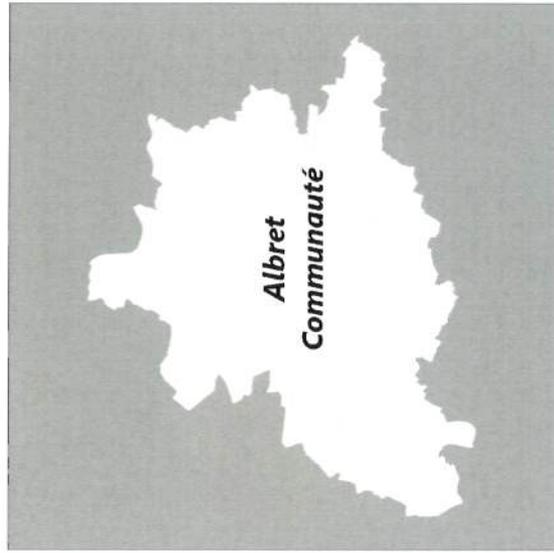
Jean-Louis Molinié
Secrétaire de séance



Publication le : 11 JUIL. 2025

Communauté de Communes Albret Communauté

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



PROJET DE PLUI: ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 31 janvier 2024	PROJET DE PLUI Soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/06/2024 au 05/07/2024	PLUI: APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : 25 septembre 2024
PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 Mise à disposition du public du	MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 Approuvée par délibération du conseil communautaire le :	

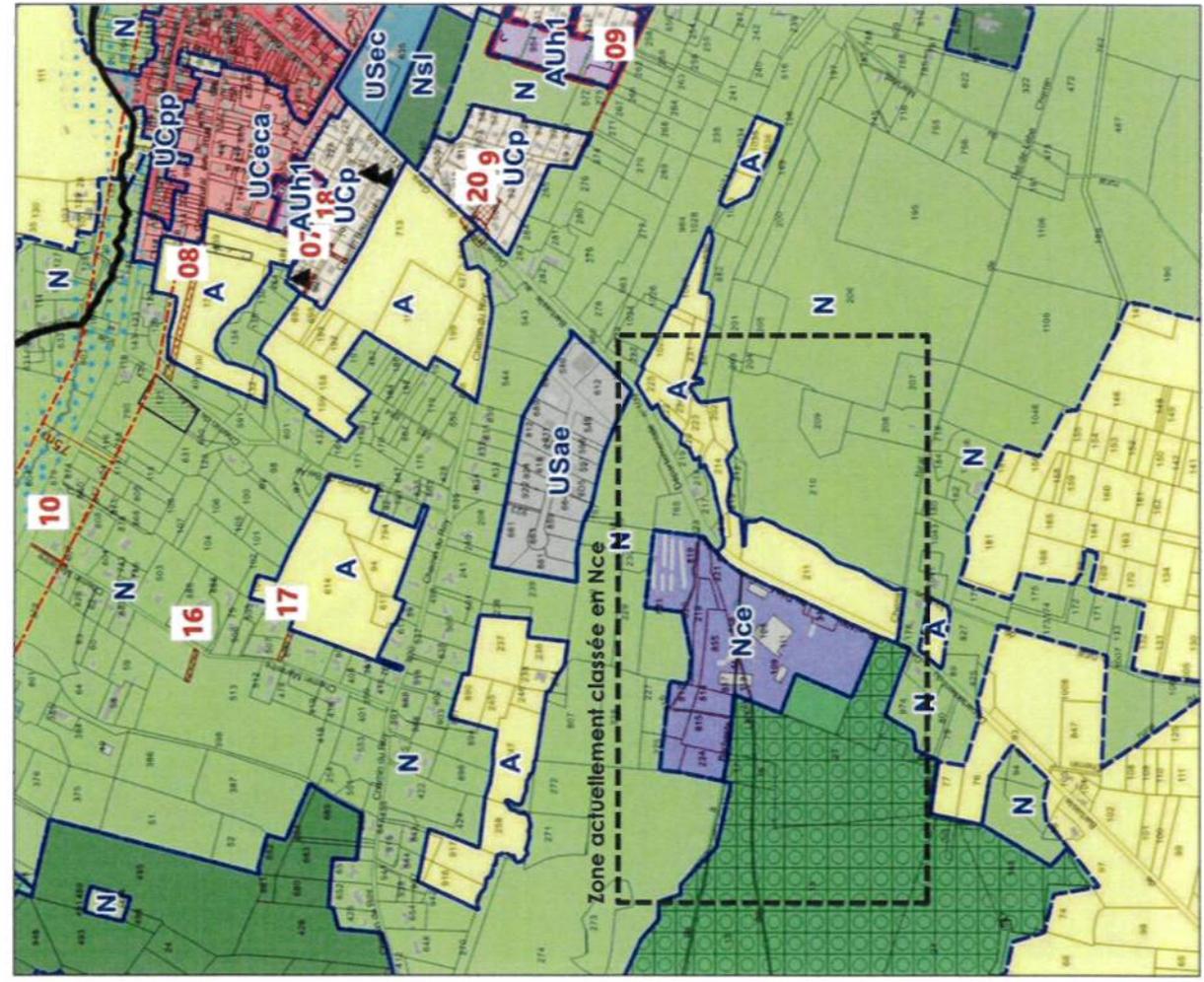


Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

36, quai Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70
Email :
contact@agence-metaphore.fr

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

ZONAGE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU



Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- ▲ Arbres remarquables
- ◆ Bâti remarquable
- Parc et jardins remarquables
- Plantation à réaliser - 25m
- Plantation à réaliser - 10m
- Haie et alignement d'arbres à protéger

Secteur à protéger pour motif écologique et terrains cultivés en zones urbaines, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

■ Eminent à protéger

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques

- Secteurs soumis à des risques d'inondation (Atlas des ZI)
- Secteurs soumis à des risques d'inondation (PPIR - PPS)

Autres Indications

- ▲ Bâti non cadastriel
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- Servitude de Hôpital Social
- Servitude de loi au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme
- Servitude de loi au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Annexe ZAC Agrivine
- Périmètre OAP
- Point de Passage Dabloyé

Zonage

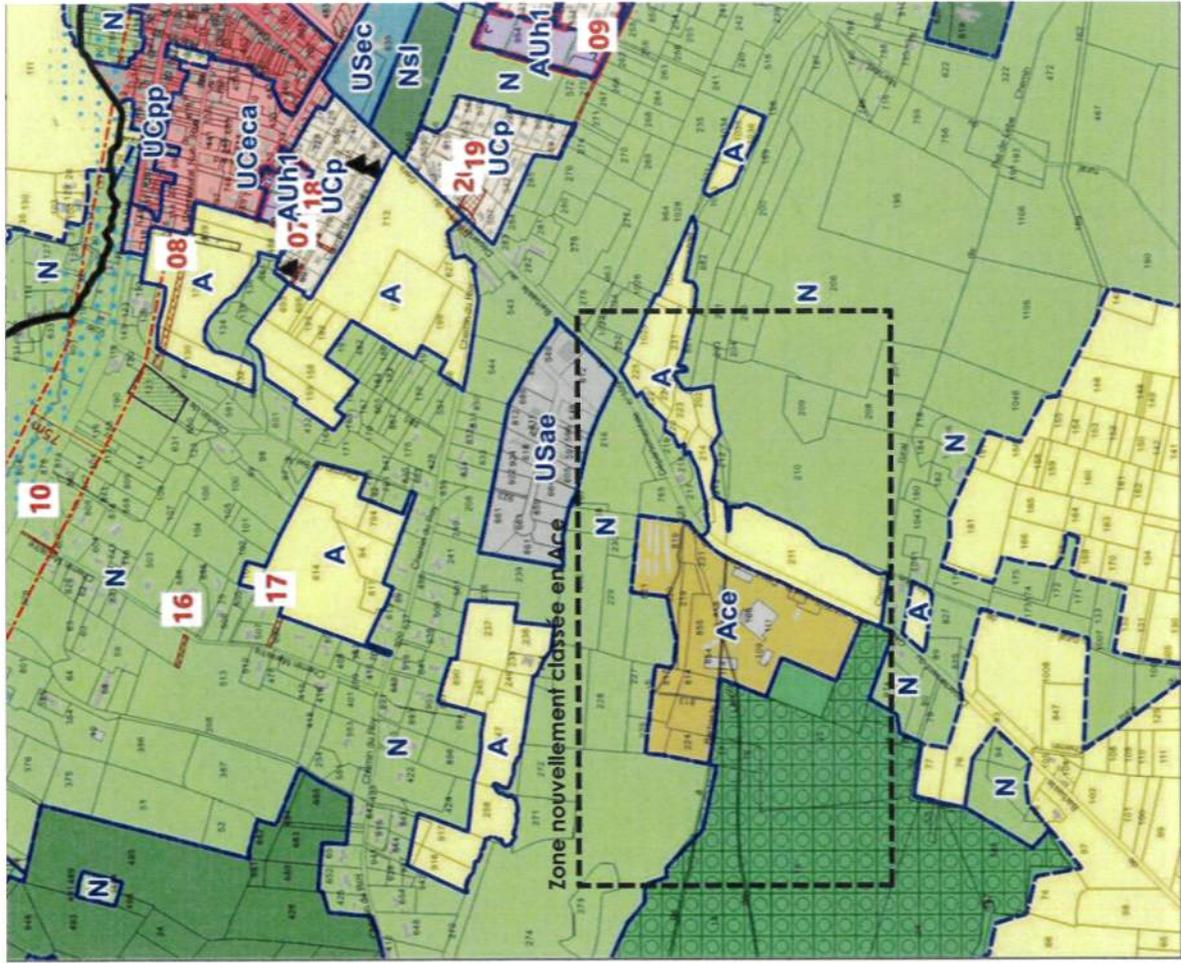
- UCca - Secteur correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCeca - Secteur correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCD - Secteur correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCp - Secteur correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à logements pavillonnaire
- UCpp - Secteur correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger
- U - Zone urbaine de renouvellement urbain dans laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de reconversion urbaine
- UH - Zone urbaine de banlieue à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centres
- USac - Secteur destiné aux activités économiques
- USec - Secteur destiné aux équipements collectifs
- USR - Secteur destiné aux hébergements touristiques
- USL - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
- USS - Site patrimonial remarquable révisé par le plan de sauvegarde et de mise en valeur
- AUH1 - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat
- AUH2 - Secteur correspondant aux terrains initialement équipés destinés à l'habitat à long terme par le biais d'une modification du PLU
- AUI - Secteur destiné aux activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureau), sous la forme d'opérations organisées
- Ase - Secteur correspondant aux secteurs de ballée et de capacité d'accueil limitées à caractère d'hébergement hôtellerie et touristique
- Ar - Zone agricole destinée à l'exploitation des carrières ou gravières
- As - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone agricole
- Asv - Secteur destiné à l'habitat rural dans lequel sont autorisées les constructions et les extensions agricoles en continuité ou au développement d'une production agricole
- Inst - Installation, au sol ou au développement d'une production agricole

Légende associée

Nce - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle

- Ny - Secteur correspondant aux parcs de sport
- Nt - Secteur correspondant aux hébergements touristiques
- Nl - Zone naturelle - Espace jardiné
- NM - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
- Np1 - Secteur correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes
- Np2 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des terrains artificialisés
- Np3 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- N - correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux
- Np - correspond aux espaces naturels à protéger : Zone Natura 2000 des sites Natura 2000 « Le lac de la Vallée Aquitaine », le site Natura 2000 « La Vallée », le site Natura 2000 « Le lac de la Vallée », et les zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU
- As - Secteur correspondant à des sites à fort potentiel agroalimentaire et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction
- A - Secteur correspondant aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols

ZONAGE APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI



Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager
 Espace boisé classé à conserver
 Arbres remarquables
 Bât remarquable
 Parc et jardins remarquables
 Planiation à réaliser - 15m
 Planiation à réaliser - 10m
 Planiation à réaliser - 5m
 Haie et alignement d'arbre à protéger
 Element à protéger

Éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
 Secteur à protéger pour motif écologique et terrains cultivés en zones urbaines, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques
 Secteurs soumis à des risques d'inondation (Alas des ZI)
 Secteurs soumis à des risques d'inondation (PPRI - PPS)

Autres indications
 Bât non cadasté
 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme
 Emplacement réservé
 Servitude de Hérité Sociale
 Recul des constructions au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme
 Servitude de gel au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
 Première ZAC Agrivine
 Rivière OAP
 Pont de Passage Obligé

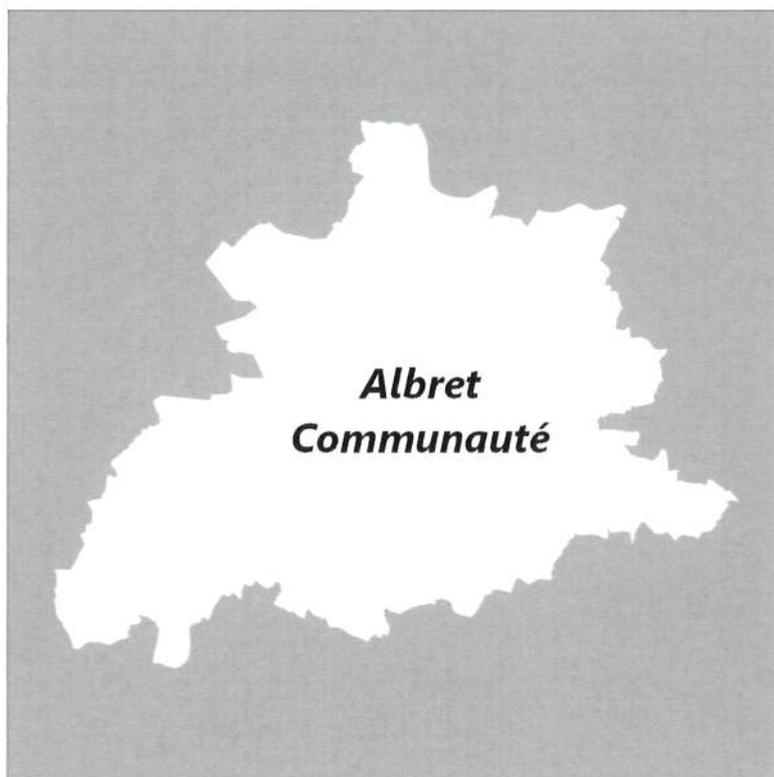
Zonage
 UCo - Secteur correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
 UCeca - Secteur correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
 UCcb - Secteur correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
 UCP - Secteur correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire
 UCPp - Secteur correspondant aux parcs de proximité qu'il convient de protéger
 Uir - Zone urbaine de renouvellement urbain dans laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de reconversion urbaine
 UH1 - Zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités
 UOba - Secteur destiné aux activités économiques
 UOsa - Secteur destiné aux équipements collectifs
 USR - Secteur destiné aux hébergements touristiques
 USL - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
 USS - Site patrimonial remarquable régi par le plan de sauvegarde et de mise en valeur
 AUh1 - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat
 AUh2 - Secteur correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU
 AUae - Secteur destiné aux activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux), sous la forme d'opérations organisées
 AUti - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'hébergement hôtelier et touristique
 A - Secteur correspondant aux secteurs de table et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole.

Légende associée
 Ace - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone agricole

Installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole
 Nae - correspondant aux secteurs de table et de capacité d'accueil limités à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle
 Nc - Zone naturelle désignée à l'implantation des carrières ou gravières
 Nca - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle
 Ncc - Secteur destiné aux équipements collectifs situés en zone naturelle
 Np - Secteur correspondant aux parcs de golf
 Nn - Secteur correspondant aux hébergements touristiques
 Nj - Espace jardin
 Nm - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
 Np1 - Secteur correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes
 Np2 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des terrains artificialisés
 Np3 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers
 N - correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux
 No - correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger : Zone Natura 2000 des sites n° FR 7300700 « la Coranne en Nouvelle Aquitaine », n° FR 7300741 « La Galène », n° FR 7300800 « Les caves de Mézac », et zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU
 Ap - Secteur correspondant à des sols à fort potentiel agricole et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction
 A - Secteur correspondant aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols

Communauté de communes Albret Communauté

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 31 janvier 2024	PROJET DE PLUi Soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/06/2024 au 05/07/2024	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire Le : 25 septembre 2024
PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 Mise à disposition du public du	MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 Approuvée par délibération du conseil communautaire le :	



Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

Email : contact@agencememphore.fr

SOMMAIRE

1 - JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
1.1 RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME	4
1.3 JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
3 - PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	6
3.1 PRESENTATION DU SECTEUR SOUMIS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	6
3.2 JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	7
4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT	9
5 - ARTICULATION DE LA PROCÉDURE AVEC LE SCoT DE L'ALBRET	9
5.1 RAPPEL SUR LA NOTION DE COMPATIBILITÉ	9
5.2 COMPATIBILITE DE LA MS1 AVEC LE SCoT DE L'ALBRET	9
6 - ANNEXES	10
6.1 PJ1 - EXTRAIT REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE Ace	10
6.2 PJ2 - EXTRAIT REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE Nce	11
6.3 PJ3 – EXTRAIT DU DIAPORAMA PRESENTE EN CDPENAF (séance du 17 mai 2024).....	12
6.4 PJ4 - AVIS FAVORABLE DE LA CDNENAF DU 28 MAI 2024	13

1 - JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Albret Communauté a été approuvé le 25 septembre 2024.

L'intercommunalité d'Albret Communauté, compétente en matière d'urbanisme a décidé d'engager une première modification simplifiée (MS1) de son PLUi, afin de corriger une erreur matérielle à savoir :

- Reclasser en zone Ace le STECAL correspondant au centre équestre Lou Chibaou actuellement classé en zone Nce comme en témoignent les dispositions réglementaires associées aux zones A dans le règlement d'urbanisme.

1.1 RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

La procédure de modification simplifiée s'applique dans les conditions définies aux articles L.153-41 à L.153-48 du code de l'Urbanisme :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs intercommunalités, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces intercommunalités.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.3 JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le présent projet de modification simplifiée répond au champ d'application prévu par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où il ne s'inscrit dans aucun des cas prévus :

→ Par l'article L.153-31 à savoir :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; la modification concerne des zones urbaines UE et U ainsi qu'une zone à urbaniser AU.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de la MS1 a pour simple objectif de reclasser une zone classée par erreur dans une autre catégorie. Il ne perturbe pas l'équilibre global du PLUi et reste complètement en cohérence avec le projet communautaire exprimé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Il respecte également les dispositions et les décisions prises par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Au regard de ces principes, recourir à la procédure de modification simplifiée semble approprié : le projet de modification simplifiée n°1 envisagé par l'intercommunalité ne modifie pas l'économie générale du PLUi approuvé en 25 septembre 2024 et respecte ses orientations. Il s'agit ici uniquement d'adaptations mineures dans le but de corriger une erreur matérielle.

3 - PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

3.1 PRESENTATION DU SECTEUR SOUMIS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

La présente première modification simplifiée (MS1) du PLUi de la communauté de communes d'Albret a pour objet de reclasser en zone Ace, une zone classée par erreur en Nce.

Le secteur faisant l'objet de cette modification s'étend sur 9,5 ha situés dans la commune de Barbaste, à l'ouest du territoire intercommunal de l'Albret. Actuellement classé en Nce, il comprend le centre équestre de Lou Chibaou ainsi qu'une partie du Bois de Jourlion.

Le pôle hippique Lou Chibaou est un lieu dédié à la discipline équestre et principalement à la compétition. Il organise des évènements sportifs diversifiés et accueille les cavaliers et leurs écuries. Il revêt une importance à l'échelle communautaire et départementale de par son ampleur, sa localisation et son attractivité.

Localisation du secteur concerné par la procédure de modification simplifiée n°1 aux échelles intercommunale et locale :



3.2 JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Dans le PLUi, ont été classées en zone A (Agricultures) les zones à protéger en raison de la valeur agricole des terres et sont autorisées les activités relevant du secteur primaire uniquement. Cependant, lorsque des activités non-agricoles se trouvent dans un secteur à dominante agricole, un classement en zone A indicée a été mis en place. Conformément à cela, 5 zones A indicées ont été déclinées dans le règlement d'urbanisme et apparaissent sur le zonage :

- Les zones Aae concernant les secteurs économiques situés en zone A
- Les zones Aac concernant les secteurs de carrière situés en zone A
- **Les zones Ace concernant les secteurs de centre équestre situés en zone A**
- Les zones Aap concernant les secteurs d'enjeu paysager situés en zone A
- Les zones Apv concernant les secteurs destinés à l'accueil de projets d'agrivoltaïsme

La zone Ace (ainsi que la zone Nce) ont été mises en œuvre pour répondre à la spécificité du territoire communautaire qui compte de longue date, une activité équestre importante, pouvant décliner de multiples formes (centre équestre, élevage et pensionnat de chevaux, clinique équestre...). En fonction de l'environnement dans lequel ces activités se sont développées, il a été procédé à un classement en secteur Nce dans un contexte à dominante naturelle, et en **secteur Ace pour celles implantées en milieu agricole**.

Concernant la zone Ace, il est écrit dans le rapport de présentation du PLUi approuvé en septembre 2024 : « Les communes sur lesquelles le PLUi délimite un secteur Ace sont les suivantes :

- Lavardac (centre équestre du Domaine de Cazettes),
- **Barbaste (centre équestre de Lou Chibaou)**
- Nérac (Centre équestre du Lycée agricole A. Fallières, Association des éleveurs d'anglo-arabes et de chevaux de sport)

Il est clair que lors de l'élaboration du PLUi l'intention était un classement du centre Lou Chibaou en zone Ace.

Toujours dans l'intention de prendre compte ce pan important de l'économie touristique du territoire, deux régimes ont été attribués aux différents centres équestres présents sur le territoire ; en effet, afin de tenir compte de l'envergure de ces différentes activités, la règle d'emprise au sol a été fixée à 500 m² pour les centres équestres de modeste attractivité et à 5 000 m² pour le centre équestre Lou Chibaou d'envergure départementale comme indiqué ci-dessous :

Dans le paragraphe concernant les zones Ace (cf extrait en PJ n°1), à l'article 2.3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS, il est écrit (p. 133) :

« Dans le secteur Ace :

2.3.8. Dans le secteur de **Lou Chibaou à Barbaste** :

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 5 000m².

2.3.9 Dans les autres secteurs Ace :

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 5000m². »

Cette règle dédiée spécifiquement au secteur Lou Chibaou avait pour objectif de permettre le confortement de ce pôle hippique de rayonnement départemental. Cependant, une erreur d'intitulé de zone a été faite lors de l'établissement du zonage, en classant le centre équestre de Lou Chibaou en zone Nce au lieu de Ace, dont le règlement ne permet qu'une emprise au sol de 500 m² (cf PJ2).

Cette erreur de classement ne permet donc pas les projets de reconstruction et de confortement du site Lou Chibaou auquel son niveau d'attractivité lui permet de prétendre.

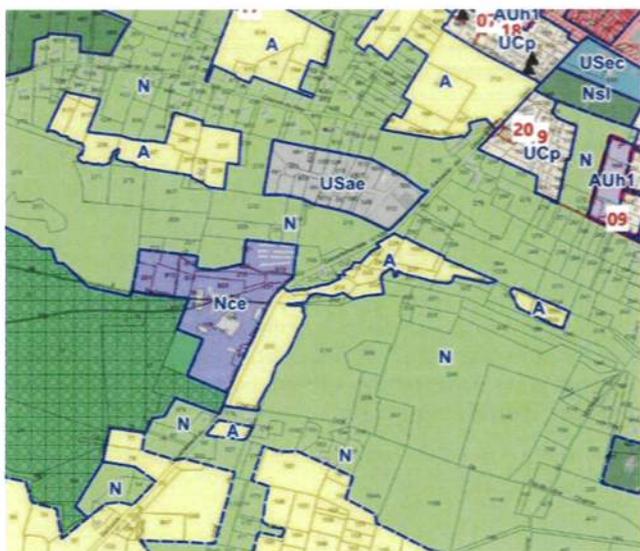
En outre, ce principe de STECAL « Centre Equestre » Ace/Nce, déclinant un régime spécifique pour le centre Lou Chibaou à 5 000 m² d'emprise au sol, a été présenté en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de sa séance du 17 mai 2024, (cf extrait du diaporama présenté en réunion en PJ n°3) précédemment à l'approbation du PLUi. La commission s'est prononcée favorablement à la création de ce STECAL dans son compte rendu de décision (cf PJ n°4).

Pour rendre cohérent le PLUi et permettre comme prévu initialement la réalisation des différents projets du secteur, il s'agit de reclasser le secteur Lou Chibaou actuellement classé en Nce en Ace.

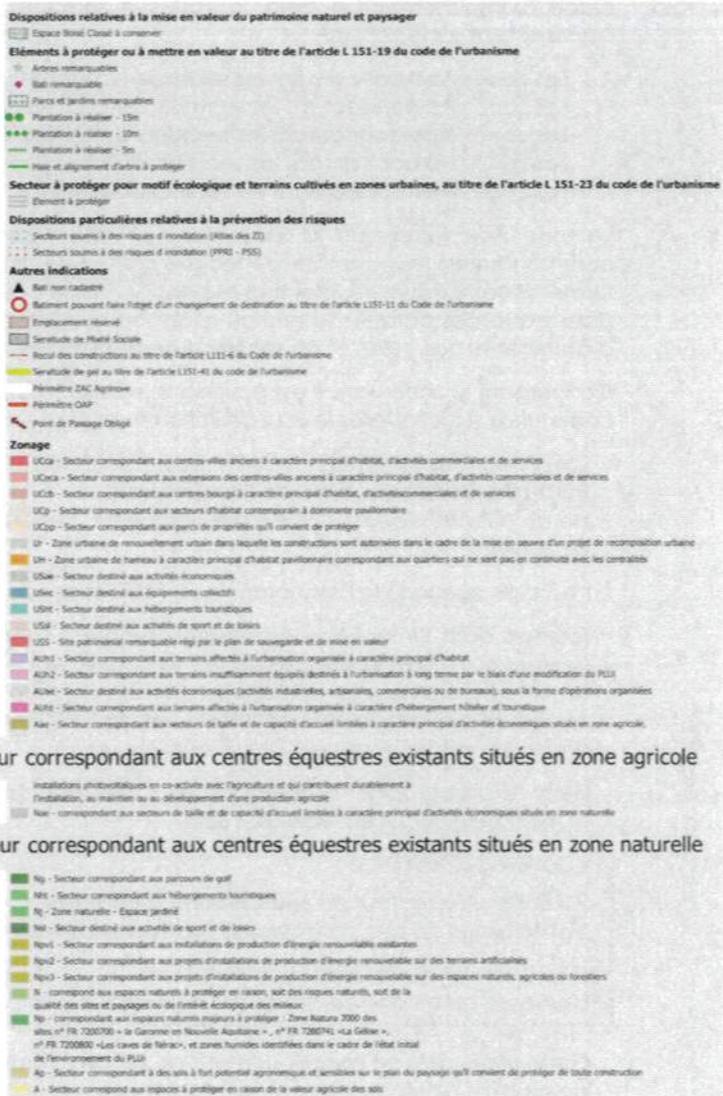
La modification simplifiée n°1 du PLUi d'Albret Communauté vise donc à rectifier une erreur matérielle de classement du centre équestre Lou Chibaou en zone Nce au lieu de Ace, en assurer la cohérence entre le règlement d'urbanisme et le règlement graphique.

MODIFICATION DU ZONAGE approuvé le 25 septembre 2024

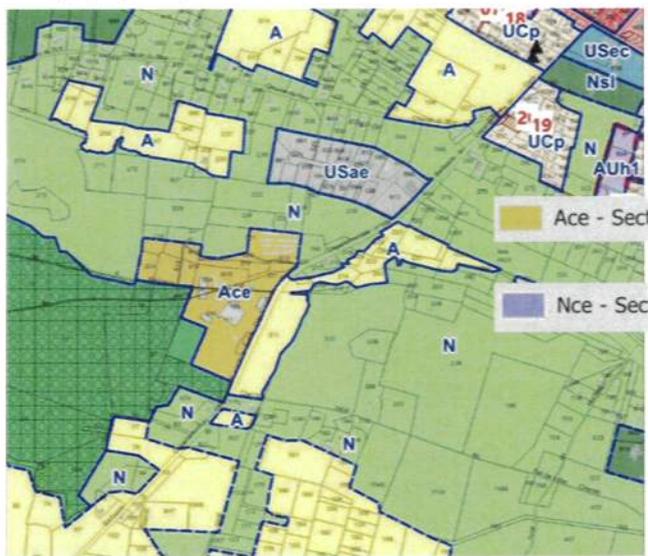
Zonage du PLUI **avant** la modification simplifiée n°1 du PLUI :



Légende du zonage



Zonage projeté **après** la modification simplifiée n°1 du PLUI :



4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des incidences du projet de zone Naturelle destinée à la gestion d'un centre équestre existant a été conduite dans le cadre de l'élaboration du PLUi et soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale lors de la consultation des Personnes Publiques Associées préalable à l'approbation du document de planification.

Le changement de zone Nce pour un classement en zone Ace au titre d'une erreur matérielle à l'issue du passage en CDPENAF, n'est donc pas susceptible de constituer une incidence significative sur l'environnement.

A noter que la procédure de modification simplifiée, avant d'être engagée, a fait l'objet d'une demande d'examen de cas par cas ad hoc auprès de l'Autorité Environnementale au titre de l'article R104-33 à 39 du code de l'urbanisme, dont la réponse exonère le maître d'ouvrage de soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 pour erreur matérielle.

5 - ARTICULATION DE LA PROCÉDURE AVEC LE SCOT DE L'ALBRET

5.1 RAPPEL SUR LA NOTION DE COMPATIBILITÉ

Selon l'article L.142-1 et L.142-2 du Code de l'Urbanisme sur la notion de compatibilité :

*« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :
1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;*

[...]

La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme : la norme « inférieure » ne doit pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme qui lui est immédiatement « supérieure ».

[...]

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Plans Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU)... ainsi que les décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) doivent être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT. »

5.2 COMPATIBILITE DE LA MS1 AVEC LE SCOT DE L'ALBRET

Considérant que :

- Le PLUi ayant déjà démontré sa compatibilité avec les différentes prescriptions du SCoT de l'Albret dans son rapport de présentation dans la partie III-2.3 *Rapport de « compatibilité » avec le SCoT D'Albret*
- Le projet de MS1 ne modifie pas l'économie générale du PLUi et du PADD associé

Le projet de MS1 est évalué comme « compatible » avec le SCoT de l'Albret.

6 - ANNEXES

6.1 PJ1 - EXTRAIT REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE Ace

PLUI D'ALBRET COMMUNAUTE

R.U.

A

Dans le secteur Aae :

2.3.7 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².

Dans le secteur Ace :

2.3.8 Dans le secteur Ace de Lou Chibaou à Barbaste :

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 5 000m².

2.3.9 Dans autres secteurs Ace :

L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m².

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Dans la zone A :

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faitage.

2.4.3 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ace:

2.4.4 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faitage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faitage.

Dans le secteur Aae :

2.4.5 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faitage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faitage.

Dans le secteur Ap :

2.4.6 La hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 3,50 m au faitage.

Dans le secteur Apv :

2.4.7 La hauteur maximum entre le terrain naturel et le point le plus haut des tables photovoltaïques (modules photovoltaïques fixés sur leurs structures de support) est de 6,00 mètres.

6.2 PJ2 - EXTRAIT REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE Nce

PLUI D'ALBRET COMMUNAUTE

R.U.

N

Dans le secteur Nae :

2.3.3 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².

Dans le secteur Nce :

2.3.4 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m².

Dans le secteur Nec :

2.3.5 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m².

Dans le secteur Nq :

2.3.6 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m².

Dans le secteur Nht :

2.3.7 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 250m².

Dans les secteurs Nht1 et Nht2 :

2.3.8 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 30% de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière du projet.

Dans le secteur Nsl :

2.3.9 L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².

Dans le secteur Nc, Np, Npv1, Npv2 et Npv3 :

2.3.10 Non réglementé.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

2.4.1 La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.4.2 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- La mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur par surélévation des toitures des constructions existantes (couverture incluse) ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Ainsi, en cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Dans la zone N :

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faitage.

6.3 PJ3 – EXTRAIT DU DIAPORAMA PRESENTE EN CDPENAF (séance du 17 mai 2024)

Diapositive n°1 :

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
01 54 29 12 79
19, quai de Saclay 93300 La Courneuve
S.A.S. au capital de 100000
R.C.S. Nanterre 388 347 132
SIRET 388 347 132 0001 449 713 02

ELABORATION DU PLUi d'Albret Communauté

Réunion CDPENAF du 17 mai 2024



MAÎTRE D'OUVRAGE :
 ALBRET COMMUNAUTÉ
 CENTRE HAUSSMANN
 10 PLACE ARISTIDE BRIAND BP 39
 47600 NERAC



Diapositive n°6 :

Les différents STECAL en zone agricole

- ❖ La Zone agricole (Zone A) :
 - => comprend plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :
 - 9 STECAL Aae, où sont présentes des constructions à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, bureaux...) ,
=> Stecal de gestion et permettant une évolution dans une mesure limitée

PLUi arrêté	Evolution réglementaire proposée
Emprise au sol < 50%	Emprise au sol pour constructions nouvelles < 400 m ²
Hauteur < 12m	Hauteur < 12m

- 4 STECAL Ace réservés aux activités équestres existantes (centres équestres, élevages équestres, pensions / cliniques équestres,...)

PLUi arrêté	Propositions complémentaires
Emprise au sol < 150 m ² pour les logements	Lou Chibaou : Emprise au sol pour constructions nouvelles < 5 000 m ²
Hauteur < 6m	Autres Ace : Emprise au sol pour constructions nouvelles < 500 m ²
	Hauteur < 8m



6.4 PJ4 - AVIS FAVORABLE DE LA CDNENAF DU 28 MAI 2024



Direction départementale
des territoires

Service STD / CT
Affaire suivie par :
Gilles ANNE
Tél : 05 53 69 33 51
Mél : gilles.anne@lot-et-garonne.gouv.fr

Agen le 28 mai 2024

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a examiné lors de sa séance du 17 mai 2024 :

- les cent-vingt-sept demandes de création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECALs) ainsi que ;
- le règlement écrit relatif aux dispositions spécifiques des zones A et N applicables aux extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation.

La présentation en séance, sous la forme d'un diaporama, du projet arrêté de votre PLUi ne reprenant pas exactement les termes du mémoire ayant fait l'objet de la saisine de la CDPENAF, en apportant des modifications notables dans la réduction du nombre de Stecals et dans les dispositions du règlement écrit visant à réduire les capacités d'accueil au sein des Stecals.

La commission s'est prononcée **favorablement, sous réserve que les propositions établies en séance soient intégrées au PLUi avant son approbation** :

- sur la création des Stecals tels que présentés en séance ;
- sur les dispositions du règlement écrit telles que présentées en séance.

Une copie du présent avis devra figurer dans le dossier mis à l'enquête publique, et la délibération d'approbation du dossier, à l'issue de la procédure, devra viser cet avis.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Florent FARGE

Monsieur Laurent LORENZELLI
Président de la CC de l'Albret Communauté
Centre Hausmann
10, place Aristide BRIAND
47 600 NÉRAC

1722 avenue de Colmar – 47916 AGEN CEDEX 9
Téléphone : 05.53.69.33.33 - <http://www.lot-et-garonne.gouv.fr>