

**REVISION ALLEGEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
ADOUR MAREMNE COTE SUD (MACS)**

(COMMUNE DE ST MARTIN DE HINX)

ENQUETE PUBLIQUE DU 7 NOVEMBRE AU 8 DECEMBRE 2025

RAPPORT

Autorité organisatrice
Commissaire-enquêteuse

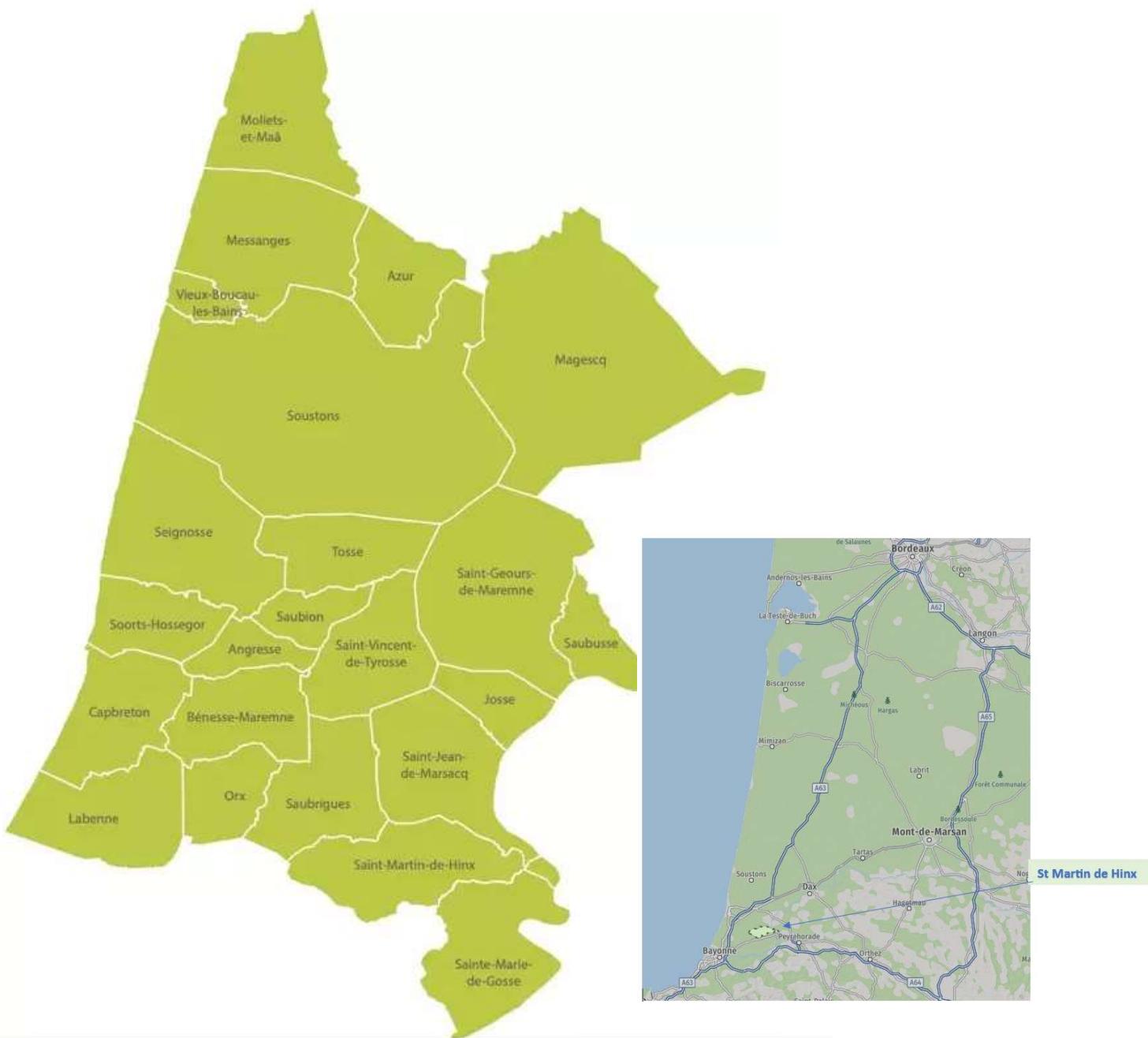
Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS)
Anne Guchan Dorlanne



INTRODUCTION : LE TERRITOIRE ET SES ENJEUX.....	1
-I- LE PROJET ET SON CONTEXTE	3
1 – LE PROJET : REPOSITIONNEMENT D’UN SECTEUR CONSTRUCTIBLE EXCENTRÉ VERS LE CENTRE BOURG A SAINT MARTIN DE HINX.	3
1-1 Le PLUi de MACS et ses « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (OAP) sur la commune de Saint Martin de Hinx	3
1-2 – Contexte et finalités de ce projet de déplacement de l’OAP n°4.....	5
2 - LA REDUCTION DE SURFACE AGRICOLE ENTRAINE UNE PROCEDURE DE « REVISION ALLEGEE » ET L’ORGANISATION D’UNE ENQUETE PUBLIQUE	8
- II - CADRE JURIDIQUE.....	9
1 - TEXTES APPLICABLES.....	9
2- COMPOSITION DU DOSSIER.....	9
- III- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE	10
1 – PHASE PREPARATOIRE DE L’ENQUETE PUBLIQUE	10
2- INFORMATION ET MISE EN PLACE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC	10
3 - DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE	11
- IV- LES OBSERVATIONS ET QUESTIONS EMISES LORS DE L’ENQUETE PUBLIQUE	12
1-RETOUR SUR LA CONSULTATION DU PUBLIC	12
2 RAPPEL DES POSITIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA), DE LA MRAE ET DE LA CDPNAF	13
2-1 La Mission Régionale de l’Autorité Environnementale MRAE émet un avis positif.....	13
2-2 La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPNAF	13
2-3 La réunion d’« examen conjoint » des Personnes Publiques Associées PPA conclut à un projet sans impacts.....	13
2-4 Les avis reçus pour consultation préalablement à l’enquête publique sont favorables.....	14
3- ANALYSE DES OBSERVATIONS	15
3-1 – Observations du public par thèmes.....	15
3-2 Divers : autres démarches du public pour information ou hors champ de l’enquête publique.....	26
ANNEXES.....	33

INTRODUCTION : LE TERRITOIRE ET SES ENJEUX

- La Communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud ou MACS se situe au sud-ouest du département des Landes, en bordure sud-ouest du massif forestier des Landes de Gascogne et est bordée à l'ouest par un littoral sableux atlantique. Elle comprend 23 communes, dont celle de Saint Martin de Hinx, au sud, commune sur laquelle porte la présente enquête publique.



Regroupant 71000 habitants (INSEE 2022), essentiellement situés sur la frange rétro littorale, le secteur très touristique, accroît très fortement sa population en saison estivale : elle peut atteindre 300 000 habitants, soit plus du triple.

Les villes de Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons, Labenne, Seignosse et Soorts-Hossegor totalisent près de 60% de la population de la Communauté de communes.

A l'instar des autres côtes françaises (et au-delà), l'attractivité de ce linéaire atlantique a pour effet de proposer des logements de prix élevés à très élevés et dès lors de rendre difficile l'installation de primo accédants, de familles modestes ou de foyers monoparentaux... De fait, les populations se reportent vers l'arrière-pays, ce qui est le cas de Saint Martin de Hinx.

Cette commune, même à plusieurs kilomètres de ces zones tendues, ressent cet effet. Sa dynamique démographique est aujourd'hui importante : cf infra 1-2

Sa superficie est de 25.74 km² dont 4% de surface urbanisée, 15% de surface agricole, 47% de forêts et 1% de surface d'eaux continentales (à savoir les rives et barthes de l'Adour)¹ ce qui en fait une commune à l'environnement typique et préservé.

Les enjeux de ces territoires sont donc

- de permettre l'arrivée de populations dans des habitats adaptés aux divers types de foyers (jeunes familles, familles monoparentales...) ou de répondre à des nécessités spécifiques (besoin de logements pour les seniors, logements sociaux...)
- et de les installer dans des conditions d'accès facilité aux services et en n'impactant pas l'environnement.

Pour ce faire, les principes nationaux régissant l'urbanisme doivent être respectés ; ils conditionnent toutes les initiatives d'aménagement du territoire. Pour la bonne compréhension du présent projet, il est utile de rappeler l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui en pose les fondements :

- « *Equilibre entre .../... Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; .../...* »
- « *Le développement urbain et rural maîtrisé, .../..., la lutte contre l'étalement urbain* »;
- « *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; .../...* »
- « *Les besoins en matière de mobilité* »
- « *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, .../...* »
- « *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, .../...* »
- « *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, .../...* »
- « *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ...* »

Ces objectifs trouvent leur concrétisation dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUI de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud MACS dont fait partie Saint Martin de Hinx , au sud du département des Landes.

Cette commune est amenée à faire évoluer son PLUi en fonction de ses besoins ou d'opportunités ... En l'occurrence un secteur destiné à l'habitat, distant du centre bourg, va être repositionné au sein du tissu urbain. L'enquête publique menée à cet effet est une procédure permettant au public de participer à ces types de décisions pouvant avoir potentiellement une incidence sur l'environnement² selon les articles L.123 et suivants du Code de l'environnement.

¹ Ref <https://cadastre-plu.fr/cadastre-40390-saint-martin-de-hinx>

² De ce point de vue, l'environnement local est présenté de manière extrêmement détaillée dans les documents d'urbanisme de référence (rappelés infra -I-) : les principaux éléments sont repris synthétiquement dans le présent dossier.

-I- LE PROJET ET SON CONTEXTE

1 – LE PROJET : REPOSITIONNEMENT D’UN SECTEUR CONSTRUCTIBLE EXCENTRÉ VERS LE CENTRE BOURG A SAINT MARTIN DE HINX.

Le projet est porté par la **Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud MACS**, compétente en matière d’urbanisme et responsable à ce titre du PLUi.

La commune concernée est **Saint Martin de Hinx**.

Il s’agit de relocaliser un secteur actuellement classé constructible, distant d’1 km environ du centre bourg, vers un terrain similaire positionné dans un quartier plus central (classé actuellement en zone agricole -A). Ce périmètre est référencé « **Orientations d’Aménagement et de Programmation** » OAP dans le **Plan Local d’Urbanisme Intercommunal PLUi** de MACS. Il pourrait accueillir environ 80 logements selon le dossier.

Afin de permettre cette modification des secteurs constructibles, une enquête publique est réglementairement requise pour réorganiser les zonages du projet : il s’agit d’une « révision allégée n°1 du PLUi de MACS ».

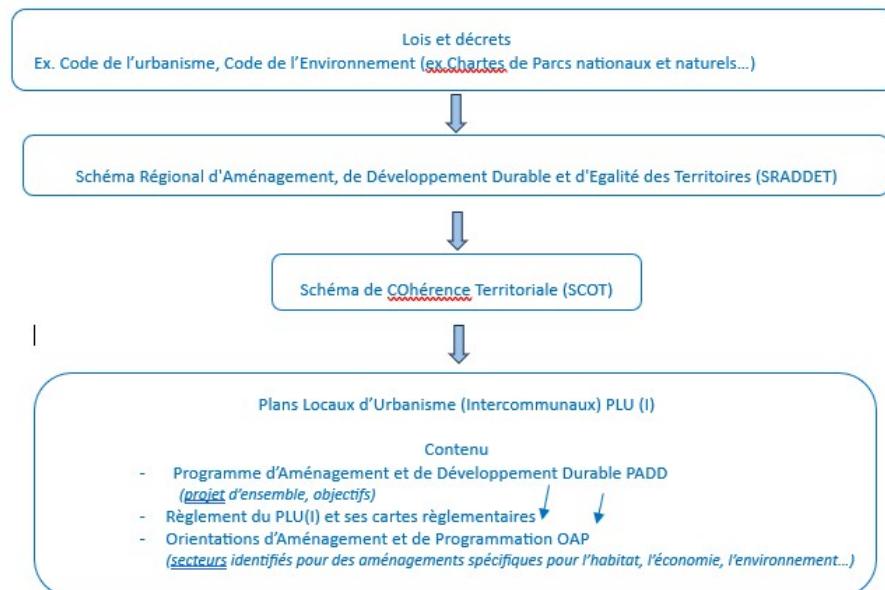
1-1 Le PLUi de MACS et ses « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (OAP) sur la commune de Saint Martin de Hinx

• **Le PLUi de MACS**

L’objectifs des **PLU (Plans Locaux d’Urbanisme) ou PLUi (intercommunaux)** est d’appliquer localement le **Projet d’Aménagement et de Développement Durable PADD** texte qui détermine les orientations générales d’aménagement : urbanisme, environnement, préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers, logement, transports, énergie, économie etc.

Un PLUi constitue la déclinaison locale de plusieurs strates de documents d’urbanisme et d’aménagement dont le PADD.

Cf ci-après aperçu schématique (non exhaustif) de la hiérarchie des documents d’urbanisme³.

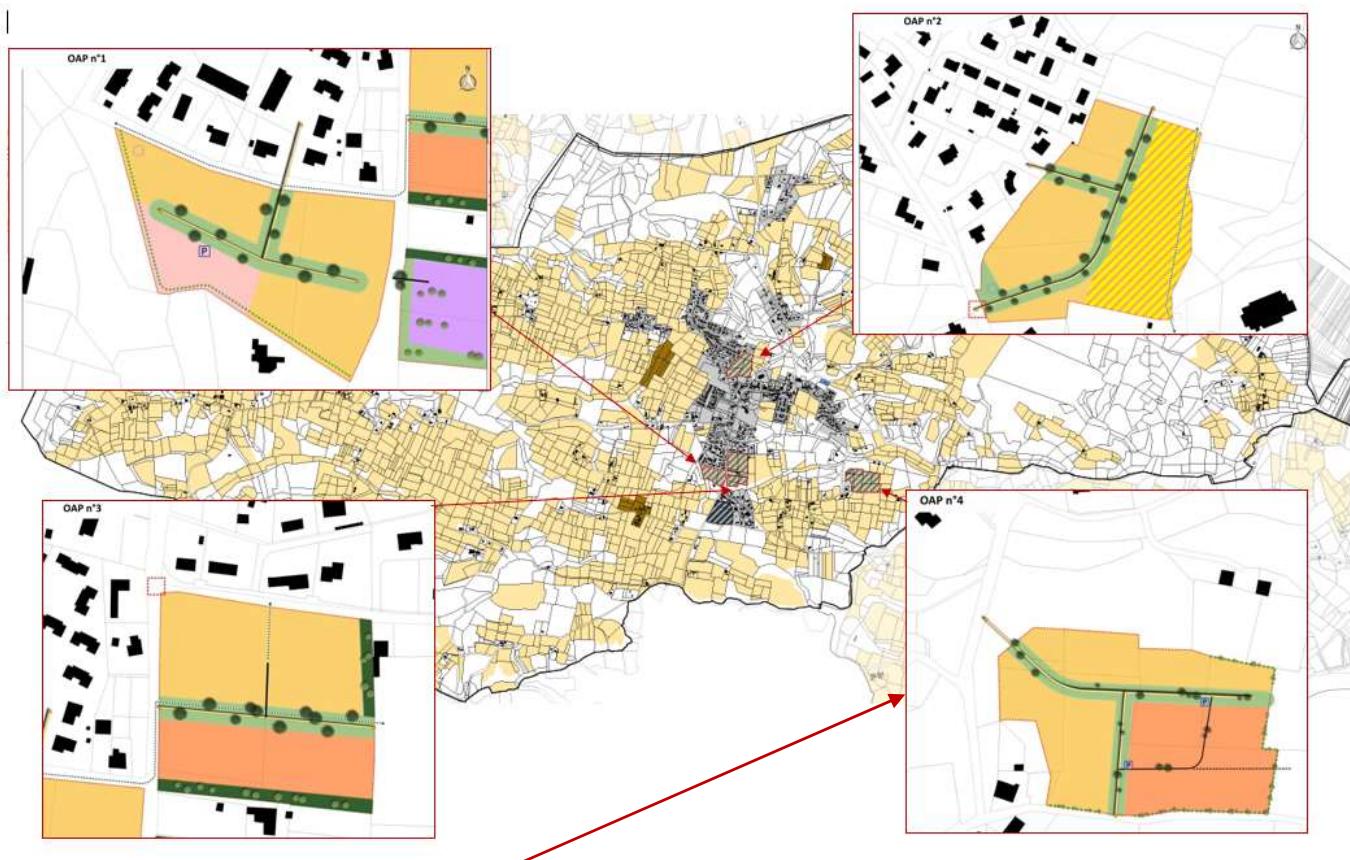


³ Schéma issu du Cf CEREMA (Centre d’études et d’expertise sur les risques, l’environnement, la mobilité et l’aménagement)
« <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rationalisation-hierarchie-normes-opposables-aux-documents> »

- Ainsi le PLUi doit se référer au Schéma de Cohérence Territoriale ou **SCoT** établi par la communauté de communes **Maremne Adour Côte Sud MACS**, approuvé le 4 mars 2014 et le 27 février 2020.
NB : MACS a décidé le 21 mai 2024 de lancer la révision générale du SCOT devant les évolutions socio-économiques du périmètre : gérer la forte croissance démographique, préserver la qualité de vie sur ce territoire recherché, organiser les conséquences de son attractivité en matière d'environnement, de mobilités etc⁴. Ce nouveau travail aura, de fait, des impacts sur le PLUi.
- Le PLUi actuel (approuvé le 27 février 2020) doit optimiser l'espace foncier disponible, en assurant une complémentarité entre les communes. La surface constructible définie dans le PLUi est ainsi répartie sur le territoire en équilibrant le mieux possible le littoral et le rétro-littoral extrêmement convoités, et l'intérieur, en évitant le « grignotage » des espaces naturels, agricoles, forestiers (« espaces NAF »).
- Parmi les outils du PLUi figurent les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » **OAP**. Elles déterminent des objectifs concrets, opérationnels sur un secteur déterminé, en abordant divers thèmes : habitat, transports, environnement, mixité fonctionnelle, caractéristiques des voies et espaces publics...⁵ (cf art L151-6 et s & R151-6 et s. du Code de l'urbanisme)

- **4 OAP à saint Martin de Hinx prévoient des ouvertures de zones à urbaniser.**

Sur cette commune, sont identifiées 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP destinées à favoriser l'habitat. Elles sont classées constructibles au PLUi, et référencées zones **1AU**.



⁴ https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/SCoT/20240516D07B_prescription_de_la_revision_generale_du_SCOT_visa_sspref.pdf

⁵ https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/06-OAP/5._OAP_-_Habitat.pdf

Elles visent principalement à la création de logements et proposent des aménagements respectant les principes du développement durable (gestion paysagère, cheminement doux, gestion de l'eau pluviale...), qui sont présentés dans le dossier mis à l'enquête publique.

L'OAP n°4, route Micoulaou, en périphérie du bourg (à 1km environ), va être déclassée et rendue en zonage agricole (A).

La nouvelle OAP n°4 sera localisée en centre bourg, route des vignerons, aux abords de l'église. Si l'emplacement de cette OAP est modifié, son contenu reste similaire en termes d'aménagement..

1-2 – Contexte et finalités de ce projet de déplacement de l'OAP n°4

- Saint Martin de Hinx bénéficie d'une dynamique démographique qui appelle des besoins en habitat.⁶**

Les études qui ont présidé à l'élaboration du PLUI actuel montrent un besoin en logements accentué (la dynamique de population est en hausse constante voire accélérée).

Selon la projection du Schéma de Cohérence Territoriale SCOT l'augmentation de population est calculée pour la durée du SCOT est la suivante :

2008 : 1157 habitants

2030 : 1692 habitants

Temps de parcours entre Atlantisud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Gain de population 2008-2030	Population estimée à 2030
Pôles structurants	CAPBRETON	48,00%	7763	3758	11521
	LABENNE		4543	2981	7524
	SOUSTONS		7060	3110	10200
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7161	3110	10271
	Total secteur 1		12960	26557	39517
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE	22,00%	2054	2079	4133
	MAGESCOQ		1688	891	2579
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1287	297	1584
	JOSSE		769	297	1066
	SAUBION		1302	540	1842
	BENESSE-MAREMNE		2166	1134	3300
	SAUBUSSE		792	535	1327
	Total secteur 2		5940	10058	15831
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES	20,00%	1306	416	1722
	TOSSE		2166	1120	3328
	Saint Martin de Hinx		1157	535	1692
	ANGRESSE		1434	1134	2568
	SOORTS HOSSEGOR		3672	1080	4752
	SEIGNOSSE		3131	972	4103
	AZUR		549	324	873
	Total secteur 3		5400	13448	19037
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	243	712
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1044	540	1584
	VIEUX BOUCAU LES BAINS		1591	675	2266
	MESSANGES		953	621	1574
	MOLIETS ET MAA		821	621	1442
	Total secteur 4		2700	4878	7578
	TOTAL		27000	54941	81963

Extrait SCOT - Document d'orientations et d'objectifs DOO p.54

⁶ Dossier p.18

Or, on observe que la projection du nombre d'habitants à Saint Martin de Hinx établie par le SCOT est déjà dépassée dès 2022 à la lumière des chiffres de l'INSEE⁷.

2015 : 1386 habitants,
2022: 1749 habitants

- Cela induit une demande d'habitat qui doit en outre s'adapter au profil des nouveaux habitants.

En effet, les grands logements existants (fermes, vastes maisons intergénérationnelles...) ne répondent plus aux besoins des familles resserrées, monoparentales, des seniors ou des primo accédants. Des types d'habitats plus petits (T2 à T5), modernes et environnementalement neutres, sont proposés en réponse, souvent sous forme de lotissements. Cela s'accompagne d'un retour dans les centralités des petites communes.

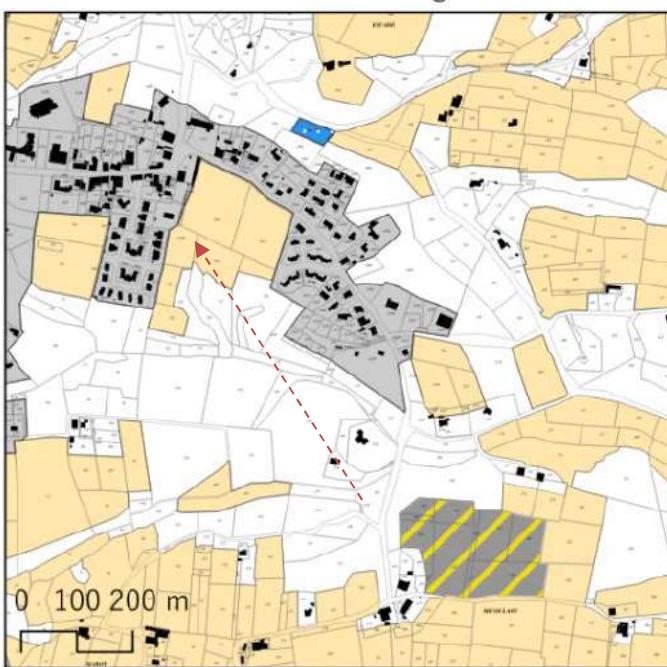
Ce constat a basé le choix de 4 OAP qui vont permettre de répondre à ces besoins en logements. Ces zones rapprocheraient le logement du centre bourg et des services ; les voiries et réseaux seront réalisés dans un périmètre plus restreint d'où une économie en termes d'investissement (moins de travaux, moins de conduites d'eau ou de linéaires télécom, par exemple) et en termes de fonctionnement (interventions de réparation et d'entretien moindres sur des réseaux moins longs).

Récemment, la réflexion de la communauté de communes MACS et de la commune de Saint Martin de Hinx s'est dirigée vers l'OAP n°4, éloignée du centre bourg.

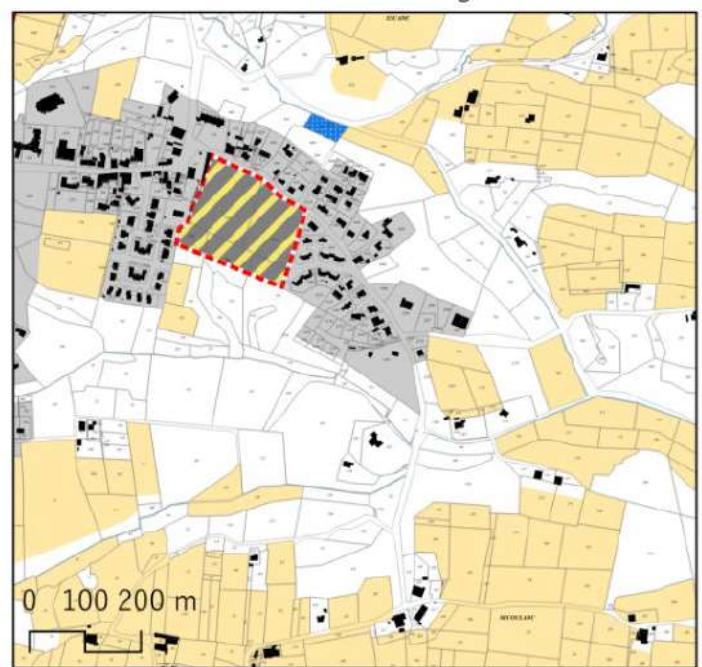
Après études, été engagée une procédure de « révision allégée » à Saint-Martin-de-Hinx afin **relocaliser cette OAP..**

- L'OAP N°4 située au lieu-dit « Micoulaou » est classée zone A Urbaniser (1AU) : elle sera abandonnée en raison de contraintes d'accès et d'éloignement du centre-bourg.

Extrait du PLUi en vigueur



Extrait de la révision allégée n°1



■ Bâti	■ Zone urbaine	■ Zone agricole
□ Parcelles	■ Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	■ Zone naturelle d'équipement
□ Périmètre de l'OAP		

⁷ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-40272>
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-40272>

Sur ces 4,12 ha , 3,02 ha seraient consacrés à l'aménagement du lotissement, à stricte équivalence avec l'OAP qui sera abandonnée.

Le dossier aborde les raisons du choix de ce déplacement de site.

- les désavantages de l'OAP n°4 actuelle :

- ✓ la construction de logements sur l'AOP actuelle implique des coûts d'amenée de voirie et de réseaux (sur environ 1 km de distance),
- ✓ un risque de mitage d'une zone essentiellement agricole peu dense,
- ✓ de potentiels conflits d'usage avec les exploitants au regard du nombre de logements dans le lotissement « environ 80 » selon le dossier).

- les avantages de sa substitution vers une nouvelle OAP n°4, route des vignerons, à proximité de l'église et donc du centre :

- ✓ des économies réalisées en déployant moins de linéaires de réseaux (pour l'assainissement la station d'épuration est proche)
- ✓ une proximité immédiate avec les équipements, commerces et services de St Martin de Hinx,
- ✓ la limitation de l'étalement urbain (préservation environnementale et moindre artificialisation)
- ✓ L'utilisation des déplacements doux hors automobile...

Parcelles envisagées pour l'OAP projetée, route des vignerons



2 - LA REDUCTION DE SURFACE AGRICOLE ENTRAINE UNE PROCEDURE DE « REVISION ALLEGEE » ET L'ORGANISATION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE

Références : articles L154-34 et s. et R153-12 du Code de l'Urbanisme

La révision allégée d'un plan local d'urbanisme est une option de simplification de la procédure de révision générale du PLUI. La révision allégée ne doit donc pas bousculer les fondements du PLUI et de son PADD et s'applique sur une des finalités suivantes :

- ✓ réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ✓ réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- ✓ induire de graves risques de nuisance.

En l'occurrence, le choix de la « révision allégée » est motivé par diminution, après échange de parcelles de la surface agricole (zone A).

Une enquête publique est donc organisée conformément aux textes en vigueur afin d'informer le public sur ce projet d'en recueillir les avis.

- II - CADRE JURIDIQUE

1 - TEXTES APPLICABLES

La révision du PLUI est gérée par les articles L153-26 et suivants du Code de l'Urbanisme et en particulier l'article L.153-31 qui rappelle les règles de la réalisation-ou pas- d'une évaluation environnementale en matière de « révision allégée » de PLUI. L'article L.153-47 en rappelle divers éléments (durée d'un mois, gestion les observations du public, etc).

Le détail a été rappelé supra (-I- le projet et son contexte)

Enquête publique

L'article L153-19 du Code de l'Urbanisme renvoie, pour la procédure de consultation sur la révision du PLUI, aux dispositions des enquêtes publiques : articles L.123-1 et suivants & R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

2- COMPOSITION DU DOSSIER

(ref : Article R123-8 du Code de l'environnement).

Volet administratif

- Arrêté de mise en enquête publique de la révision allégée n°1
- Liste des pièces composant le dossier d'enquête publique de la révision allégée n°1
- Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale MRAE
- Avis des Personnes Publiques Associées PPA : Institution Adour, chambre d'agriculture, Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers CDPNAF, conseil départemental des Landes,
- Mémoire de MACS en réponse aux avis des PPA et de la MRAE
- Bilan de la concertation et arrêt de la révision allégée n°1
- Décision relative à la désignation de la commissaire enquêtrice
- Délibération de prescription de la révision allégée n°1
- Publicité
- Avis d'enquête publique
- Textes applicables et insertion de l'enquête publique dans la procédure

Volet technique

- Notice explicative de la révision allégée n°1
- Extrait du cahier des OAP modifié dans le cadre de la révision allégée n°1
- Plans règlementaires modifiés : zonage mixité des fonctions, implantation des constructions,
- Emprise au sol, hauteur des constructions, patrimoine, trame verte et bleue, risques,

 La commissaire-enquêtrice a vérifié la complétude du dossier.

- III- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 – PHASE PREPARATOIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Désignation de la commissaire-enquêtrice, délibération de la communauté de communes et divers contacts

- 18 août 2025 : décision n° E25000094/64 du président du tribunal administratif de Pau, Monsieur Jean-Claude Pauzies, désignant Mme Anne Guchan Dorlanne en qualité de commissaire enquêtrice titulaire, et Mme Virginie Allezard, suppléante.
- 8 octobre 2025 : rendez-vous avec M. Alexandre Lapegue, maire de Saint Martin de Hinx, Mme Marie Massias, secrétaire générale de la commune, Mme Djaemila Bodeouarou et M Jean Etcheverry, service Urbanisme de la communauté de communes MACS : échanges autour du projet, du contexte local, signatures des 2 registres.
- octobre 2025 : échanges avec les services de Macs et le prestataire du registre dématérialisé (dossier à compléter, rectificatifs à l'avis d'enquête publique, explications de points du dossier...).
- 21 octobre 2025 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique (n° 20251021A38)
- 6 novembre 2025 : vérification des dossiers et paraphe au siège de MACS.

2- INFORMATION ET MISE EN PLACE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La publication légale dans 2 journaux a été effectuée dans les délais impartis, dans les 15 jours avant l'enquête publique et dans les 8 jours après début de l'enquête publique, dans deux journaux :

- « Sud Ouest » édition locale le 23 octobre 2025 et le 14 novembre 2025
- « les annonces landaises » le 23 octobre 2025 et le 14 novembre 2025

Les affichages étaient réglementaires et mis en place

- au siège de la communauté de communes MACS à Saint Vincent de Tyrosse
- à la mairie de Saint Martin de Hinx
- sur panneau devant le terrain concerné par la future OAP n°4 (route des vignerons)

Mise à disposition du dossier au siège de la Communauté de Communes et à la mairie de Saint Martin de Hinx, sous format « papier » et sous format dématérialisé (poste informatique)

Autre information dématérialisée

-Une information a été diffusée dès le début de l'enquête sur le site internet de Saint Martin de Hinx ainsi que sur celui de MACS.

- Un poste informatique a été mis à disposition au siège de MACS et à la mairie de Saint Martin de Hinx pour consultation du dossier

Site internet St Martin de Hinx

AVIS D' ENQUETE PUBLIQUE

<https://www.registre-dematerialise.fr/6810>

Avis Enquête publique RA1.pdf

Site internet de MACS

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LES 8 COMMUNES DU LITTORAL

Le PLUi est un document qui nécessite continuellement de s'adapter à la dynamique du territoire, notamment en raison de l'évolution des lois et des projets intercommunaux et interministeriels. Ainsi, un rythme périodique de procédures de modélisations est mis en place. Ainsi, pour la modification n°2 du PLUi (en bleu) qui concerne les 8 communes du littoral (Capbreton, Labenne, Meschers, Mimizan, Mimizan-Plage, Socoa, Hossegor, Soulac), une enquête publique est mise en place du vendredi 7 novembre 2025 à partir de 9h jusqu'au lundi 8 décembre 2025 à 12h inclus.

COMMENT PARTICIPER ?

- En ligne : vous pouvez prendre connaissance de l'ensemble du dossier et consigner vos observations et propositions pendant la période d'enquête sur le registre dématérialisé dédié, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- En papier : des registres papier sont également disponibles dans les mairies des 8 communes littorales et au siège de MACS pendant toute la durée de l'enquête publique.

[En savoir +](#)

UNE ENQUÊTE PUBLIQUE À SAINT-MARTIN-DE-HINX

Le PLUi est un document qui nécessite continuellement de s'adapter à la dynamique du territoire, notamment en raison de l'évolution des lois et des projets intercommunaux et interministeriels. Ainsi, un rythme périodique de procédures de modélisations est mis en place. Ainsi, pour la révision allégée n°1 du PLUi qui concerne Saint-Martin-de-Hinx, une enquête publique est mise en place du vendredi 7 novembre 2025 à partir de 9h jusqu'au lundi 8 décembre 2025 à 12h inclus.

COMMENT PARTICIPER ?

- En ligne : vous pouvez prendre connaissance de l'ensemble du dossier et consigner vos observations et propositions pendant la période d'enquête sur le registre dématérialisé dédié, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- En papier : des registres papier sont également disponibles dans les mairies des 8 communes littorales et au siège de MACS pendant toute la durée de l'enquête publique.

[En savoir +](#)

⌚ La commissaire-enquêtrice constate que les impératifs de publicité et d'information relative à cette enquête publique sont respectés et que l'information a été pleinement assurée.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 7 novembre 9h au lundi 8 décembre 2025 12h
- 3 permanences ont été organisées
 - vendredi 7 novembre 2025 à 9h à 12h
 - mercredi 19 novembre 2025 de 14h à 17h au siège de MACS
 - lundi 8 décembre 2025 de 9h à 12h en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.
- Accueil du public
Un bureau indépendant a été mis à disposition, de même que l'accès au réseau wifi
- Déroulement : L'enquête a démarré comme prévu 7 novembre 2025 à 9h ; elle a été clôturée le 8 décembre 2025 à 12h. Elle s'est déroulée sans incident.
- Remise du procès-verbal de synthèse.
En application de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, une rencontre destinée à communiquer les observations écrites et orales et remettre le procès-verbal de synthèse été fixée le 12 décembre 2025 avec MACS. Cette démarche a été doublée d'un mail transmettant le PV sous format informatique.

- IV- LES OBSERVATIONS ET QUESTIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1- RETOUR SUR LA CONSULTATION DU PUBLIC

Visiteurs lors des permanences : 10 visiteurs

- Vendredi 7 novembre 2025 (mairie de Saint Martin de Hinx).....**4** visiteurs
Habitants de la commune.
- Mercredi 19 novembre 2025 (St Vincent de Tyrosse siège de MACS).....**5** visiteurs groupés
(le maire de St Martin de Hinx, son adjoint à l'urbanisme, 2 représentants de la société chargée de l'aménagement de la future OAP, leur géomètre expert.)
- Lundi 8 décembre 2025 (mairie de Saint Martin de Hinx)**1** visiteur
Propriétaire sur la commune

Bilan : remises d'observations, consultations du dossier.

- **5 contributions déposées** : 5 écrites sur le registre dématérialisé (et 1 orale déposée ensuite sur le registre).
- **Positionnements**
 - 1 avis favorable mais demandant une modification du projet, subdivisé en **2 observations**
 - 1 avis défavorable, subdivisé en **2 observations**
 - + hors cadre de l'enquête publique **3 observations**
- Pas d'observations sur les registres « papier » des lieux d'enquête publique.
- Consultation du dossier :
 - Aucune personne ne s'est présentée pour consultation sur les 2 sites selon le personnel administratif présent à MACS et à Saint Martin de Hinx
 - Consultations du dossier en ligne sur le registre dématérialisé durant l'enquête publique
Le registre dématérialisé a affiché **727** consultations du dossier en ligne durant l'enquête publique dont **574** téléchargements d'un ou plusieurs documents, ce qui n'est pas négligeable.

Thèmes des observations

- Modifications cartographiques et du règlement de l'OAP : des observations souhaitant élargir le périmètre de la future OAP (et en revoir le règlement) et préciser les limites d'une zone humide.
- Refus de déclasser l'actuelle OAP n°4 de la part de la propriétaire de ces parcelles.
- Contributions hors champ de l'enquête publique : 2 demandes de modifications de zonage agricole en zonage de constructibilité et 1 contribution déposée par erreur.

2- RAPPEL DES POSITIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA), DE LA MRAE ET DE LA CDPNAF

(Ref L 153-40 et s. Code de l'urbanisme)

2-1 La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAE émet un avis positif

Dans son avis du 16 octobre 2025, elle met l'accent sur la création de logements qui paraît dépasser les projections établies au PLUI. Dès lors, La MRAE recommande de « *justifier la construction de logements supplémentaires sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx ou de réduire par ailleurs les zones à urbaniser à vocation d'habitat en conservant l'objectif initial du nombre de logements à construire sur la commune.* » Dans son mémoire en réponse MACS avance la très forte attractivité du secteur et indique que cet apport de logement sur cette OAP 4 compense le report de réalisation de logements de l'OAP n°3, retardée au-delà de 2030. Le Plan Local de l'Habit PLH de MACS est d'ailleurs en cours de réalisation et se penchera sur cette situation.

La seconde remarque de la MRAE insiste sur la conservation d'une frange boisée au sud de l'OAP4 : MACS confirme ce souhait d'autant plus facilement que ce linéaire est catégorisé règlementairement comme « réservoir de biodiversité ».

- ↳ La commissaire-enquêtrice note que MACS a répondu clairement à ces observations et considère que la position de la MRAE est estimée positive.

2-2 La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPNAF

La CDPNAf émet un avis favorable.

2-3 La réunion d'« examen conjoint » des Personnes Publiques Associées PPA conclut à un projet sans impacts.

Ont été réunis par MACS :

- la commune de Saint Martin de Hinx,
- l'Institution Adour,
- la Chambre d'Agriculture des Landes,
- la Direct° Déptale des Territoires et de la Mer DDTM40

Cette étape de la procédure de « révision allégée », n'a abouti à aucune remarque spécifique, plutôt à quelques demandes de précisions.

Elles émanent notamment la DDTM (capacité des réseaux notamment en eau potable, rectifications de vocabulaire) qui souligne néanmoins un « volet habitat jugé intéressant ».

Le PV complet est présenté dans la partie administrative du dossier.

- ↳ La commissaire-enquêtrice considère que ces positions, mêmes assorties de remarques sont estimées favorables à ce projet. MACS travaillera aux quelques demandes de précisions effectuées par ces organismes

2-4 Les avis reçus pour consultation préalablement à l'enquête publique sont favorables

- Deux périodes de consultations préalables du public ont eu lieu :

- ✓ juin à septembre 2024 (avec 9 contributions)
- ✓ mars à avril 2025 (avec 5 contributions dont une, défavorable, sera réitérée lors de l'enquête publique).

- Des PPA présentes à l'examen conjoint le 1^{er} octobre 2025, réitèrent leurs positions dans leurs avis écrits, en amont de l'enquête publique : elles sont estimées favorables.

- ✓ La Chambre d'Agriculture des Landes (aucun impact sur les surfaces agricoles)
- ✓ L'Institution Adour (aucune zone humide sensible, aucun risque « inondation », une révision de PLUi « justifiée et pertinente »)
- ✓ La DDTM réitère ses remarques émises lors de l'« examen conjoint » ci-dessus.

- D'autres PPA sollicitées ont transmis leur avis entre fin septembre et fin octobre (cf dossier)

- ✓ Le Conseil Départemental insiste sur la prise en compte de l'Atlas Départemental du Paysage et rappelle tout l'intérêt de la réalisation des travaux hors de toute période sensible (reproduction d'espèces notamment). Il souhaite que le site redevenu zone agricole « soit maintenu en exploitation ».

NB La commissaire-enquêtrice note après visite de site que ces terrains du secteur OAP n°4 actuelle sont en culture. MACS rappelle dans sa réponse que le classement en zone agricole ne constitue pas réglementairement une obligation de maintien de cette activité.

- ✓ La Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers CDPNAF est positive sans commentaire

⌚ A l'issue des ces diverses phases, on peut estimer que la position d'ensemble est favorable.

3- ANALYSE DES OBSERVATIONS

-Sont présentées les observations émises par le public ou par la commissaire enquêtrice,

Les observations du public sont numérotées de -I- à -VIII- pour le thème 1, et de -I- à -II- pour le thème 2

Les remarques de la commissaire-enquêtrice sont référencées de A à D

Les autres questions sont listées.

- Thèmes :

- 1- Modifications cartographiques du périmètre de projet et du règlement de l'OAP
- 2- Refus du transfert de l'OAP n°4 actuelle (refus du projet de révision du PLUi)
- 3- Divers (information, erreur)

3-1 – Observations du public par thèmes

Thème 1 - Modifications cartographiques du périmètre du projet et du règlement de l'OAP

Observation 1

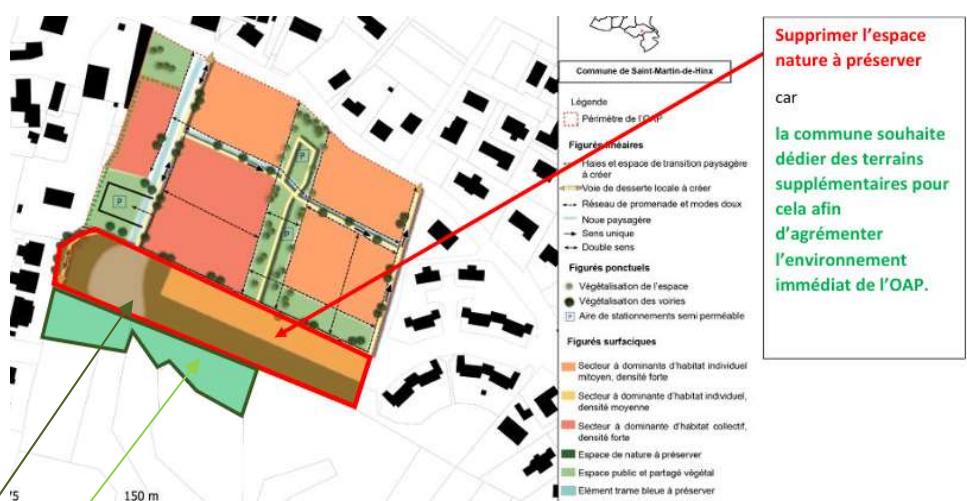
Permanence du 19 novembre 2025

+ dépôt de 2 contributions (n°4 & 5) sur le registre dématérialisé

5 visiteurs groupés : M Lapègue maire de St Martin de Hinx, M Lard adjoint au maire, M Beauvais et M Lafon société Just (aménageurs pressentis du lotissement communal), M Gaubert géomètre expert.

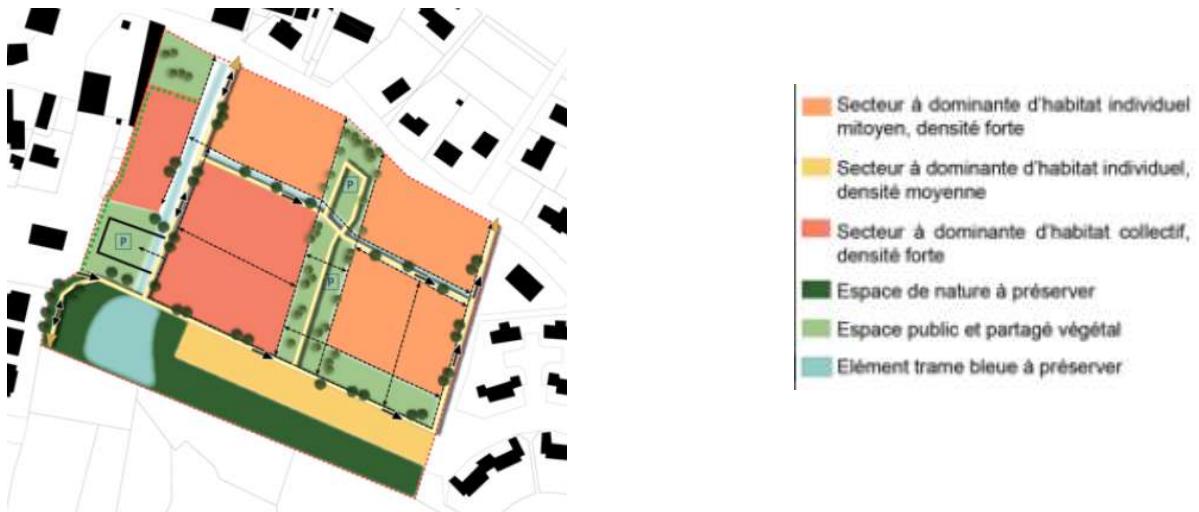
- a) Des rectificatifs à apporter à la cartographie présentée au dossier : les personnes présentes annoncent leur intention de déposer une contribution destinée à proposer des amendements à la carte et au règlement de l'OAP n°4 projetée.
M Lapègue, maire, a transmis par la suite ses observations sur le registre dématérialisé.
« Nous souhaitons que l'espace de nature préservée soit supprimé au profit d'un secteur à dominante d'habitat individuel et de densité moyenne. »

La carte associée transmise par le maire (ci-après) indique le périmètre concerné.

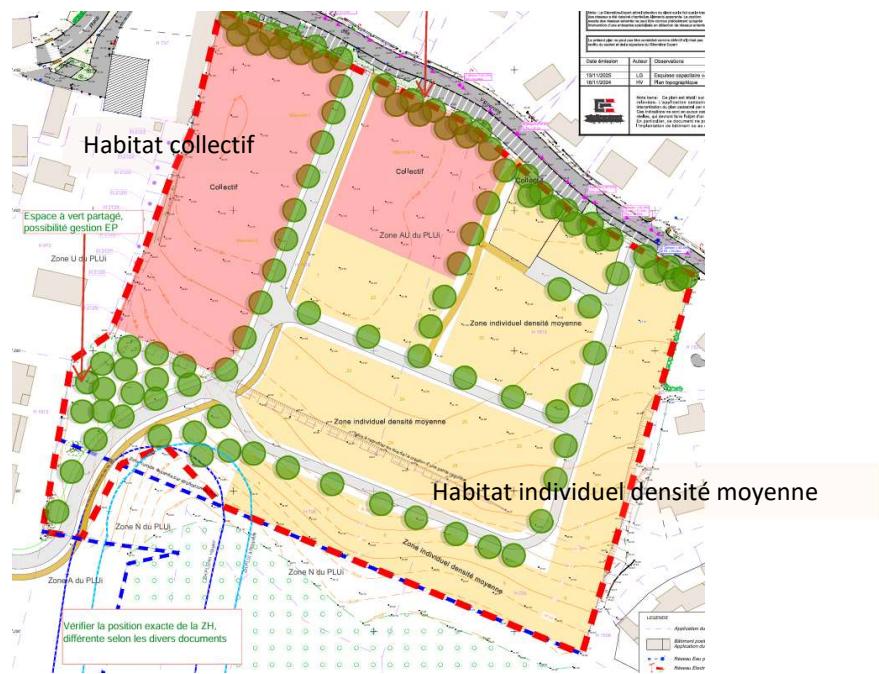


Ainsi que le maire l'avait sollicité lors d'une permanence, il souhaite intégrer un secteur à cette OAP : la partie au sud, figurée en vert clair : elle destinée à « *agrémenter l'environnement immédiat de l'OAP* ». Dans le même temps est demandé de supprimer la partie classée « espace de nature à préserver » figurée en vert foncé.

La carte (ci-après) présentée au dossier ne comprend pas les parcelles en question au sud.



Une autre carte est également transmise via le registre dématérialisé et propose de nouvelles répartitions des types de logements : l'organisation de l'habitat collectif et l'habitat individuel diffère du projet mis à l'enquête publique.



Actuellement l'OAP distingue 3 types de logements : « habitat individuel densité forte », « habitat individuel densité moyenne », « habitat collectif densité forte ».

Sur la demande de la mairie, seuls demeurent un « habitat individuel à densité moyenne » et un « habitat collectif » (non catégorisé moyen ou fort ...)

- ↳ Il s'agit à 'examen de cette carte reçue par la suite sur le registre dématérialisé d'une augmentation du périmètre du projet. Il englobe dans la partie constructible le secteur « espace de nature » (cela sans occulter le fait qu'une autre zone végétalisée sera présente au sud en remplacement). En outre les capacités de logements sont accrues et comprennent une plus grande part de logement collectif. Ce qui n'était qu'une potentielle correction cartographique a des conséquences concrètes

b) A l'appui de cette carte, le règlement de l'OAP est aussi modifié sur de nombreux points et au premier chef le nombre et la densité des logements qui deviennent plus important par rapport au dossier présenté

- de 80 à 95 logements
- et de 24 à 31 logements /ha.

c) Autres points

- Le maire propose des espaces pour l'agrément des habitants, un lieu public récréatif, des cheminements piétons avec un « *traitement qualitatif (végétation, pontons pour traversée des noues, etc.)* ». Le long de la route des vignerons sera créé un espace paysager ...
- La pluviométrie imposée pour la gestion des eaux fait réagir (89mm de pluie est le double de la pluie trentennale) ; cela imposerait un important bassin, selon cette observation.
- Une réaction sur l'impératif de stationnements vélos visiteurs qui ne paraît pas utile, de même semble peu nécessaire un doublement de circulation piétonne, selon les observations du maire.

⇒ On constate donc que la mairie veut faire évoluer via l'enquête publique, un projet auquel elle a participé depuis l'origine, ce qui est étonnant. (cf infra la position de MACS)

Questions (numérotées de -I- à -VIII-)

-I- MACS, gestionnaire de cette procédure d'urbanisme, peut-elle expliciter cette requête comprenant diverses modifications souhaitées par la mairie et qui aurait pu être analysée en amont de l'enquête publique ? Avez-vous été associés ?

Réponse de MACS

Malgré les réunions et temps d'échanges organisés entre MACS et la Mairie pendant les 2 années d'études, l'enquête publique a eu le mérite de dissiper un malentendu qui n'avait pas été identifié jusqu'à concernant le périmètre exact de l'OAP, différent du périmètre d'étude fixé initialement, plus large, présenté en réunion publique. Les principes fondamentaux de cette Orientation d'Aménagement de Programmation ne sont pas remis en cause par la Mairie (densité, mixité sociale, formes urbaines, GIEP, qualité paysagère,...etc.).

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse en soulignant qu'il est très étonnant que l'enquête publique constitue pour la mairie une voie de modification du projet alors que cette procédure est menée conjointement avec MACS depuis l'origine. L'enquête publique est plutôt dédiée à l'information et ne devrait pas constituer une variable d'ajustement du projet lui-même. Néanmoins

MACS indique que les principes d'organisation de l'OAP demeurent. Mais on peut constater que cette modification conduirait à augmenter le nombre de logements, certes en réponse à des besoins locaux mais cela également au bénéfice de l'aménageur privé qui commercialisera les lots(ce qui n'est en rien critiquable). Mais cette requête mériterait d'être retravaillé avec MACS compétent dans la gestion du dossier, et qui n'a pas été associé à cette évolution. Une meilleure collaboration, voire transparence, aurait été souhaitable.

L'avis de la commissaire enquêtrice est réservé non sur les objectifs de développement de logements, mais sur le procédé : l'enquête aurait pu être repoussée en revoyant le dossier dans le sens souhaité par la commune et en étroite collaboration avec MACS. De fait, le public se prononcerait ainsi sur un dossier finalisé et consolidé.

- II - Quelle est la destination de la partie « espace de nature à préserver » qui est supprimée ? Quel classement envisage-t-on pour ce périmètre ? Devient-il constructible ? Permet-il de développer la constructibilité sur le site ?

Réponse de MACS

MACS est favorable à la proposition du Maire de supprimer la partie classée « espace de nature à préserver » située au sein de l'OAP et de mettre à disposition une zone naturelle pour agrémenter l'environnement immédiat de la zone Urbaine et de la nouvelle OAP.

A propos de « l'espace nature à préserver » au sein de l'OAP

L'espace naturel initialement identifié comme à préserver, situé dans la partie centrale sud/sud-est de l'OAP, ne relève d'aucune prescription de protections identifiées au sein du règlement graphique du PLUi de MACS. En conséquence, il pourra être réduit au bénéfice du secteur à dominante d'habitat individuel de densité moyenne. Cette évolution vise à optimiser la valorisation du foncier communal et à faciliter la mise en œuvre du projet d'aménagement prévu sur ce site.

Cependant la partie au sud-ouest du secteur proposé à la suppression (allant de l'extrême sud-ouest à l'élément de trame bleue) sera conservée telle quelle.

Le changement projeté ne remet pas en cause les objectifs initiaux ni le parti d'aménagement retenu. La protection de la Trame Verte et Bleue demeure assurée, notamment avec le maintien du boisement localisé plus au sud (hors périmètre OAP). Par ailleurs, la maîtrise foncière communale sur les parcelles méridionales garantit la possibilité de conforter cet espace en tant que « poumon vert », comme présenté aux habitants, tant sur la frange sud que sur la partie ouest du secteur reclassé, où les composantes de la trame bleue restent préservées.

Cette modification reste cependant sous réserve de ne pas remettre en cause le système de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales à déployer sur le périmètre de l'OAP.

A propos de la volonté de "dédier des terrains supplémentaires pour cela afin d'agrémenter l'environnement immédiat de l'OAP"

Cette évolution est possible puisqu'elle n'occasionne pas d'agrandissement de l'OAP. Ce site est déjà classé en zone Naturelle dans le projet de révision allégée n°1. Les terrains seront aménagés en marge de la révision allégée pour agrémenter l'environnement urbain immédiat.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice note que la « disparition de l'espace de nature » n'est pas une perte définitive de trame verte : en bordure sud préexiste une zone naturelle qui jouerait le même rôle. Cela respecte les options environnementales du règlement de cette OAP.

Néanmoins il est bien confirmé que la suppression de cette zone permettra d'accroître la capacité à construire.

- III- Quel intérêt à doubler le nombre de logements et la densité sur ce projet d'OAP par rapport au PLUi actuel ?

Réponse de MACS

La densité brute projetée sur le futur secteur d'OAP est de 24 logements par hectare alors que le secteur actuel vise 16 logements par hectare ce qui représente une augmentation conséquente mais pas un doublement des capacités de construction.

Des éléments de réponse ont été avancés dans la notice de la procédure :

- Nouveau périmètre à proximité du centre-bourg au sein d'un tissu urbain plus dense qui bénéficie des réseaux nécessaires, qui encourage une adaptation de la densité au contexte ;*
- Ajustement de la densité au regard des objectifs du SCoT de MACS (21 logements/ha) ;*
- Ajustement de la densité au regard des dynamiques démographiques récentes observées sur la commune.*
- Suspension de l'OAP n°3 prévue au PLUi, au profit d'une densité plus importante sur l'OAP n°4, pour répondre aux besoins de diminution des zones à artificialiser comme le préconise la loi ZAN. En effet, dans le cadre de la modification n°4 du PLUi (approuvée en juin 2025) l'OAP n°3 possède l'échéancier suivant : « à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030 ». L'échéancier inscrit dans la révision allégée n°1 sera mis à jour en conséquence.*

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte ces éléments explicatifs. Toutefois en émettant des remarques : la densité n'est effectivement pas doublée, comme le corrige MACS, mais augmentée de 50% par rapport à la densité de l'OAP actuelle.

En revanche le nombre de logements, lui, est plus que doublé : il passe de « environ 30 logements » selon l'OAP en cours à « environ 80 logements » selon le présent projet (p.41 & 42 de la notice). Soit 50 logements en plus et une augmentation de + 166% ...

Il existe indéniablement des besoins en logements ainsi que l'expriment tous les constats. Il faut noter dans la réponse de MACS, la mise à l'arrêt de l'OAP n°3 (où 20 logements sont envisagés) d'où le report des logements vers cette OAP n°4 qui sera particulièrement développée et densifiée.

- IV - Sur quelles cartes ont travaillé les PPA, la MRAE, la CDPNAF pour émettre leurs avis ?

Réponse de MACS

Les PPA, MRAe, CDPNAF, ont été destinataires du dossier tel que présenté à l'enquête publique.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

Les dossiers de consultations ont été identiques à toutes les étapes de la procédure.

La commissaire-enquêtrice s'interroge ainsi sur ses échanges avec le maire et les représentants de la société qui va lotir le secteur (lors de la permanence 2 au siège de MACS) : cette modification de carte lui a été présentée comme un rectificatif d'erreur. En l'occurrence, il s'agit bel et bien d'une demande nette d'augmentation de surface de l'OAP en vue d'accroître les capacités de logements.

Cf commentaire ci-dessous

- V- Au regard de ces demandes de modifications cartographiques et de la modification du règlement de l'OAP projetée, ne s'agit-il pas, à la lumière de la compétence urbanisme de MACS, d'une demande qui porte atteinte à l'économie générale du projet ?

Réponse de MACS

Les demandes portent en effet atteinte à l'économie générale du projet qui a été étudié afin de préserver un équilibre du territoire dans production et densité du logement. C'est à cet égard que l'ensemble des modifications demandées ne pourront être prises en compte.

A propos des nouvelles propositions concernant la répartition des types de logements ainsi que l'organisation de l'habitat collectif et l'habitat individuel

Sur les remarques concernant la densité et le nombre de logements « passer de 24 à 31 logements / ha et passer de 80 à 95 logements »

- *Il ne pourra être donné une suite favorable à une augmentation de près de 20% de la densité sur site. Cette dernière ne permettrait plus d'avoir les garanties permettant de respecter les partis-pris initiaux du projet.*

Sur les remarques concernant les différents espaces d'agrément

Remplacement proposé "De manière ponctuelle des espaces partagés et végétalisés seront structurés afin de proposer des espaces d'aération au sein du périmètre. Un espace le long de la longère en entrée d'opération et un espace au sud/est en regard des lots individuels repérés sur le schéma d'aménagement"

- *Du fait des faibles évolutions proposées, il est préféré conserver la rédaction d'origine.*

Remplacement proposé "Des cheminements piétons viendront irriguer le périmètre de projet. Ceux-ci devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétation, pontons pour traverser des éventuelles noues, etc.)"

- *Cette version n'est pas retenue dans sa principale évolution (passage de noue à "éventuelle noue"), il n'est pas prévu de remettre en question le principe de l'existence de ces noues par l'introduction d'une éventualité.*

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte ces éléments de réponse.

Il faut retenir que cet accroissement de surface porte « atteinte à l'économie générale du projet », ce qui était le sens de la question de la commissaire-enquêtrice. Tout comme l'élévation de la densité. Le doute de la commissaire-enquêtrice est confirmé par MACS et sa position est négative face à cette demande du maire et des lotisseurs. Comme indiqué plus haut, une meilleure collaboration du maire avec MACS pour porter cette demande aurait été plus judicieuse en amont .

Cela aurait conduit probablement à repousser la procédure de révision pour réajuster le dossier, mais cela pouvait ne pas correspondre au calendrier souhaité par l'équipe municipale.

- VI - Quelle est votre analyse (synthétique) sur le taux de pluviométrie mis en cause par la mairie et sur ses conséquences en termes d'aménagement de bassin surdimensionné ou autre équipement ad hoc ?

Réponse de MACS

Concernant l'affirmation d' "Ils imposent une pluie de 89mm, c'est deux fois la trentennale. Sur le projet tel que dessiné, cela implique un volume d'eau à retenir d'environ 1 100 m³ ce qui est énorme : un bassin de 1100 m² de 50cm de profondeur (et encore, je ne compte pas le cheminement piéton)"

- La première affirmation est fausse : la valeur de 89mm correspond à une seule fois la valeur trentennale. Suite aux différents tests réalisés dans le cadre de l'étude urbaine, le volume d'eau à infiltrer sur le secteur a été estimé à 289 m³
- Ces affirmations reflètent un raisonnement erroné, fondé sur l'idée qu'il serait nécessaire de réaliser un bassin dès lors que l'ensemble des voiries serait imperméable. Cette approche ne correspond pas à la notion de GIEP telle que prévue dans le cadre de ce schéma d'OAP. En réalité, les routes et cheminements sont perméables ou, a minima, doivent intégrer une capacité de stockage en sous-œuvre grâce à une épaisseur adaptée de grave drainante. Les chiffres avancés comme le raisonnement qui en découle ne reflètent donc pas la réalité.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte cette réponse négative. Elle rappelle dans le prolongement de ses observations supra (-V-) que ces affirmations arrivent dans le courant de la procédure et, portées auprès de MACS responsable du dossier, elles pouvaient être étudiées dans le cadre d'un travail collaboratif amont afin de revoir -ou non- le dossier (cela aurait certes induit révision repoussée dans le temps après consolidation de toutes ces nouvelles demandes).

- VII- Quel est l'avis de MACS sur les observations tenant aux équipements vélo et à la circulation piétonne ?

Réponse de MACS

Concernant le fait d' "imposer des stationnements vélo visiteur n'a pas de sens en lotissement, ne le laisser que pour les collectifs : quand on va chez quelqu'un qui habite une maison, on laisse son vélo dans son terrain pas dans la rue"

- Le fait de prévoir des stationnements vélos visiteurs est maintenu car les visiteurs n'ont pas systématiquement accès au terrain privé et l'absence de stationnements dédiés entraîne des usages informels sur l'espace public. Cette exigence garantit une qualité d'accueil et accompagne le développement des mobilités douces sans imposer une contrainte excessive dans l'aménagement. Cette obligation n'est ni nouvelle ni spécifique à ce schéma d'OAP en s'appliquant d'ores-et-déjà sur les autres OAP de la commune.

Concernant l'affirmation de ne "pas besoin de doubler le cheminement piétons sur la voie principale, un seul côté suffit"

- Ce "doublement" du cheminement piéton est maintenu afin de garantir à tous une connexion sûre et accessible vers le reste de l'opération et la commune, et d'éviter des espaces publics trop contraignants ou hostiles aux piétons.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte ces éléments de réponse.

Observation 2

Permanence du 19 novembre 2025

5 visiteurs groupés : M Lapegue maire de St Martin de Hinx, M Lard adjoint au maire, M Beauvais et M Lafon société Just (aménageurs pressentis du lotissement communal), M Gaubert géomètre expert.

Ce groupe signale un travail cartographique nécessaire car une zone humide « trame bleue » est différemment positionnée selon les cartes. Cela se joue à quelques mètres près (partie sud-ouest des parcelles du projet d'OAP n°4 envisagée route des vignerons).



Selon le maire, « *il conviendra de faire remarquer la position de la ZH qui doit absolument être précisée* » (observation du registre dématérialisé)

Cf carte ci-contre qui présente les 2 limites en question (registre dématérialisé).

PLUi enquête publique

PLUI en vigueur

- VIII -Quel est votre position sur ces limites de zone humide détournées différemment selon les cartes utilisées ?

Réponse de MACS

Concernant l'affirmation d' "Il conviendra de faire remarquer la position de la ZH qui doit absolument être précisée."

- Il convient dans un premier temps de préciser qu'il ne s'agit pas d'une zone humide mais simplement d'un élément de trame bleue. Il semblerait cependant qu'il existe effectivement un décalage entre la représentation de cet élément sur le Règlement Graphique et sur l'OAP. L'OAP demeurant selon un principe de compatibilité, il n'apparaît pas nécessaire de modifier le dessin de celle-ci. Il conviendra de se référer au "Cours d'eau et surfaces en eau" présent dans le règlement graphique de la commune de Saint-Martin-de-Hinx. Cet élément a été réalisé selon une logique de bande tampon autour d'un cours d'eau, il ne peut donc être modifié sur le Règlement Graphique par ailleurs.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte ces éléments de réponse.

Synthèse du thème 1- Modifications cartographiques du périmètre de projet et du règlement de l'OAP

- Le maire est intervenu à l'enquête publique sur ce projet sur lequel il est bien évidemment favorable : il sollicite une extension du périmètre de projet d'AOP n°4 déplacée vers le centre bourg.

Il est très étonnant que l'enquête publique constitue pour la mairie une voie de modification (augmentation) du périmètre du projet alors que cette procédure est menée depuis plusieurs mois conjointement avec MACS, responsable de la gestion du PLUI.

L'enquête publique est plutôt dédiée à l'information du public, à ses observations ou contre-propositions mais ne devrait pas constituer une variable d'ajustement du projet lui-même, en déconnexion avec MACS qui porte le dossier. En outre toutes les personnes publiques associées, MRAE, CDPNAF etc ont travaillé sur des cartographies du dossier, non sur ces nouvelles limites. Les modifier amènerait potentiellement à les reconsulter ? Cela pourrait fragiliser le projet en cas de différent ou de contentieux.

Sur le nombre de logements, le projet passe de « environ 30 logements » selon l'OAP en cours à « environ 80 logements » (p.41 & 42 de la notice), soit 50 logements en plus (augmentation de + 166% ...).

Certes, cela entend répond ainsi aux besoins de la population.

C'est un chiffre déjà conséquent ; On constate en outre que le type de logement serait modifié en faveur de logements collectifs.

MACS fait remarquer que le développement de ces capacités de logements est à mettre en perspective avec la suspension provisoire de l'OAP n°3 de St martin de Hinx qui prévoyait 20 logements environ et ne sera pas effective avant 2030 : les nouveaux logements se reportent sur l'AOP n°4 ce qui est compréhensible.

Avec la proposition du maire soutenue par les lotisseurs, le potentiel de logements, déjà fortement accru, augmenterait encore plus (une quinzaine de logements en plus des 80 attendus).

De fait, la commissaire-enquêtrice s'est attachée à une conséquence sensible : la modification de l'économie générale du projet. Cette analyse reçoit un écho favorable de MACS.

Les autres conséquences, essentiellement environnementales

- La suppression d'une frange végétale en limite sud qui sera ainsi construite, ce qui permet d'augmenter le nombre de logements. Néanmoins il existe au-delà de cette bande végétale, un secteur naturel qui jouerait le même rôle.

- La question se pose d'évaluer les effets de cette augmentation, ne serait qu'avec les nuisances sonores, les flux de circulation provoqués sachant que le règlement de l'OAP indique un ratio de 1,5 de parking par logement (ce qui donne une idée du nombre de véhicules attendus, calculé à 120). Il paraît encore plus difficile de modifier le projet actuel pour en augmenter les capacités.

- Le maire dépose diverses autres demandes : vérifier le périmètre d'un secteur en « trame bleue » qui ne correspondrait pas selon les cartographies consultées, revoir des critères relatifs aux eaux pluviales, écarter les options de stationnement vélo.... A ces demandes MACS se positionne négativement et donne des arguments techniques satisfaisants.

En tout état de cause, modifier le périmètre du projet, en augmenter le potentiel d'habitat n'est pas envisageable à ce stade de procédure. Cette demande de la commune sur des points fondamentaux du dossier aurait dû être étudiée avec MACS (qui découvre cette nouvelle requête via l'enquête publique), éventuellement en repoussant l'actuelle procédure. Il sera toutefois possible d'analyser ces demandes au travers d'une future procédure de révision prolongeant celle-ci, MACS en jugera.

Thème 2 - Refus du transfert de l'OAP n°4 actuelle (refus du projet de révision du PLUi) : un avis défavorable au projet

Observation 3

Courrier de la société d'avocats Delmavocats, en date du 18 novembre 2025

+ dépôt sur le registre dématérialisé (contribution n°1) le 27 novembre 2025.

Requête établie pour le compte de Mme Napias, propriétaire de parcelles sur l'actuelle OAP n°4.

La demande porte sur le maintien de l'OAP n°4 actuelle.

L'OAP n°4 actuelle (secteur Micoulaou), évaluée à 5 ha dans cette contribution, a été inscrite dans le PLUi en zone constructible. Les arguments du déplacement de l'AOP n°4 vers le centre bourg sont discutés.

- Le PLUi actuel avait considéré que le secteur Micoulaou bénéficiait des configurations nécessaires pour être zoné AOP (constructible). Le courrier indique qu'il s'agit d'une zone « urbanisée », en « secteur résidentiel » et « une friche sans zone humide ni végétation ».
- Sur le plan des réseaux et voiries à envisager, le secteur pourrait être équipé avec un poste de relevage et une conduite de refoulement, lesquels pourraient en outre desservir une dizaine maisons voisines ; le coût est estimé à 65000 € HT. Les accès viaires pourraient faire l'objet d'aménagements (sens unique par exemple).

-Une jurisprudence est présentée à l'appui de cet argumentaire. On remarque que les décisions rendues concernent des zones reclassées en zones naturelles N, or le présent projet reclasse la zone AOP en zone agricole A.

Le courrier expose que ce projet revient à « *priver Mme Napias de son droit à construire* » sur un secteur dont le PLUi avait pourtant reconnu l'intérêt en raison de « *ses qualités en matière d'intégration dans l'environnement et en conformité avec les enjeux du PLUi* ».

Remarques et questions de la commissaire enquêtrice

- Lors de la phase de « concertation préalable », un courrier d'avocat (du 25 avril 2025) présentant les mêmes arguments a été transmis, il figure au dossier. MACS et certainement le maire en ont eu connaissance. Le second courrier d'avocat destiné à la présente enquête publique témoigne de la position toujours défavorable de la propriétaire, cette situation ne semble pas purgée.
- Dans une réunion préparatoire à la présente enquête publique avec MACS (services) et la mairie (maire et services), le 8 octobre 2025, la commissaire enquêtrice a interrogé le maire sur la position du propriétaire du terrain qui, perdant ainsi son classement constructible, ne pourra donc plus vendre ses parcelles pour réaliser le lotissement. Elles deviendraient zone agricole. C'est une réelle perte d'opportunité financière qui fait réagir le propriétaire du terrain ; le maire n'avait pas eu de commentaire particulier voire s'avérait rassurant.

- I - Cette modification a-t-elle fait l'objet d'un contact de la mairie et/ou de MACS avec le propriétaire ?

Réponse de MACS

La mairie a exprimé à la famille Napias, dès mars 2020, son souhait de supprimer l'OAP n°4 dit de « Micoulaou » au profit d'une zone mieux disposée en centre-bourg « dent creuse ». La mairie a effectivement eu de nombreux contacts avec la propriétaire Mme NAPIAS au sujet de la suppression de l'OAP n°4 du PLUi actuel.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

Ces contacts n'ont été que brièvement évoqués avec le maire lors de la réunion préparatoire du 8 octobre 2025 avec, on le rappelle, une position rassurante du maire.

Cela illustre parfaitement les aléas et conséquences des modifications de zonages d'urbanisme qui conduisent souvent à des situations « gagnantes » ou « perdantes », pour parler très simplement.

Position de la commissaire-enquêtrice : cf infra.

- II - Face à l'insistance de la propriétaire, MACS réitère-t-elle sa réponse du « bilan de la concertation » (principe de densification de zone urbaine, continuité du bâti, réseaux plus proches et moins coûteux) ? Cette réponse peut-elle tenir compte des autres éléments avancés : secteur Micoulaou choisi sur des arguments consolidés en 2020, possibilité d'aménagement des réseaux et voiries, état de la jurisprudence existante sur ce type de situation?

Réponse de MACS

Oui les éléments de réponse avancés justifient la présente procédure.

Cette contribution est redondante avec la contribution 3 du 15 avril 2025 issue de la seconde phase de concertation. Les éléments avancés dans le courrier fourni étant les mêmes, la réponse apportée est également identique :

Le présent courrier remet en question les éléments de justifications motivant la relocalisation de l'OAP n°4. La décision de déclassement de l'actuelle OAP n°4 repose cependant sur des motivations justifiées. En effet, le site d'implantation actuel est très peu urbanisé et ne répond pas dans le PLUi approuvé aux critères de la zone urbaine. Les réseaux et accès ne sont pas directement accessibles et nécessitent un coût travaux conséquent. La démarche de relocalisation de l'OAP n°4 repose elle sur des motivations en concordance avec la loi ZAN à savoir placer des secteurs de projet en continuité de la trame bâtie, bénéficiant d'accès à une voie publique et de réseaux à proximité. De plus, le site d'accueil entre dans l'objectif plus global de la collectivité qui souhaite redynamiser son centre-bourg et participe donc à un projet plus large.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

On remarque que MACS avait, lors de son classement AOP dans le PLUi, considéré ce terrain favorable à la création de l'AOP n°4 (et de fait pour la réalisation d'un lotissement), ce qui pose question. En effet le chemin Micoulaou y menant n'est pas configuré pour accueillir les flux de véhicules de près de 50 logements : il est très étroit, sinueux, avec peu de visibilité et il est difficile de s'y croiser.

La commissaire-enquêtrice constate sur place qu'un panneau « sens interdit » est installé en début de route la réservant pour les riverains ce qui montre bien son caractère inadapté à un flux régulier voire quasi accidentogène.

La propriétaire, par la voie de son avocat, est d'ailleurs bien consciente de ce problème car elle proposait (dans son observation en faveur du maintien de cette AOP n°4) d'organiser la circulation avec un sens unique et divers aménagements.

Si l'on comprend aisément la réaction de la propriétaire face à la perte de l'opportunité de vendre ses parcelles pour le lotissement initialement prévu, on doit considérer que l'AOP n°4 actuelle n'est pas situé dans un secteur facile d'accès et l'intérêt général de sa relocalisation vers le bourg, est effectif.

On peut s'étonner que ce verrou n'ait pas été levé avant l'enquête publique : par courrier du même avocat, les arguments de la propriétaire pour le maintien de l'OAP ont été exposés et MACS a rappelé en réponse les raisons -justifiées- de la relocalisation ; or la question revient à l'enquête publique.

La commissaire-enquêtrice s'interroge dans la mesure où le maire interrogé sur ce sujet ne montrait pas d'inquiétude sur ce sujet.

A contrario, le projet favorisera les intérêts des possesseurs du terrain envisagé, route des vignerons. MACS ne répond pas à la question sur la pertinence des éléments qui l'ont conduit à choisir le secteur Micoulaou lors du PLUI de 2020 (zone très peu propice à remplir les conditions d'un lotissement). En revanche, MACS avance des arguments de densification, de proximité de services, de sécurité, de gestion facilitée et économique des réseaux, ce qui plaide en faveur du projet de déplacement de l'AOP n°4. Il s'agit d'un intérêt général qui doit, malgré tout, s'imposer face à la perte d'une opportunité financière pour la propriétaire.

Synthèse du thème 2- Avis défavorable -Refus du transfert de l'OAP n°4 actuelle (refus du projet de révision du PLUi)

Un avis défavorable au projet émane de la propriétaire des parcelles de l'OAP n°4 actuelle qui, aujourd'hui constructibles, deviendront agricoles. La conséquence en est une perte financière annoncée car ces parcelles ne pourront plus être vendues au lotisseur au prix du foncier constructible. On comprend aisément la résistance de la propriétaire qui proteste par son avocat (lors de la phase de consultation et lors de l'enquête publique). On mesure également le bénéfice du propriétaire de la parcelle du futur projet, mais il s'agit d'un aléa relativement classique des évolutions urbanistiques des territoires.

Il est étonnant que MACS ait proposé ce secteur d'OAP dans son PLUI datant de 2020 : la commissaire-enquêtrice note que l'accès routier est relativement dangereux (en sens unique actuellement). L'option du PLUi semblait peu pertinente et MACS revient pertinemment sur ce choix initial assez discutable.

Le projet actuel de relocaliser l'AOP dans un périmètre bordant le bourg correspond aux principes de gestion urbanistique (densification, atteinte modérée aux milieux naturels, proximité de services, moindre pollution avec une circulation potentiellement réduite...). En ce sens, l'intérêt général préside à ce projet de nouvel AOP n°4, répondant aux forts besoins de logement identifiés dans les diagnostics de ce PLUI .

3-2 Divers : autres démarches du public pour information ou hors champ de l'enquête publique.

3-2-1 Information

Permanence du 7 novembre 2025

4 visiteurs se sont présentés pour information : M et Mme Zagury, M San Sebastian, M Barennès.
Pas d'observations particulières.

3-2-2 Observations hors champ de l'enquête publique

a) Observation anonyme, erreur de dépôt

Dépôt sur le registre dématérialisé (contribution n°2) du 4 décembre 2025

Il s'agit d'une erreur : le déposant a confondu 2 enquêtes publiques menées en parallèle par MACS à la même période ; la commissaire-enquêtrice a demandé à MACS de la déposer sur le registre de l'enquête publique concernée en sollicitant le commissaire enquêteur concerné.

↳ Cela a-t-il été effectué ?

Réponse de MACS

La contribution émise ne concerne pas la bonne enquête publique. Elle concerne la modification n°2 du PLUi qui a eu lieu sur les mêmes dates que la présente enquête publique sur les 8 communes littorales.

Cette contribution a donc été basculée sur le registre dématérialisé de l'enquête publique de la modification n°2 du PLUi (observation n°101) et les éléments de réponse concernant cette contribution sont à retrouver dans le mémoire en réponse au PV de synthèse dressé dans le cadre de la modification n°2.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

b) Observation de M Maxime Seosse

Dépôt sur le registre dématérialisé (contribution n°3) le 4 décembre 2025.



M Seosse sollicite le classement de parcelles agricoles (signalées sur la carte ci-contre) en zone constructible sur la base de plusieurs arguments :

- ✓ continuité immédiate d'un secteur déjà urbanisé,
- ✓ accès aisé à la voirie communale,
- ✓ raccordements aux réseaux publics possibles,
- ✓ dynamique résidentielle du bourg,
- ✓ potentiel agricole restreint de ces parcelles.

↳ Cette requête ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique et devrait prendre place dans une révision de PLUi. Une révision est-elle envisagée prochainement par MACS afin d'orienter sa demande et de l'analyser dans cette perspective ?

Réponse de MACS

La demande de reclassement des parcelles Section OG n°63, OG n°64 et OG n°66 du zonage agricole vers un zonage AU ou U peut être traitée dans le cadre de cette procédure. En effet, la procédure de révision allégée actuellement engagée est strictement limitée à l'objet défini par la délibération qui l'a prescrite. Par ailleurs, un tel changement de zonage dépasse le champ d'une révision allégée et ne pourra, le cas échéant, être étudié que dans le cadre d'une future révision générale du PLUi (dont le lancement sera étudié avec les prochaines équipes municipales et communautaires). Cette dernière devant prendre en compte les évolutions récentes du code de l'urbanisme et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

c) Observation de M. Ph Miremont (pour le compte de sa famille)

Contribution orale - Permanence du 8 décembre 2025

M Miremont s'informe sur le classement de secteurs appartenant à sa famille, propriétaire de parcelles en sylviculture dans le secteur du Pouy. Est sollicitée la possibilité d'établir pour l'habitation et l'exploitation, un zonage constructible ou en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)⁸

- ↳ Cette requête ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique et devrait prendre place dans une révision de PLUi. Une révision est-elle envisagée prochainement par MACS afin d'orienter sa demande et de l'analyser dans cette perspective ?

Réponse de MACS

Cette demande n'entre pas dans le cadre de la procédure de la RA n°1, et nécessiterait une Révision Générale du PLUi de MACS, dont le lancement sera étudié avec les prochaines équipes municipales et communautaires.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

3-3 - Questions de la commissaire-enquêtrice

(numérotées de A à D : observations de forme et de fond)

a) Observations sur le fond

Observation A Surfaces, logements et densité

L'OAP n°4 est indiquée comme ayant actuellement une surface de 5 ha dans le courrier référencé dans l'observation 3 supra.

- ↳ La surface de 5 ha du courrier est-elle avérée, à quoi correspond-elle (sur carte si possible) ?

Réponse de MACS

Non l'OAP n°4 du PLUi actuel porte sur une superficie de 3.02ha comme indiqué dans le document régissant les OAP ci-dessous :

⁸ Article L151-13 : « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage .../...

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

...Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, .../...

Leur caractère exceptionnel s'apprécie.../...en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs... »

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire (centre-bourg) ou de maîtrise foncière communale (Micoulaou). Ces secteurs accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chaque secteur un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°1 et n°2: à court terme avant 2025 - OAP n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration - OAP n° 3 : à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030 								
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble								
3/Programmation	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Forme urbaine</td> <td style="padding: 5px;"><i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâti, de l'individuel groupé / de logements intermédiaires et/ou collectifs</i></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Densité brute OAP</td> <td style="padding: 5px;">16 logts/ha</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Densité limitrophe observée</td> <td style="padding: 5px;">10 à 15 logements/ha</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Surface OAP</td> <td style="padding: 5px;"> OAP n°1 : 1,89 ha OAP n°2 : 2,78 ha OAP n°3 : 2,13 ha OAP n°4 : 3,02 ha </td> </tr> </table>	Forme urbaine	<i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâti, de l'individuel groupé / de logements intermédiaires et/ou collectifs</i>	Densité brute OAP	16 logts/ha	Densité limitrophe observée	10 à 15 logements/ha	Surface OAP	OAP n°1 : 1,89 ha OAP n°2 : 2,78 ha OAP n°3 : 2,13 ha OAP n°4 : 3,02 ha
Forme urbaine	<i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâti, de l'individuel groupé / de logements intermédiaires et/ou collectifs</i>								
Densité brute OAP	16 logts/ha								
Densité limitrophe observée	10 à 15 logements/ha								
Surface OAP	OAP n°1 : 1,89 ha OAP n°2 : 2,78 ha OAP n°3 : 2,13 ha OAP n°4 : 3,02 ha								

SAINT-MARTIN-DE-HINX

230

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

- ↳ A propos de surfaces, le dossier indique que la surface de la partie aménagée en logements est strictement équivalente sur les deux secteurs soit 3.02 ha : ce pourrait être une approximation démontrant une similitude des OAP (actuelle et en projet), cette parfaite concordance est-elle avérée ?

Réponse de MACS

Oui la similitude est avérée et volontaire afin de maintenir l'équilibre du territoire et d'éviter d'urbaniser une surface ENAF supplémentaire. Les outils SIG à notre disposition nous ont permis de s'assurer de cette similitude.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

Observation B Des nuisances à craindre avec cette densification ?

Le projet de règlement de l'OAP projetée a été modifié et annonce effectivement « *une densité moyenne à forte avec une diversité des typologies proposant de l'habitat individuel, de l'individuel groupé, des logements intermédiaires et/ou collectifs* ». Même si la densification est l'argument fort de cette relocalisation de l'OAP n°4, on peut s'interroger sur l'impact des flux de véhicules, la proximité des habitations...

P48 de la notice : « pour l'OAP n°4 il est imposé 1,5 places de stationnement ». Cela induit que le potentiel de véhicules est de 1,5 veh x 80 logements = 120 véhicules possibles sur le lotissement.

Question

↳ 80 logements sur 3.02 ha, cela n'apparaît-il pas très ou trop dense au regard des nuisances potentielles notamment bruit, circulation... ? Cela même si la notice technique du dossier semble rassurante sur la qualité de vie (p.43 à 50). Même question au regard de l'augmentation de logements et de densité proposée par le maire à l'enquête publique (supra Observation 1)

Réponse de MACS

L'urbanisation de ce nouveau secteur entraînera forcément une augmentation des usages et donc des potentielles nuisances. Cependant, le projet de réhabilitation des abords de l'Eglise et le projet global de revitalisation du centre-bourg porté par la Mairie permettra d'en limiter l'augmentation. En effet, le développement des modes doux (cheminements piétons, voies cycles) projetés permettra de reporter une partie des déplacements quotidiens vers les modes actifs. Le réaménagement des abords de l'Eglise permettra de fluidifier la circulation. La programmation en termes de stationnement des véhicules (1.5 stationnements par logement), de places visiteurs et de stationnements cycles, en cohérence avec son occupation future, facilitera les usages. Enfin, les nouveaux flux de circulation automobile ont été anticipés en favorisant leur dilution à travers la création de 4 accès au site de projet (cf. schéma d'aménagement de l'OAP) : 2 par la route des Vignerons au Nord (1 entrée/sortie et 1 sortie), 1 entrée/sortie par le lotissement Pré Beau Soleil au Sud Ouest et 1 entrée par le programme Domofrance à l'Ouest .

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

b) Observations de forme

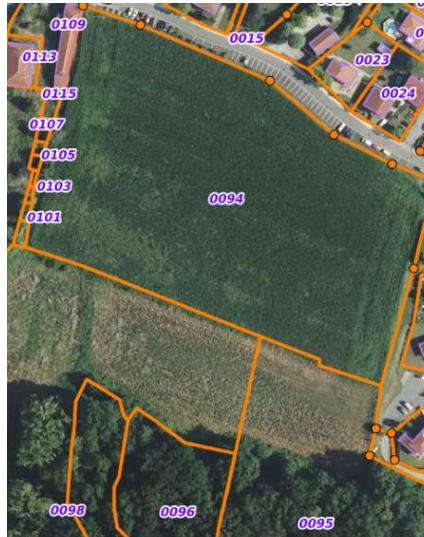
Observation C Les références cadastrales

Les numérotations des parcelles indiquées dans le dossier pour la future OAP N°4 apparaissent différentes de celles du site officiel « France cadastre » ou du « géoportail de l'urbanisme ».

Dossier

Parcelle(s)	Surfaces en m ²	Usage
OH 1615	12 144	Agricole - exploitée
OH 1613	9 673	Agricole - exploitée
OH 2120	3 534	Agricole – non exploitée
OH 0726	5 124	Agricole – non exploitée
OH 0720	10 781	Agricole/Naturelle – non exploitée
Total	41 256	

France cadastre
et Geoportal



- ↳ Quelles données conserver ? Il serait opportun de faire figurer les numéros actualisés : avis de MACS ?

Réponse de MACS

Effectivement, la numérotation des parcelles a été modifiée suite à la mise à jour cadastrale. Ce remaniement cadastral sera intégré au PLUi en même temps que l'approbation de cette révision allégée n°1.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

Observation D Chiffres de population à Saint Martin de Hinx

Selon le SCOT⁹ l'évolution de la population est la suivante : 2008 : 1157 habitants
2030 : 1692 habitants

Or, on observe que cette projection du SCOT est déjà dépassée dès 2022 à la lumière des chiffres de l'INSEE¹⁰.
2015 : 1386 habitants
2022 : 1749 habitants

- ↳ MACS envisage -t-elle d'actualiser ce document ?

Réponse de MACS

Le SCOT de MACS a été approuvé en 2014 et a vocation à s'appliquer au document d'urbanisme (PLU, PLUi) selon un principe de compatibilité (et non de conformité). Ce SCOT est actuellement en cours de révision générale. Cette procédure permettra effectivement la mise à jour des chiffres au regard des dynamiques récentes observées sur le territoire.

Observations et position de la commissaire-enquêtrice

La commissaire-enquêtrice acte la réponse

Synthèse sur les points soulevés par la commissaire enquêtrice

Les divers éléments d'éclairage sont apportés aux remarques, les corrections de forme seront effectuées sur le document.

⁹ SCOT Document d'Orientations et d'Objectifs DOO p54

¹⁰ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-40272>
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-40272>

ANNEXES

- DECISION DE LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF désignant la commissaire-enquêtrice
- ARRETE du PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MACS PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- ANNONCES LEGALES « SUD-OUEST » ET « LES ANNONCES LANDAISES »
- AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
- PROCES VERBAL DE SYNTHESE avec REPONSES de MACS AUX OBSERVATIONS