

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

CONCLUSIONS MOTIVEES

Autorité organisatrice Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS)
Commissaire-enquêteuse Anne Guchan Dorlanne

- I - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud ou MACS comprend 23 communes, dont celle de **Saint Martin de Hinx**, au sud, commune sur laquelle porte la présente enquête publique.

Cette commune relève donc du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUI de MACS, compétente en matière d'urbanisme sur son périmètre ; cette dernière est amenée à le faire évoluer en fonction de ses besoins, notamment en matière d'habitat ce qui est le cas à Saint Martin de Hinx.

Une enquête publique de « révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme Intercommunal » de MACS est réglementairement requise afin de pouvoir modifier la cartographie de zones constructibles ; cette procédure est destinée à recueillir les questions, observations ou contre-propositions du public.

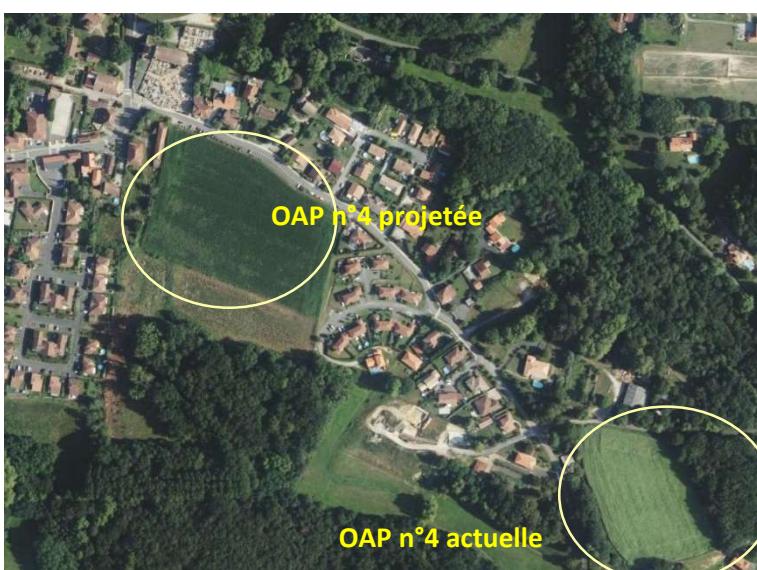
- II - CONTEXTE ET PROJET

A l'instar de toutes les communes retro-littorales, Saint Martin de Hinx ressent les effets des zones côtières tendues et il est difficile de trouver un logement à coût acceptable. Par ailleurs, les configurations de foyers évoluent et l'habitat doit s'adapter (primo accédants, demandeurs de logements sociaux, personnes âgées souhaitent s'installer dans des logements plus centraux, proches des services...). Cela rejoint les principes de l'urbanisme prônant la densification urbaine. Le PLUI de MACS entend organiser le territoire en ce sens, en recherchant les meilleures voies possibles d'accueil des habitants dans le respect de l'environnement et des principes qui président aux aménagements urbanistiques (densification, non consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, sobriété énergétique...)

Le projet porte sur un secteur classé « Orientation d'Aménagement et de Programmation » AOP¹, destiné à l'habitat : il s'agit de l'OAP n°4 , zonée 1AU, constructible.

Distante d'1 km environ du centre bourg, dans le quartier Micoulaou, l'AOP n°4 serait relocalisée vers un terrain similaire, de surface équivalente, positionné dans un quartier plus central (classé actuellement en zone agricole -A), route des vignerons. Les parcelles actuellement constructibles seront reclassées A (agricoles)

Font ainsi l'objet de cette enquête publique la modification cartographique (déplacement du secteur OAP n°4) et l'adaptation du règlement du PLUI relatif à cette OAP projetée.



¹ Les OAP comprennent « ...des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » (art L151-6 Code urb) cf art L151-6 et s. & R151-6 et s. du Code de l'urbanisme

- III -CADRE JURIDIQUE, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1- DEMARCHE AVANT ENQUETE PUBLIQUE

Les textes

- 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 du code de l'urbanisme (réalisation-ou pas- d'une évaluation environnementale en matière de « révision allégée » de PLUI)
- L'enquête publique relève des articles L.123-1 et suivants & R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Les démarches préparatoires

- 18 août 2025 : décision n° E25000094/64 du président du tribunal administratif de Pau, désignant Mme Anne Guchan Dorlanne en qualité de commissaire enquêtrice titulaire, et Mme Virginie Allezard, suppléante.
- 21 octobre 2025 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique (n° 20251021A38)
- Des échanges préparatoires ont eu lieu avec les services de MACS et la mairie

L'information du public

La publication légale dans 2 journaux a été effectuée dans les délais impartis

- « 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 sont 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)

Une information a été également effectuée sur les sites internet des deux collectivités.

Le dossier

Le dossier, complet, a été mis à disposition 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)

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

2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique

- L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 7 novembre 9h au lundi 8 décembre 2025 12h
- Un registre dématérialisé a été mis en ligne et vérifié
- 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.
- l'enquête publique s'est déroulée sans incident et la remise du procès-verbal de synthèse a été effectué le 12 décembre 2025 auprès des services de MACS.

La participation à l'enquête publique

- 10 visiteurs se sont présentés lors des permanences
- Aucune observation émise sur les registres « papier » des lieux d'enquête publique, pas de consultation des dossiers sur site. En revanche, on note des consultations du dossier en ligne sur le registre dématérialisé durant l'enquête publique : 727 consultations du dossier en ligne durant l'enquête publique dont 574 téléchargements d'un ou plusieurs documents.
- 5 contributions déposées sur le registre dématérialisé : 5 écrites (et 1 orale déposée ensuite sur le registre).

- IV – OBSERVATIONS ET ANALYSES

1-L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Elle a permis **d'éarter tout impact significatif sur les milieux naturels, la biodiversité, le paysage et les risques.**

-Le rapport environnemental présente les mesures positives envisagées pour illustrer la séquence réglementaire “Eviter, Réduire et Compenser” ERC (article R104-18 du code de l'urbanisme) : préservation de frange boisée au sud du site, intégration paysagère, conservation de la Trame Verte, maîtrise des effets des travaux pour les espèces, flux de circulation et nuisances sonores pris en compte, cheminements doux, végétalisation des espaces publics, maillage vert du secteur, risques négligeables, gestion intégrée des eaux pluviales...

Pour **le paysage et le patrimoine**, on note que le terrain envisagé pour déplacer l'AOP voisine et est en co-visibilité avec l'église classée. Les premiers contacts avec l'Architecte des Bâtiments de France des Landes indiquent que les partis pris architecturaux à retenir et les aménagements respecteront les principes adéquats (intégration du bâti, hauteurs limitées, préservation de la frange boisée, bâti en style et matériaux locaux ...)

-L'artificialisation des sols de l'AOP projetée est compensée par le retour à l'agriculture de l'ancien site de l'OAP sur une surface équivalente (environ 3 ha).

L'impact est donc tout à fait neutre sur la consommation d'espaces qui reste dans les marges du PLUi.

- Aucun organisme légalement consulté n'a produit d'avis négatif hormis des demandes d'ajustements informatifs. On rappelle que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAE indique une « *prise en compte des enjeux environnementaux et la mise en œuvre de mesures d'évitement-réduction proportionnées aux effets potentiels de modification de zonages* », ce qui suppose un avis positif.

Cette procédure dite de « révision allégée » prévoit une étape spécifique dite de « réunion conjointe » où sont appelées les structures concernées (en l'occurrence les PPA) : les avis ont également été positifs



Les incidences sont ainsi neutres sur l'environnement et le patrimoine ; aucun impact n'est dénoncé et aucune consommation d'espaces supplémentaires par rapport au cadre du PLUi n'est provoquée par ce projet.

2-LES THEMES DES OBSERVATIONS ET LES QUESTIONS ABORDEES

Thèmes et positionnements

- 1 avis favorable mais demandant une modification du projet - contribution subdivisée en 2 observations.

- Le maire de la commune de Saint Martin de Hinx demande des modifications cartographiques et du règlement de l'OAP : des observations du maire (accompagné des aménageurs lors d'une permanence) sollicitent d'élargir le périmètre de la future OAP (et d'en revoir le règlement) ; il souhaite aussi repréciser les limites d'une zone humide.
- 1 avis défavorable –
 - ⇒ La propriétaire des terrains de l'OAP actuelle formule un avis négatif à ce projet qui va transformer son zonage constructible en un zonage agricole.
- 3 observations hors cadre de l'enquête publique
 - 2 demandes de modifications de zonage agricole vers un zonage de constructibilité et 1 contribution déposée par erreur.
- 4 personnes sont venues s'informer.

Peu d'interventions donc mais 2, notables, émanant de personnes ayant un lien direct au projet :

- le maire de la commune (avec le lotisseur), favorable au dossier mais qui souhaite le développer.
- la propriétaire de l'OAP actuelle (qui va être relocalisée), défavorable donc au projet,

En marge, la commissaire-enquêtrice a émis diverses questions de fond ou de forme aux fins de précisions ou de corrections. MACS y a répondu clairement ou procèdera à des rectifications.

Deux thèmes constituent ainsi les points saillants de l'enquête publique.

- **Thème 1- Une demande de modifications cartographiques du périmètre de projet et du règlement de l'OAP sollicité par le maire (en association avec le lotisseur) : une augmentation de capacités de logements.**

- Le maire (a priori favorable au projet auquel il a participé avec MACS) sollicite une extension du périmètre du projet d'AOP n°4 déplacée vers le centre bourg. Cela induirait une augmentation notable du nombre de logements, alors même qu'ils étaient déjà en très fort accroissement dans le projet présenté².

Cette proposition arrive en cours de procédure d'enquête publique alors que la mairie est associée au projet depuis des mois.

Or, 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 par ses bénéficiaires, en déconnexion avec MACS qui porte le dossier.

En outre toutes les « Personnes Publiques Associées », MRAE, CDPNAF ³consultées ont travaillé sur les cartographies du dossier, non sur ces modifications. Cela fragilise cette demande.

- Les autres sollicitations touchent à des questions environnementales de nature technique : précisions sur un périmètre de trame bleue, remise en cause de critères relatifs aux eaux pluviales etc.

- Face à ces demandes, MACS se positionne négativement et fournit des arguments techniques satisfaisants.

 Selon la commissaire-enquêtrice, il semble y avoir une modification de l'économie générale du projet avec cette proposition qui ne peut avoir de suite favorable en l'état ; la reprise de la présente procédure ou le lancement d'une procédure postérieure seraient des voies possibles.

² - OAP du PLUi actuel : « environ 30 logements » (règlement de l'OAP n°4) .

- OAP proposé à l'enquête publique : « environ 80 logements » (nouveau règlement de l'OAP n°4)²
soit + 50 nouveaux logements (+166%) par rapport à l'OAP n°4 du PLUi actuel.

- Proposition du maire , plus élevée que les chiffres du dossier : « 95 logements »
soit + 65 nouveaux logements (+210%) par rapport à l'OAP n°4 du PLUi actuel.

³ Les PPA (Etat, Région, Département, chambres consulaires...) ; MRAE Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ; CDPNAF Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

- **Thème 2- Avis défavorable -Refus du transfert de l’AOP n°4 actuelle (refus du projet de révision du PLUi)**

- Un avis défavorable au projet émane de la propriétaire des parcelles de l’AOP n°4 actuelle (par courrier d’avocat). Ces terrains aujourd’hui dans l’AOP n°4 sont constructibles : après le déplacement de cette OAP sur un secteur jouxtant le bourg, ils deviendront zone agricole A. La perspective de ne plus pouvoir céder ces parcelles au aménageurs est compréhensible et explique la position défavorable.

- Il est étonnant que MACS ait proposé ce secteur d’AOP dans son PLUI datant de 2020 : la commissaire-enquêtrice note que le site ne remplit pas toutes conditions en termes d’aménagement et d’urbanisme et surtout l’accès routier (petite route en sens unique) s’avère relativement inadapté voire dangereux. L’option du PLUi semblait peu pertinente et MACS rétablit ainsi une cohérence avec les principes du PLUi.

- Le projet actuel de relocaliser l’AOP dans un périmètre bordant le bourg correspond donc aux principes de gestion urbanistique (densification, atteinte modérée aux milieux naturels, proximité de services, moindre pollution avec une circulation potentiellement réduite...).

- L’impact environnemental s’avère en outre relativement neutre (au regard des positions des structures réglementairement interrogées (cf supra)

↳ L’intérêt d’un particulier, dont on peut aisément comprendre la réaction, ne peut l’emporter sur les avantages de la relocalisation de l’AOP n°4 vers le bourg où toutes les conditions d’aménagement répondent aux impératifs urbanistiques et environnementaux. En ce sens, la commissaire-enquêtrice peut avancer l’argument d’intérêt général qui préside à ce projet de nouvel AOP n°4, répondant aux forts besoins de logements identifiés dans le PLUi.

3- BILAN

- Du point de vue de l’**Environnement**, du patrimoine culturel (église classée), ainsi que de l’artificialisation, il n’existe aucun impact confirmé ni soupçonné, ainsi qu’en témoignent les avis favorables des structures réglementairement consultées et **l’analyse de la commissaire-enquêtrice est favorable** face à cette absence d’impact.

- Le projet de relocalisation des parcelles de l’AOP n°4 actuelle (à environ 1km du centre de Saint Martin de Hinx) vers un secteur encaissé dans la zone urbaine du bourg répond aux **principes urbanistiques** (densification évitant le mitage, réduction des linéaires de réseaux permettant une meilleure gestion technique et des économies de fonctionnement, agrément de l’habitat, gestion économe en énergie, en eau, cheminements doux, proximité des services du centre bourg...). **La position de la commissaire-enquêtrice est, sur ces points, favorable au projet de révision du PLUi.**

- L’extension du périmètre de l’AOP et la modification de son règlement (demandés par le maire) tendent à accroître encore le nombre et la densité des logements au-delà des seuils déjà augmentés dans ce projet ; La commissaire-enquêtrice estime que cela porte **atteinte à l’économie générale du projet**. Par ailleurs, une demande de modification du projet portée par la mairie dans le cadre de cette enquête publique est étonnante de la part de cette commune. Cela devrait plutôt faire l’objet d’une analyse complémentaire avec MACS dans la perspective d’une procédure postérieure. **L’avis de la commissaire-enquêtrice est donc réservé sur ce point**

- **L’opposition de la propriétaire des terrains de l’AOP n°4 actuelle** (secteur Micoulaou) ne peut être soutenue car son emplacement, à l’évidence, répond moins aux prescriptions d’urbanisme que celui proposé (route des vignerons) ; **la notion d’intérêt général conduit à écarter sa demande.**

- V- AVIS

En conclusion, la commissaire-enquêtrice indique les éléments suivants

- Le dossier soumis à l'enquête publique s'avère complet et la procédure a été respectée,
- L'organisation de l'information, l'accès à la consultation du dossier, le recueil des observations (sur registre ou sous forme dématérialisée) ont été corrects,
- Les avis des structures réglementairement consultées ont été examinés,
- La réponse au procès-verbal de synthèse par la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud MACS a apporté l'information souhaitée, propre à éclairer le présent avis,
- Une analyse a été effectuée en détail dans le rapport et reprise dans ces conclusions, intégrant un bilan synthétique : l'avis est favorable au regard de la préservation de l'environnement, du suivi des principes urbanistiques (densification, maîtrise de l'artificialisation...), de l'intérêt général qui préside à ce projet (qui produira des logements attendus),
- Une recommandation est formulée : étudier potentiellement la requête de la mairie au travers d'une procédure ultérieure si la proposition d'augmentation de surface et de logements est probante.

La commissaire-enquêtrice émet

un avis favorable

au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.

Le 7 janvier 2026

La commissaire-enquêtrice
Anne GUCHAN DORLANNE