

**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-enquêtrice**

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



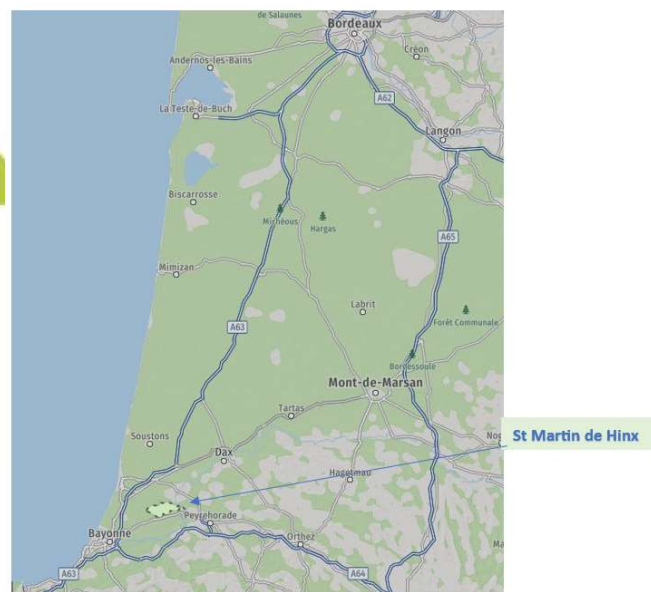
INTRODUCTION : LE TERRITOIRE ET SES ENJEUX.....	1
-I- LE PROJET ET SON CONTEXTE	3
1 – LE PROJET : REPOSITIONNEMENT D’UN SECTEUR CONSTRUCTIBLE EXCENTRÉ VERS LE CENTRE BOURG A SAINT MARTIN DE HINX.	3
1-1 Le PLUi de MACS et ses « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (OAP) sur la commune de Saint 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

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026

INTRODUCTION : LE TERRITOIRE ET SES ENJEUX

- La Communauté de communes de Marenne 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 Marenne 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'environnement ² 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 Marenne 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 ».

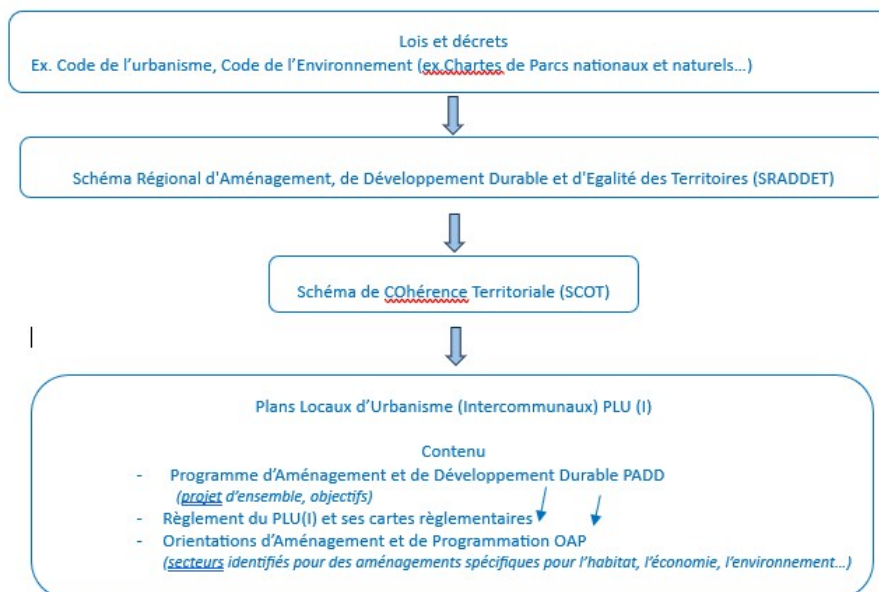
1-1 Le PLUi de MACS et ses « Orientations d’Aménagement et de Programmation » (OAP) sur la commune de Saint Martin de Hinx

- **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.

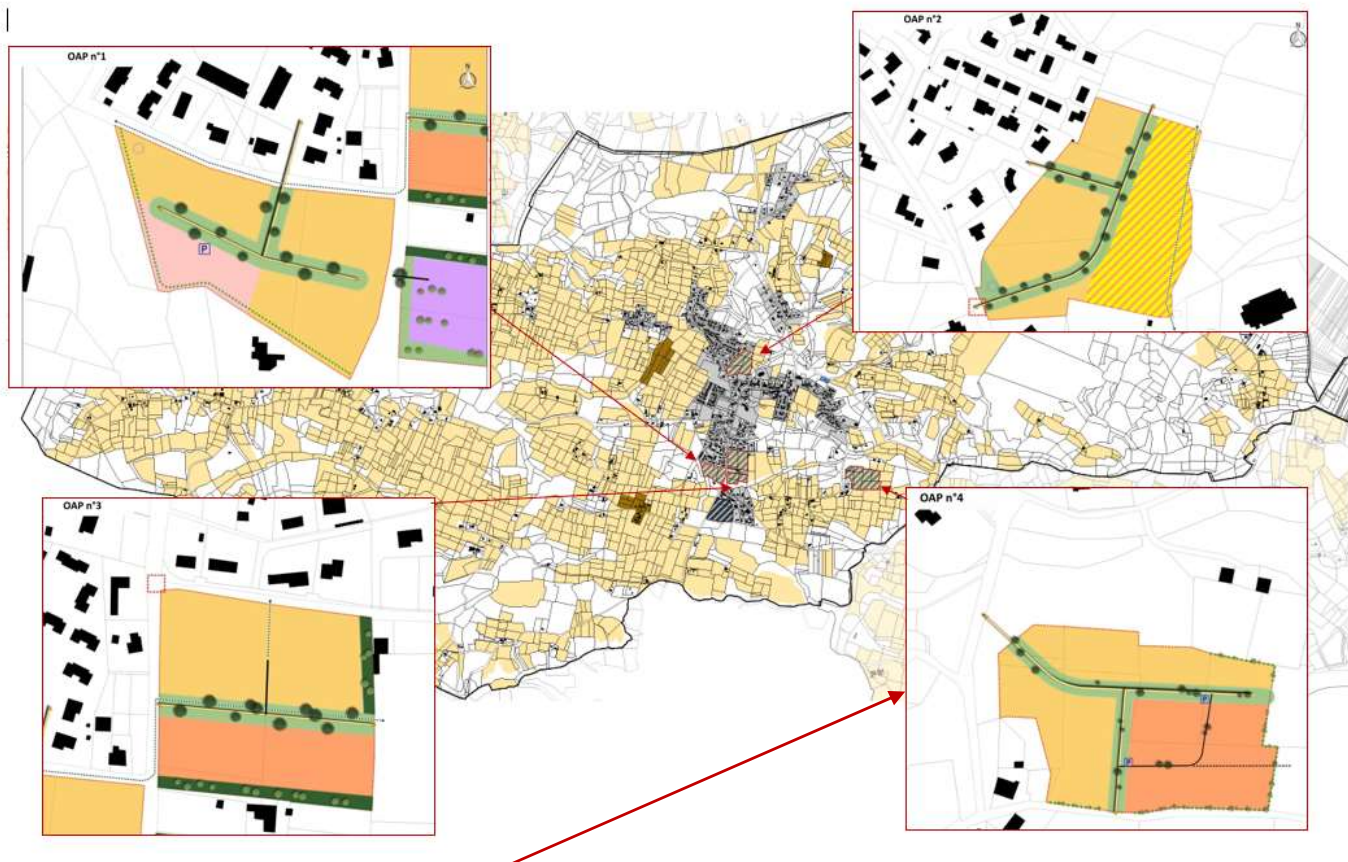


³ Schéma issu du Cf CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement)
« <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rationalisation-hierarchie-normes-opposables-aux-documents> »

- Ainsi le PLUI doit se référer au **Schéma de Cohérence Territoriale ou SCoT** établi par la communauté de communes **Mareme 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 etc)⁴. 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 vigneron, 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 Atlantide 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		7090	3110	10200
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7181	3110	10271
	Total secteur 1	12960	26557	12960	39517
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE	22,00%	2054	2079	4133
	MAGESCQ		1688	891	2579
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1287	297	1584
	JOSSE		789	297	1086
	SAUBION		1302	540	1842
	BENESSE-MAREMNE		2166	1134	3300
	SAUBUSSE		792	535	1327
	Total secteur 2	5940	10058	5773	15831
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES	20,00%	1306	416	1722
	TOSSE		2188	1122	3328
	SAINT MARTIN DE HINX		1157	535	1692
	ANGRESSE		1434	1134	2568
	SOORTS HOSSEGOR		3872	1080	4752
	SEIGNOSSE		3131	972	4103
	AZUR		549	324	873
	Total secteur 3	5400	13448	5589	19037
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	243	712
	SAINT 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	2700	7578
TOTAL		27000	54941	27022	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.

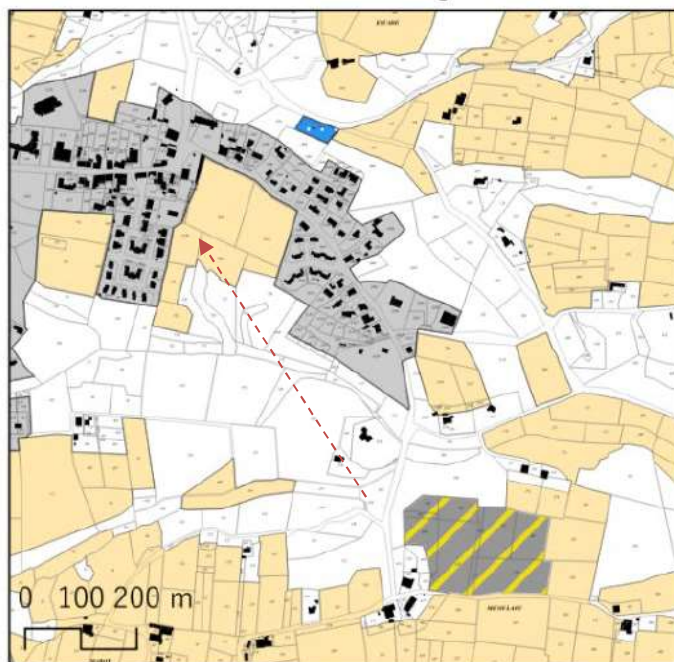
Ce constat a basé le choix de 4 OAP qui vont permettre de répondre à ces besoins en logements. Ces zones rapprocheront le logement du centre bourg et des services ; les voiries et réseaux seront réalisés dans un périmètre plus restreint d'où une économie en termes d'investissement (moins de travaux, 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.

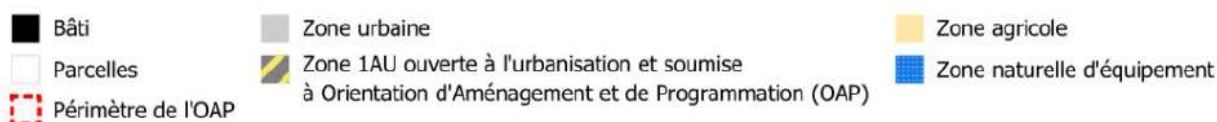
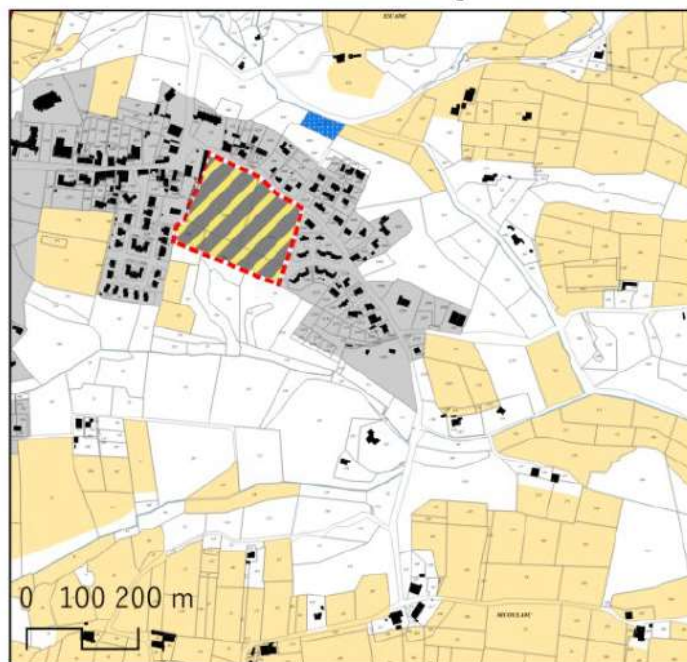
Après études, été engagée une procédure de « révision allégée » à Saint-Martin-de-Hinx afin relocaliser cette OAP..

- **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



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 vigneron, 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 vigneron



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 vigneronns)

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



Site internet de MACS



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 :
 - o 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
 - o 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 repréciser 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'Habitat 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 réglementairement 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, - la Chambre d'Agriculture des Landes,
- l'Institution Adour, - 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 préalable 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

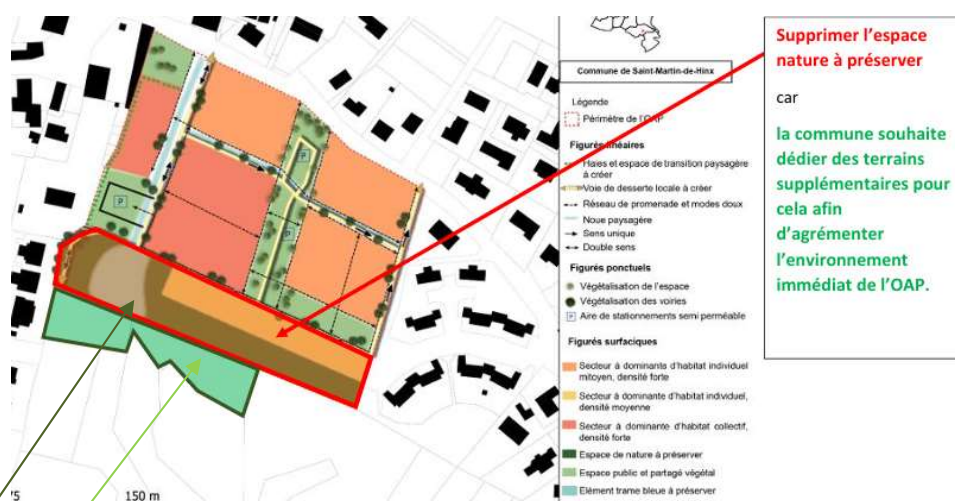
5 visiteurs groupés : M Lapegue maire de St Martin de Hinx, M Lard adjoint au maire, M Beauvais et M Lafon société Just (aménageurs pressentis du lotissement communal), M Gaubert géomètre expert.

- 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 « agréer 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.

-  Secteur à dominante d'habitat individuel mitoyen, densité forte
-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
-  Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte
-  Espace de nature à préserver
-  Espace public et partagé végétal
-  Élément trame bleue à préserver

Le plan de zonage illustre la répartition des zones d'habitat collectif et individuel, ainsi que les zones de densité moyenne. Les zones sont colorées en rose pour l'habitat collectif et en jaune pour l'habitat individuel. Les zones de densité moyenne sont indiquées par des zones jaunes avec des points bleus. Les zones de densité moyenne sont également indiquées par des zones jaunes avec des points bleus. Les zones de densité moyenne sont également indiquées par des zones jaunes avec des points bleus.

Habitat collectif

Collectif

Zone AU du PLUI

Espace à vert, partage, possibilité gestion EP

Zone U du PLUI

Zone N du PLUI

Zone A du PLUI

Zone individuelle densité moyenne

Habitat individuel densité moyenne

Vérifier la position exacte de la ZH, différente selon les divers documents

LEGende

- Application du
- Minimum zone
- Minimum zone
- Minimum zone

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 l'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 vigneron 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 jusque-là 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 retravaillée 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'extrémité 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 alléguée 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, CDPENAF, 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 dématérialisée)

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'OAP 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 de 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 vigneron. 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 Barennes.
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.

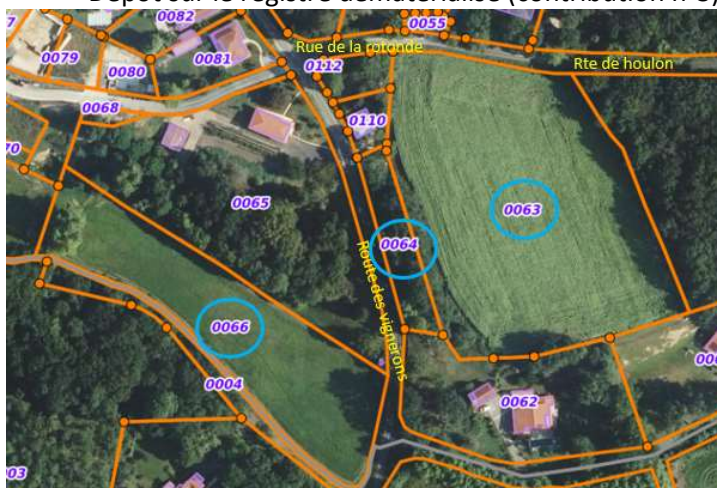
Cette contribution a donc été basculée sur le registre dématérialisé de l'enquête publique de la modification n°2 du PLUi (observation n°101) et les éléments de réponse concernant cette contribution sont à retrouver dans le mémoire en réponse au PV de synthèse dressé dans le cadre de la modification 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 ne 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 :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

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 : - 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	
Forme urbaine	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 bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs OAP n°2, 3, 4 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
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 m²	Usage
OH 1615	12144	Agricole - exploitée
OH 1613	9673	Agricole - exploitée
OH 2120	3534	Agricole exploitée – non
OH 0726	5124	Agricole exploitée – non
OH 0720	10 781	Agricole/Naturelle – non exploitée
Total	41 256	

France cadastre
et Geoportail



🔗 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>

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026

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

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

28/08/2025

N° E25000094 /64

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 28/08/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 12/08/2025, la lettre par laquelle Monsieur le président de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS), sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Anne GUCHAN-DORLANNE est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Virginie ALLEZARD est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le président de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, à Madame Anne GUCHAN-DORLANNE et à Madame Virginie ALLEZARD.

Fait à Pau, le 28/08/2025

le président,



Jean-Claude PAUZIÈS



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 24 JUIN 2025 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :

en exercice : 58
présents : 34
absents représentés : 17
absents excusés : 7

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 24 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, vingt-quatre juin à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 16 juin 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de M. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, M. Dominique DUHIEU, M. Jean-Luc DELPUECH, M. Bertrand DESCLAUX, M. Éric LARROQUETTE, M. Alexandre LAPEGUE, M. Jérôme PETITJEAN, M. Régis GELEZ, M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Alexandrine AZPEITIA, Mme Armelle BARBE, M. Pascal CANTAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Nathalie DARDY, M. Gilles DOR, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, M. Régis DUBUS, M. Olivier GOYENECHE, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, M. Damien NICOLAS, M. Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

M. Hervé BOUYRIE donne procuration à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST donne procuration à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Sylvie DE ARTECHE donne procuration à M. Pascal CANTAU, Mme Maïté LIBIER donne procuration à M. Benoit DARETS, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Alain SOUMAT donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Christophe VIGNAUD donne procuration à M. Jean-François MONET, Mme Françoise AGIER donne procuration à M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Emmanuelle BRESSOUD donne procuration à M. Régis GELEZ, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Géraldine CAYLA donne procuration à Mme Nathalie DARDY, Mme Florence DUPOND donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Cédric LARRIEU donne procuration à Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO donne procuration à Mme Armelle BARBE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL donne procuration à

M. Régis DUBUS, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, Mme Virginie VAN PEVENAGE donne procuration à M. Alexandre LAPEGUE.

Absents excusés : M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, Mme Séverine DUCAMP, Mme Isabelle LABEYRIE, M. Olivier PEANNE, M. Mickael WALLYN.

Secrétaire de séance : M. Bertrand DESCLAUX.

OBJET : URBANISME - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS - Bilan de la concertation et arrêt de la Révision Allégée n°1

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Par délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024, une procédure de révision allégée n°1 du PLUi a été prescrite.

1. LE PROJET DE REVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLUi

Le projet de révision allégée n°1 prévoit d'abandonner un secteur classé à urbaniser, trop éloigné du centre et contraint en termes de desserte et de réseaux, en le repositionnant à proximité immédiate du centre-bourg.

Cette démarche n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espace par rapport au PLUi actuellement opposable, car elle s'effectue à surface équivalente.

2. LES ÉLÉMENTS DE BILAN

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, toute procédure de révision du PLUi doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans le cadre de cette révision allégée, le conseil communautaire du 28 mars 2024 a défini et mis en place les modalités de concertation suivantes :

Moyens d'information :

- un dossier de concertation, comportant les éléments de compréhension sur les objectifs de la révision allégée qui concerne la commune de Saint-Martin-de-Hinx, sera disponible via le site internet de MACS dans un espace dédié à cette procédure, et au format papier au siège de MACS et à la mairie de Saint-Martin-de-Hinx. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- des informations sur la démarche pourront être publiées dans le bulletin MACS d'INFOS et dans le bulletin municipal ;

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- un registre de concertation dématérialisé accessible via le site internet de MACS permettra à tous de formuler des observations ou d'insérer des contributions ;
- un registre papier destiné au recueil des observations et contributions de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Martin-de-Hinx et au siège de MACS aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- la possibilité d'adresser un courrier manuscrit à Monsieur le Président, en précisant en objet « Concertation préalable — PLUi -Révision allégée n 1 » -Service urbanisme -Allée des Camélias -BP

44 -40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse. Les observations adressées par voie postale seront annexées au registre mis à disposition du public à la Communauté de communes ;

- la possibilité d'adresser un mail à partir du registre dématérialisé, permettant de formuler observations et contributions.

Deux phases de concertation avec le public ont été réalisées :

- une première entre juin et septembre 2024, où 9 contributions ont été déposées ;
- une seconde entre mars et avril 2025, précédée d'une réunion publique et intégrant les évolutions du projet. Durant cette seconde phase, 5 contributions ont été déposées.

Cette concertation préalable a atteint les objectifs en terme de moyens d'information et d'expression du public. L'annexe de cette délibération présente le bilan de la concertation détaillant les moyens d'information et d'expression du public ainsi que les réponses apportées.

Sont annexés à la présente délibération :

1. le bilan de la concertation (respect des modalités de concertation et réponses aux observations émises) ;
2. le projet de révision allégée n°1

Le projet de révision allégée ainsi établi est donc proposé au conseil communautaire afin de tirer le bilan de la concertation et de l'arrêter.

Suite à ce bilan de la concertation, les prochaines étapes de la révision allégée n°1 du PLUi sont :

- la consultation des personnes publiques associées prévue entre fin juin et fin septembre 2025 ;
- la délibération de soumission ou non à évaluation environnementale suite au futur avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) prévue en septembre 2025 ;
- une enquête publique prévue entre octobre et novembre 2025 selon les délais de désignation du tribunal administratif ;
- une approbation prévue pour le conseil communautaire de novembre 2025 ou janvier 2026.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-31 à L. 153-35 ;

VU les articles L. 103-2 à L. 103-4 et L. 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation préalable du public ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n°1 et la modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024 définissant les modalités de concertation et les objectifs poursuivis de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

CONSIDÉRANT le bilan de la concertation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT le projet de révision allégée n°1 annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que le public a eu les moyens d'information et d'expression nécessaires pour émettre ses observations et propositions éventuelles sur le projet de révision allégée n°1 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- tirer le bilan de la concertation préalable du public sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération,
- arrêter le projet de révision allégée n°1 du PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération,
- notifier le projet aux personnes publiques associées conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

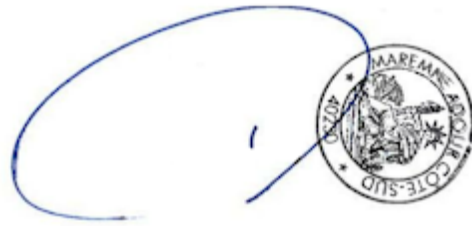
La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

À Saint-Vincent de Tyrosse, le 24 juin 2025

**Le président,
Pierre Froustey**





Arrêté n° 20251021A38

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le président de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-31 à L. 153-35 ;

VU le code de l'environnement et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU le décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement ;

VU le décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement ;

VU l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique, de consultation et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...) ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Recu en préfecture le 05/02/2026
Publié en ligne le 05/02/2026

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2025 approuvant la modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024 prescrivant la révision allégée n°1 et définissant les modalités de concertation avec le public et les modalités de collaboration avec la commune ;

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis sur l'évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire du 24 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi ;

VU la réunion examen conjoint en date du 1^{er} octobre 2025 conformément à l'article R153-12 ;

VU la décision n° E25000094/64 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau en date du 28 août 2025 désignant Madame Anne GUCHAN-DORLANNE en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Virginie ALLEZARD en qualité de commissaire enquêtrice suppléante ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) portant sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx.

L'enquête publique sera ouverte à compter du **vendredi 7 novembre 2025 (9h) jusqu'au lundi 8 décembre 2025 (12h) inclus**, pour une durée de 32 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS. Avant approbation, ces éléments seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les mairies des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la révision allégée n°1 sera exécutoire et opposable.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêtrice

Par décision n° E25000094/64 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau, Madame Anne GUCHAN-DORLANNE est désigné en qualité de commissaire enquêtrice.

Madame Virginie ALLEZARD est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 3 : Constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Concernant le dossier de révision allégée du PLUi, celui-ci comprend le projet de révision allégée ainsi que l'avis sur l'évaluation environnementale rendu par l'autorité environnementale.

En effet, conformément à l'article R. 122-21 du code de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie sur l'évaluation environnementale du projet de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud. Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis sur l'évaluation environnementale.

L'ensemble des avis des communes membres, de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées et consultées au projet de révision allégée n°1 du PLUi en application de l'article

L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal et soumis à enquête publique.

Publié en ligne le 05/02/2026

Dossier de révision allégée n°1 du PLUi :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de révision allégée du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- l'avis de la CDPENAF ;
- la décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau en date du 28 août 2025 désignant une commissaire enquêteur ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur.

Le dossier technique relatif au projet de révision allégée n°1 du PLUi comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ses annexes ;
- les documents graphiques modifiés ;
- note d'incidence environnementale et son annexe.

Article 4 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Durant la période d'enquête publique **vendredi 7 novembre 2025 (9h) jusqu'au lundi 8 décembre 2025 (12h) inclus**, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront consultables aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après mentionnés :

- au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud,
- en mairie de Sainte-Martin-de-Hinx.

Jours et heures d'ouverture au public	CC MACS (siège)	Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30
	Mairie de Saint-Martin-de-Hinx	Lundi et mercredi : 9h -12h et 14h-17h30, jeudi 9h-12h et vendredi : 9h-12h et 14h -16h30 (fermé les mardis et jeudis après-midi)

L'ensemble du dossier d'enquête publique sera également consultable sur **le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique** : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>

Le dossier d'enquête publique sera également **consultable sur un poste informatique mis à disposition** :

- au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud aux jours et heures d'ouverture habituels,
- en mairie de Saint-Martin-de-Hinx aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Article 5 : Présentation des observations et propositions

Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soit du **vendredi 7 novembre 2025 (9h) jusqu'au lundi 8 décembre 2025 (12h) inclus**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx ;
- soit sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6810@registre-dematerialise.fr
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur (révision allégée n°1 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique, du **vendredi 7 novembre 2025 (9h) jusqu'au lundi 8 décembre 2025 (12h) inclus**,

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques) sera consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>

Article 6 : Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice visée à l'article 2 du présent arrêté, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions **en mairie de Saint-Martin-de-Hinx le vendredi 7 novembre de 9h à 12h et le mercredi 19 novembre de 14h à 17h au siège de MACS ainsi que le lundi 8 décembre de 9h à 12h en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.**

Article 7 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités d'organisation conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci :

- au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud,
- en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

L'affichage de l'avis et sa publication sur le site internet de MACS seront certifiés, chacun en ce qui les concerne, par Monsieur le Président de MACS et par Monsieur le Maire de Saint-Martin-de-Hinx.

Article 8 : Clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête publique, les registres d'enquête seront mis à la disposition de la commissaire enquêtrice puis clos et signés par elle.

Article 9 : Rapport et conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

Après clôture des registres d'enquête, Madame la commissaire enquêtrice rencontre, dans un délai de 8 jours, le Président de MACS ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception des registres d'enquête et des documents annexés. MACS dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 du même code.

La commissaire enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du responsable du projet et examinera les observations recueillies. Il établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commissaire enquêtrice transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau, son rapport d'enquête,

ainsi que ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique. Une copie du rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Monsieur le Préfet des Landes, par le Préfet. **Publié en ligne le 05/02/2026** de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, dans les conditions prévues par les articles L. 300-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

Article 10 : Responsable de l'élaboration du PLUi, décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique, et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLUi.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme/PLUi de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90).

Article 11 : Notification et exécution du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée pour notification et exécution à :

- Monsieur le Préfet du Département des Landes ;
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Pau ;
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
- Madame la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait à Saint-Vincent-de-Tyrosse, le 21 octobre 2025

Pour le président,
par délégation
Le vice-président

Jean François Monest



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

28/08/2025

N° E25000094 /64

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 28/08/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 12/08/2025, la lettre par laquelle Monsieur le président de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS), sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Anne GUCHAN-DORLANNE est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Virginie ALLEZARD est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le président de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, à Madame Anne GUCHAN-DORLANNE et à Madame Virginie ALLEZARD.

Fait à Pau, le 28/08/2025

le président,



Jean-Claude PAUZIÈS



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

* * *

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD

Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 21 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 32 jours, du vendredi 7 novembre 2025 (9h00) au lundi 8 décembre 2025 (12h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice Madame Anne GUCHAN-DORLANNE, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, la révision allégée n°1 sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

Madame la commissaire enquêtrice Anne GUCHAN-DORLANNE se tiendra à la disposition du public, en mairie et au siège de MACS, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants : en mairie de Saint-Martin-de-Hinx le 7 novembre 2025 à 9h à 12h et le 8 décembre 2025 de 9h à 12h ainsi qu'au siège de MACS le mercredi 19 novembre 2025 de 14h à 17h.

Jours et heures d'ouverture au public	CC MACS (siège)	Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30
	Mairie de Saint-Martin-de-Hinx	Lundi et mercredi : 9h-12h et 14h-17h30, jeudi 9h-12h et vendredi : 9h-12h et 14h-16h30 (fermé les mardis et jeudis après-midi)

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, ouverts au siège de MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6810@registre-dematerialise.fr

- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (révision allégée n° 1 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, en mairie de Saint-Martin-de-Hinx et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉLIMINAIRE
PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

Demandeur : Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 15 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), pour une durée de 30 jours, du vendredi 3 novembre 2025 (09h00) au jeudi 8 décembre 2025 (12h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 du PLUI de la Communauté de communes MACS, précédemment modifié pour tenir compte des avis émis et joints ci-dessous, des observations de public et du rapport de la commissaire enquêtrice Madame Marie GUICHARD PIGNANTHE, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale réservée aux maires des communes membres. Après approbation et assemblée communale des maires de public et d'urbanisme, la révision allégée n°1 sera soumise et approuvée.

Les informations essentielles de rapport et aux étapes de l'enquête et la direction de la mission régionale de l'Agence d'urbanisme régionale (MAR) sont comprises dans le dossier d'enquête publique. Ce dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et documents par l'annexe 1, 10 bis du mode de l'enquête.

Le public pourra consulter :

- le rapport papier au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, aux jours et heures d'ouverture habituels
- sur le registre départemental de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-departemental.fr/2025>
- sur un écran d'information mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

Madame la commissaire enquêtrice Marie GUICHARD PIGNANTHE se rendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et heures suivants :

	Jours et heures d'ouverture habituels des lieux d'enquête	Jours et heures des permanences de la commissaire enquêtrice
CC MACS	du vendredi 3 novembre 2025 (09h00) au jeudi 8 décembre 2025 (12h00) inclus	du vendredi 3 novembre 2025 (09h00) au jeudi 8 décembre 2025 (12h00) inclus
Saint-Martin-de-Hinx	du vendredi 3 novembre 2025 (09h00) au jeudi 8 décembre 2025 (12h00) inclus	du vendredi 3 novembre 2025 (09h00) au jeudi 8 décembre 2025 (12h00) inclus

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur le registre d'enquête affiché sur l'écran d'information, écrits et paraphés par la commissaire enquêtrice, remis au siège de MACS en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- sur le registre départemental de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-departemental.fr/2025>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquête@louis-et-léonard.com
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (révision allégée n°1 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions écrites en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, en mairie de Saint-Martin-de-Hinx et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.

Annonces

Plan Local d'Urbanisme



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR
CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD

Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)
Par arrêté en date du 21 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), pour une durée de 32 jours, du vendredi 7 novembre 2025 (9h00) au lundi 8 décembre 2025 (12h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 PLUI de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteur Madame Anne GUCHAN-DORLANNE, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, la révision allégée n°1 sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialisee.fr/6810>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

Madame la commissaire enquêteur Anne GUCHAN-DORLANNE se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

Jours et heures d'ouverture au public :

- CC MACS (siège) Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30
 - Mairie de Saint-Martin-de-Hinx : Lundi et mercredi : 9h -12h et 14h-17h30, jeudi 9h-12h et vendredi : 9h-12h et 14h -16h30 (fermé les mardis et jeudis après-midi)
- Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :
- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
 - sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialisee.fr/6810>
 - par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6810@registre-dematerialisee.fr
 - par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur (révision allégée n°1 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse, - auprès de la commissaire enquêteur à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.
Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du Service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; [courriel : plui@cc-macs.org](mailto:plui@cc-macs.org)). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse. Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud, en mairie de Saint-Martin-de-Hinx et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.

Annonces légales

Vie des sociétés

FIN DE LOCATION GÉRANCE

La location gérance du fonds de commerce de Restaurant, Bar, Snack sis et exploité au 9 boulevard de l'Atlantique, Camping la Plage, 40200 Mimizan, confiée par acte sous seing privé en date du 1^{er} avril 2025 par CAMPING LA PLAGE SIBLU, SARL au capital de 60 000 euros, ayant son siège social 9 boulevard de l'Atlantique, 40200 Mimizan, immatriculé au RCS Mont-de-Marsan sous le n° 821 791 712 à SARL LILUCH, SARL au capital de 3 000 euros, ayant son siège social 122 avenue Félix Ducournau, 40160 Gastes, immatriculé au RCS Mont-de-Marsan sous le n° 807464657, elle est résiliée par arrivée du terme convenu, à compter du 30 septembre 2025.

Karim ABDELMOUAMÈNE.

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €



APPEL D'OFFRES OUVERT

Réalisation d'investigations de chaussées

Pouvoir adjudicateur : ATLANDES, 15 avenue Léonard de Vinci, 33600 Pessac. Tel : 05.57.10.04.30.

Adresse internet : <http://www.a63-atlandes.fr>

Courriel : contact@a63-atlandes.fr

N° SIREN : 528 694 052

Point de contact :

Eric Barlet - Directeur Technique et d'Exploitation - Courriel : eric.barlet@a63-atlandes.fr

Ou Frédéric Dewez - Responsable exploitation - Courriel : frederic.dewez@a63-atlandes.fr

Communication : Les documents de la consultation sont disponibles gratuitement en accès restreint et complet à l'adresse : <http://marchesonline.com>

Étendue du marché : Description succincte : La consultation concerne la réalisation d'investigations (carottages et essais en laboratoire) de chaussées sur l'autoroute A63, entre Salles, PR34+750, et Saint-Geours de Marenne, PR139+100 dans le cadre des opérations de «Gros Entretien Renouvellement» de chaussées.

Le marché n'est divisé ni en tranche, ni en lot.

Variantes : les variantes ne sont pas autorisées.

Code CPV : 71351100-4 et 71630000-3.

Code Nuts : FRI12 et FRI13.

Lieu d'exécution : autoroute A63 entre Salles (33) et Saint-Geours de Marenne (40).

Critères d'attribution : le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents de la consultation.

Durée du marché : 12 mois.

Procédure : Appel d'offres ouvert.

Pièces à fournir par le candidat :

- Pièce n° 1 : lettre de candidature - Habilitation du mandataire par ses co-traitants - (DC1)
- Pièce n° 2 : l'extrait K bis
- Pièce n° 3 : déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement (DC2)
- Pièce n° 4 : attestations d'assurance de responsabilité civile et professionnelle en cours de validité, avec le détail des risques couverts notamment sur la partie reconnaissance amiante avant travaux.

- Pièce n° 5 : certificats de qualifications professionnelles, notamment pour la mission d'Organisation de Repérage pour la partie amiante conformément à la norme NF X 46-102 et à l'arrêté du 04 juin 2024, dans l'attente de la mise en place des formations qualifiantes il sera détaillé l'expérience du candidat dans le domaine.

- Pièce n° 6 : l'accréditation COFRAC de portée 3 du laboratoire conformément à l'arrêté d'application du 1^{er} octobre 2019 du décret du 09 mai 2017.

- Pièce n° 7 : liste de prestations équivalentes exécutées au cours des trois dernières années, contenant à minima la référence du maître d'ouvrage, le montant, la date et le lieu d'exécution des prestations.

- Pièce n° 8 : des attestations de maîtres d'ouvrage de bonne exécution pour des prestations d'importance similaire à la consultation réalisés au cours des 3 dernières années. Les candidats étrangers devront produire les documents exigés dans leur langue d'origine, accompagnés de leur traduction en français.

Date limite de réception des offres : mardi 25 novembre 2025 à 12 h 00.

Procédures de recours : Instance chargée des procédures de recours : Tribunal Judiciaire de Bordeaux, 30 rue des Frères Bonie, 33000 Bordeaux - Courriel : tj-bordeaux@justice.fr - Tél : 05.47.33.90.00.

Introduction de recours : cf : article L122-20 du Code de la Voie Routière.

TOURISME & PATRIMOINE

Balades en images dans nos châteaux du Sud-Ouest



100 châteaux
du Sud-Ouest,
144 pages



EXTRAIT

23 x 28 cm,
broché
à rabats

20 €

EN LIBRAIRIES, MAISONS DE LA PRESSE,
ET SUR BOUTIQUE.SUDOUEST.FR

Éditions SUD OUEST,
www.editions-sudouest.com

Hommages et souvenirs

Consultez, publiez un avis de décès sur carnet.sudouest.fr Service client : 05 35 31 29 37

Cérémonies du jour

BIARRITZ

M. LEMOINE Jean-Pierre, au crématorium de la Côte Basque, à 14 heures

CRÉON-D'ARMAGNAC

Mme BIREMONT Ginette, en l'église, à 10 heures

GONDRIN

Mme TASTET Marie, en l'église, à 15 heures

LAGLORIEUSE

M. LATASTE Serge, en l'église, à 10 h 30

MOLIETS-ET-MAA

M. DICHARRY André, en l'église Notre-Dame, à 10 heures

MONT-DE-MARSAN

Mme RUIZ Renée, en l'église Saint-Médard, à 15 heures

OSSAGES

Mme LABASTE Bernadette, en l'église, à 15 heures

SAINT-ANDRÉ-DE-SEIGNANX

Mme LALANNE Simone, en l'église, à 10 heures

SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX

M. GIRAULT Thierry, en l'église, à 15 heures

SAINT-PAUL-LÈS-DAX

MAURINCOMME Pierre, en l'église, à 14 heures

M. MAURINCOMME Pierre, en l'église, à 14 heures

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

Mme TARRICQ Marie Alice, en l'église, à 9 heures

SAINTE-MAURE-DE-PEYRIAC

M. CADONA Olivier, en l'église, à 15 heures

Avis d'obsèques

333836

LÉVIGNACQ

Romain RICHAUD et Sophie TREMOUSS, ses fils et sa belle-fille ;
Louna, sa petite-fille ;
Les familles PERON, BOUGHANMI, MINJOT et LURBE. ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Charles RICHAUD

survenu à l'âge de 71 ans.

La cérémonie civile sera célébrée le **mardi 28 octobre 2025 à 10 heures**, au crématorium de Dax suivie de l'inhumation au cimetière de Lévignacq à 16h. Les visites se feront au Funérarium Côte Atlantique de Castets, de 15h à 18h, Vendredi, Samedi et Lundi. Des registres de condoléances seront mis à disposition au funérarium et le jour de la cérémonie

PF Roulet, le Choix Funéraire, Soustons et Léon, 24 h/24
tél. 05.58.41.57.05.

333848

DAX

Danièle BALAO, Christiane BROCAS, Jean-François LAFARGUE, Alain et Gladys LAFARGUE, Béatrice LAFARGUE, Josiane LAFARGUE, ses neveux et nièces ; famille LOTISSIER, PEYPOUDAT ; parents et amis,

ont la douleur de vous faire part du décès de

Patrick LAFARGUE dit Tattique

La cérémonie civile sera célébrée le **vendredi 24 octobre 2025 à 15 h 30**, au crématorium de Dax.

Les visites se font à la chambre funéraire dacquoise, 57 route de Tercis. Ni fleurs ni plaques ni couronnes.

La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine et tout particulièrement le docteur VIAL, les infirmières du cabinet Aurélie Février et le personnel hospitalier. Vos condoléances par mail à : agence.dax@pf-dacquoises.fr

Groupe Funéraire du Pays Dacquois
Ets THEUX, 57, route de Tercis
Dax, tél. 05.58.90.81.81

333950

CASTELNAU-CHALOSSE

Lucette DUCASSE son épouse, Valérie et Patrick BARROUILLET, Florence et Jean-François (†) DUCASSE MOUTON, Jean-Marie DUCASSE, ses enfants et leurs conjoints, Jessica et Florian, Camille et Tristan, Léonie, ses petits-enfants, Sofia et Alix, ses arrière-petites-filles, neveux et nièces, cousins et cousines, parents et amis ont la tristesse de vous faire part du décès de

Jean-Michel DUCASSE

survenu à l'âge de 77 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **samedi 25 octobre 2025 à 10 heures**, en l'église de Castelnau-Chalosse. La famille ne recevra pas de condoléances, on s'inscrira. Les visites se font au funérarium de Pomarez. Le présent avis tient lieu de faire-part.

Funérarium, PF Philippe, Pouillon, tél. 05.58.98.38.78, Pomarez, tél. 05.58.73.06.36.

Annonce légale

DATE DE PARUTION 23-10-2025

RÉFÉRENCE L25AL06173

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaïses.com



Lien de publication

<https://www.annonces-landaïses.com/annonces-legales/l25al06173/>**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE****PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD**

Demandeur : Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 23 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 32 jours, **du vendredi 7 novembre 2025 (9h00) au lundi 8 décembre 2025 (12h00) inclus.**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice Madame Anne GUCHAN-DORLANNE, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, la révision allégée n°1 sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

Jours et heures d'ouverture au public

Publié en ligne le 05/02/2026

CC MACS (siège) Du lundi au vendredi : **8h30-12h15 et 13h30-17h30**

Mairie de Saint-Martin-de-Hinx **Lundi et mercredi : 9h -12h et 14h-17h30, jeudi 9h-12h et vendredi : 9h-12h et 14h -16h30** (fermé les mardis et jeudis après-midi)

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, ouverts au siège de MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6810@registre-dematerialise.fr
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (révision allégée n° 1 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUi. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud, en mairie de Saint-Martin-de-Hinx et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau france-marches.com

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD

Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)
Par arrêté en date du 21 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), pour une durée de 32 jours, du vendredi 7 novembre 2025 (9h00) au lundi 8 décembre 2025 (12h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 PLUI de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteuse Madame Anne GUCHAN-DORLANNE, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, la révision allégée n°1 sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

Madame la commissaire enquêteuse Anne GUCHAN-DORLANNE se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants : en **mairie de Saint-Martin-de-Hinx le 7 novembre 2025 à 9h à 12h et le 8 décembre 2025 de 9h à 12h** ainsi qu'au **siège de MACS le mercredi 19 novembre 2025 de 14h à 17h**.

Jours et heures d'ouverture au public :

- CC MACS (siège) Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30
- Mairie de Saint-Martin-de-Hinx : Lundi et mercredi : 9h -12h et 14h-17h30, jeudi 9h-12h et vendredi : 9h-12h et 14h -16h30 (fermé les mardis et jeudis après-midi)

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêteuse, ouverts au siège de MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6810@registre-dematerialise.fr
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteuse (révision allégée n°1 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse, - auprès de la commissaire enquêteuse à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse (tél: 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse. Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud, en mairie de Saint-Martin-de-Hinx et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.

Enquêtes publiques



Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique préalable procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 17 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), pour une durée de 32 jours, du vendredi 7 novembre 2025 à partir de 9 h 00 jusqu'au lundi 8 décembre 2025 à 17 h 00 inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent-de-Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 2 PLUI de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUI sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les mairies des 8 communes littorales, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6818/>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 4 mairies suivantes : Labenne, Messanges, Seignosse et Sports-Hossegor. Dans les 4 autres mairies, seule la consultation du dossier papier sera possible : Capbreton, Moliets-et-Maa, Vieux-Boucau et Soustons.

Monsieur le commissaire enquêteur **Michel CAZAUBON** se tiendra à la disposition du public, au siège de MACS et en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

Jours et heures d'ouverture habituels des lieux d'enquête :

- CC MACS :
 - Du lundi au vendredi : 8 h 30 à 12 h 15 et 13 h 30 à 17 h 30.
- Labenne :
 - Du lundi au jeudi : 8 h 45 à 12 h 00 et 13 h 30 à 17 h 30,
 - Vendredi : 8 h 30 à 12 h 00 et 13 h 30 à 17 h 00,
 - Samedi : 10 h 00 à 12 h 00.
- Messanges :
 - Du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00

(fermée le mardi après-midi).

Jours et heures des permanences du commissaire enquêteur :

- CC MACS :
 - Vendredi 7 novembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00
 - Lundi 8 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- Labenne :
 - Samedi 29 novembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Messanges :
 - Jeudi 20 novembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le public peut se rendre à la permanence de son choix, quelle que soit la commune sur laquelle porte ses observations ou propositions. Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS et dans les 8 communes littorales,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6818/>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6818@registre-dematerialise.fr ;
- par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur (modification n° 2 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse,
- auprès du commissaire enquêteur à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité. Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse (Tél : 05.58.70.06.90 courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 8 communes littorales et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.

Découvrez la voiture qui vous correspond

sur www.sudouest-auto.com



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest



97% de nos abonnés Pro sont satisfaits

Info locale au service de votre business

abonnement.pro@sudouest.fr

SUD OUEST

Publiez votre annonce légale
7 jours sur 7 - 24 h sur 24

- 1) Saisissez votre annonce légale via un formulaire
- 2) Visualisez votre avis avant sa parution
- 3) Téléchargez votre attestation de parution

Paiement en ligne sécurisé

Un service des quotidiens du Groupe Sud-Ouest

Sud Ouest marchés publics

Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur sud-ouest-marchespublics.com

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

SUD OUEST

Bordeaux, le 13 novembre 2025

108 Rue Fondaudège
33000 BORDEAUX**PARUTION :****Département : 40****Journal : Annonces-Landaises.com****Date de parution : 14 novembre 2025****APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE**

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*



**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE
PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTER-
COMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD**
Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 21 octobre 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 32 jours, du vendredi 7 novembre 2025 (9h00) au lundi 8 décembre 2025 (12h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°1 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteuse Madame Anne GUCHAN-DORLANNE, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présenté lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, la révision allégée n°1 sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

Madame la commissaire enquêteuse Anne GUCHAN-DORLANNE se tiendra à la disposition du public, en mairie et au siège de MACS, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants : en mairie de Saint-Martin-de-Hinx le 7 novembre 2025 à 9h à 12h et le 8 décembre 2025 de 9h à 12h ainsi qu'au siège de MACS le mercredi 19 novembre 2025 de 14h à 17h.

Jours et heures d'ouverture au public

CC MACS (siège). Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30

Mairie de Saint-Martin-de-Hinx. Lundi et mercredi : 9h -12h et 14h-17h30, jeudi 9h-12h et vendredi : 9h-12h et 14h -16h30 (fermé les mardis et jeudis après-midi)

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteuse, ouverts au siège de MACS et en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6810>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6810@registre-dematerialise.fr
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteuse (révision allégée n° 1

Le Président, Guillaume Lalau



Verifiez l'authenticité de cette attestation
en scannant le QR Code ci-contre.

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

ENQUETE PUBLIQUE DU 7 NOVEMBRE AU 8 DECEMBRE 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE



Autorité organisatrice : Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS)

Commissaire-enquêteur : Anne Guchan Dorlanne

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

1- OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal -PLUI- de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud MACS.

- **La Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud MACS**, compétente en matière d'urbanisme, porte ce projet; l'enquête publique a été ouverte par arrêté du président de la communauté de communes MACS n° 20251021A38 en date du 21 octobre 2025.
- **Saint Martin de Hinx** est la commune concernée par cette révision du PLUI.
Il s'agit de relocaliser dans le tissu urbain un secteur excentré : ce dernier est zoné « **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation » -**OAP**- et destiné à l'habitat. Le secteur délaissé redeviendrait zone agricole A.
- **Commissaire-enquêtrice** désignée : par décision du tribunal administratif n° E25000094/64 en date du 18 août 2025, Madame Anne Guchan Dorlanne a été désignée commissaire-enquêtrice, et Mme Virginie Allezard, suppléante

Durée de l'enquête publique, organisation et permanences

- Durée de l'enquête publique : du 7 novembre 2025 9h au 8 décembre 2025 12h.
La commissaire-enquêtrice a vérifié la complétude du dossier, sa mise en ligne et ainsi que celle du registre dématérialisé ¹
- Publications légales effectuées dans les journaux « *Sud-Ouest* » édition locale et « *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 vigneron).
- Le dossier et le registre étaient 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).
- 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.
- 3 permanences ont été organisées, dans une salle réservée à cet effet :
 - Vendredi 7 novembre 2025 à 9h à 12h en mairie de Saint-Martin-de-Hinx.
 - 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.
- Clôture : le 8 décembre 2025, 12h, la commissaire enquêtrice a procédé à la clôture de l'enquête publique. Le registre dématérialisé a également été fermé.

¹ Registre dématérialisé - prestataire « Préambule » <https://www.registre-dematerialise.fr/6810/>

2- APERÇU DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET DES THEMES ABORDÉS.

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
(maire de St Martin de Hinx, 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.

- 6 observations déposées : 5 écrites (sur le registre dématérialisé) et 1 orale
 - o 2 observations sollicitant la modification du projet (périmètre et règlement de l'OAP) considérées a priori favorable.
 - o 1 observation défavorable.
 - o 3 observations hors cadre de l'enquête publique.
- 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.

Thèmes des observations

- Modifications cartographiques et du règlement de l'OAP : 2 observations souhaitant d'une part, élargir le périmètre de la future OAP (et en revoir le règlement) d'autre part 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 modifications de zonage agricole vers un zonage de constructibilité et 1 contribution déposée par erreur.

3- OBSERVATIONS ET QUESTIONS

Thèmes :

- Modification de cartes et du règlement de l'OAP
- Refus du transfert de l'OAP n°4 actuelle (refus du projet de révision du PLUi)
- Divers (information, erreur)

3-1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC (PAR THEME)

3-1-1 Modifications de cartes et du règlement de l'OAP

Observation 1

Permanence du 19 novembre 2025

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

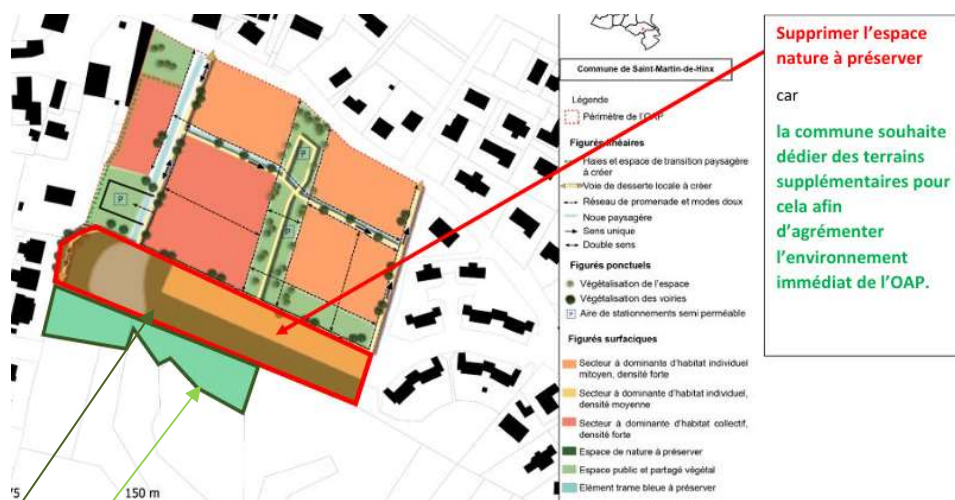
5 visiteurs groupés : M Lapegue maire de St Martin de Hinx, M Lard adjoint au maire, M Beauvais et M Lafon société Just (aménageurs pressentis du lotissement communal), M Gaubert géomètre expert.

- 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. »

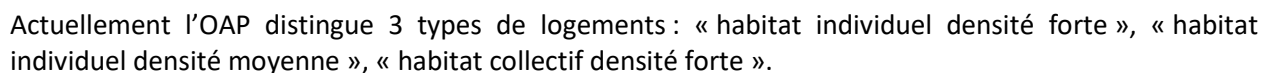
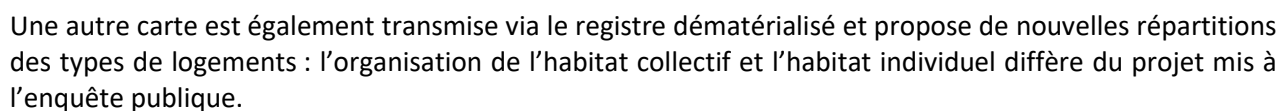
La carte associée transmise par le maire (ci-après) indique le périmètre concerné.



Ainsi que le maire l'avait sollicité lors d'une permanence, il souhaite intégrer un secteur à cette OAP : 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 » figuré en vert foncé.

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



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

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 devient 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 vigneron 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.

Questions :

- ↳ 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 jusque-là 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.).

- ↳ 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 » situé 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'extrémité 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.

👉 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.

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

Réponse de MACS

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

👉 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.**

↳ 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.**

↳ 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"

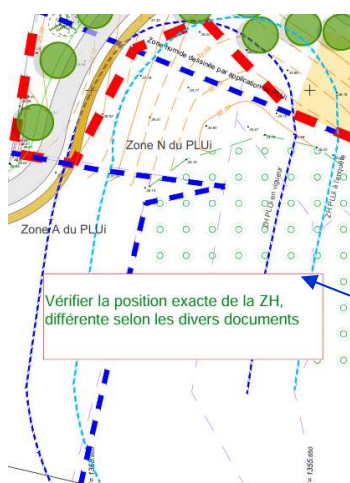
- **Ce "doublement" du cheminement piéton est maintenu afin de garantir à tous une connexion sûre et accessible vers le reste de l'opération et la commune, et d'éviter des espaces publics trop contraignants ou hostiles aux piétons.**

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 vigneron).



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

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

PLUi enquête publique

PLUi en vigueur

Questions :

- 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.**

3-1-2 - Refus du transfert de l'OAP n°4 actuelle (refus du projet de révision du PLUi)

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 (mairie 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 à prix intéressant pour réaliser le lotissement. Elles deviennent 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.

Questions

- ↳ 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.

- ↳ 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.

3-2 AUTRES DEMARCHES DU PUBLIC POUR INFORMATION OU HORS CHAMP DE L'ENQUETE 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 Barennes.

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.

Question

↳ 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.

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.

Commentaire et question

↳ 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 ne 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.

- 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)²

Commentaire et question

👉 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.

3-3 - QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

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

2-3-1 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.

Question

² 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... »

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 :

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 Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> : - Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	AUTORISATIONS Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> : - Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)
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 : - 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	
Forme urbaine	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 bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs OAP n°2, 3, 4 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
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	

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.

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 terme 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.

2-3-1 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 m²	Usage
OH 1615	12 144	Agricole - exploitée
OH 1613	9 673	Agricole - exploitée
OH 2120	3 534	Agricole exploitée – non
OH 0726	5 124	Agricole exploitée – non
OH 0720	10 781	Agricole/Naturelle – non exploitée
Total	41 256	

France cadastre et
Geoportail

Question

- ↳ 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.

Observation D

Chiffres de population à Saint Martin de Hinx

Selon le SCOT³ 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'INSEE⁴.

2015 : 1386 habitants

2022 : 1749 habitants

Question

- ↳ 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.

³ SCOT Document d'Orientations et d'Objectifs DOO p54

⁴ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-40272>
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-40272>

**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-enquêtrice Anne Guchan Dorlanne

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026

- 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.

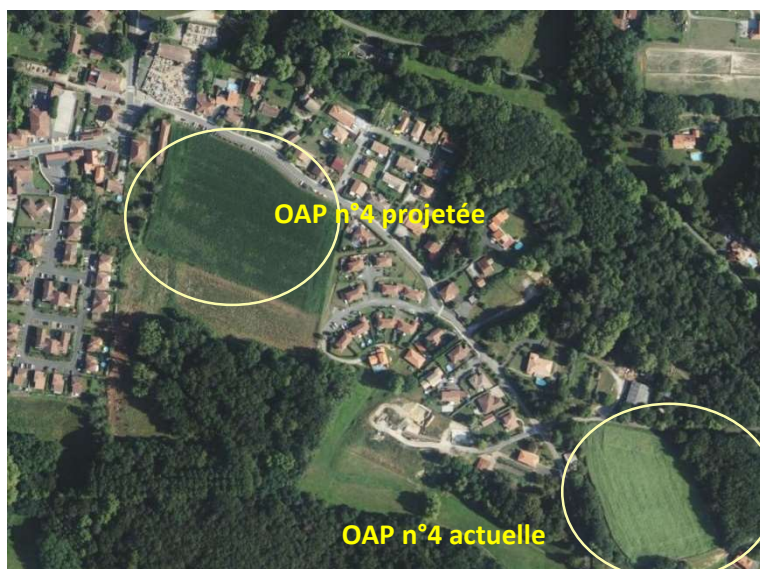
- II - CONTEXTE ET PROJET

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'OAP 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 vigneron. 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- DEMARCHES 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 Dorlante 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 vigneron)

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'écarter 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 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 préciser 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'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 (par courrier d'avocat). Ces terrains aujourd'hui dans l'OAP 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 aux aménageurs est compréhensible et explique la position défavorable.

- Il est étonnant que MACS ait proposé ce secteur d'OAP 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 enchâssé 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 vigneron) ; **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