

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026



Commune de Saint-
Martin-de-Hinx
(40)

Révision allégée n°1 du PLUi

Mémoire en réponse aux avis
PPA

Communauté de Communes Maremne
Adour Côte Sud

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026

Mission

Pièce	Mémoire en réponse aux avis PPA		
Version	04/11/2025		
Maîtrise d’Ouvrage	Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud		
Bureau(x) d’étude(s)			
Rédacteurs	Aurore Bergé Marianne Zimolo	Jean-Baptiste Rousseau Léa Tournier	

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026

SOMMAIRE

I.	Récapitulatif des avis PPA reçus.....	2
II.	Réponse et positionnement de la collectivité vis-à-vis des avis rendus	3
A.	Avis favorable sans observations.....	3
1.	Chambre d'Agriculture des Landes	3
2.	Institution Adour (SAGE Adour Aval)	3
3.	CDPENAF	3
B.	Avis favorable avec observations	3
1.	Conseil Départemental des Landes	4
2.	Direction Départementale des Territoire et de la Mer des Landes.....	4
3.	MRAe	5

I. RECAPITULATIF DES AVIS PPA REÇUS

La Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud a effectué les différentes démarches relatives à la consultation des PPA (Personnes Publiques Associées) dans le cadre de la procédure de Révision Allégée n°1 du PLUi concernant la commune de Saint-Martin-de-Hinx et ayant pour objet unique de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Les étapes de consultation ont été les suivantes :

- Consultation de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) Nouvelle-Aquitaine par Evaluation Environnementale le 22 juillet 2025,
- Passage en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), le 16 septembre 2025,
- Examen conjoint des Personnes Publiques Associées, le 1^{er} octobre 2025,
- Consultation du dossier par les PPA, notification du 24 juillet 2025.

Tableau récapitulatif des avis rendus :

PPA	Date de réception avis ou tacite positif sans observation	Statut avis
Conseil Départemental des Landes	17/10/2025 et 28/10/2025	Favorable avec observations
Chambres d'Agriculture des Landes	06/10/2025	Favorable sans observations
Institution Adour (SAGE Adour Aval)	24/10/2025	Favorable sans observations
CDPENAF	23/09/2025	Favorable sans observations
MRAe Région Nouvelle-Aquitaine	16/10/2025	Favorable avec observations
Direction Départementale des Territoire et de la Mer des Landes	16/09/2025	Favorable avec observations

II. REPONSE ET POSITIONNEMENT DE LA COLLECTIVITE VIS-A-VIS DES AVIS RENDUS

A. AVIS FAVORABLE SANS OBSERVATIONS

1. CHAMBRE D'AGRICULTURE DES LANDES

Les parcelles initiales sont reclassées en zone Agricole ce qui permet de ne pas impacter de façon plus importante les surfaces agricoles du territoire.

Après analyse du dossier complet que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de révision allégée n°1 qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable.

Réponse de la Collectivité :

La Collectivité prend note de cet avis.

2. INSTITUTION ADOUR (SAGE ADOUR AVAL)

Une absence de zone humide a été confirmée par des inventaires floristiques et des sondages pédologiques sur le secteur choisi pour relocaliser l'OAP. La relocalisation de ce secteur de projet permettra un raccordement plus facile à la station d'épuration existante. La zone figurée comme une zone en eau au sud-ouest sur le schéma du projet sera préservée de l'urbanisation. Le secteur choisi pour relocaliser l'OAP ne se situe pas dans une zone à risque vis-à-vis des inondations et des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront mis en place. De ce fait, mes services n'émettent aucune vigilance ou remarque sur cette révision considérée justifiée et pertinente.

Réponse de la Collectivité :

La Collectivité prend note de cet avis.

3. CDPENAF

3 – PLUi MACS - Révision allégée – ST-MARTIN-DE-HINX :

Conclusion et décision de la commission : Favorable

Réponse de la Collectivité :

La Collectivité prend note de cet avis.

B. AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS

1. CONSEIL DEPARTEMENTAL DES LANDES

Concernant le volet paysager / environnemental :

Les futurs aménagements de l'OAP 4 prendront en compte les enjeux paysagers liés à la proximité de l'église, en lien avec les recommandations de l'architecte des Bâtiments de France.

Le diagnostic écologique réalisé sur la zone de projet n'a révélé aucun intérêt écologique majeur. Celui-ci indique des recommandations à prendre en compte sur :

- l'implantation de l'aménagement en retrait de la Chênaie,
- la mise en place d'un calendrier adapté de travaux (hors période de reproduction des espèces).

Concernant le volet agricole :

Le site prochainement déclassé n'apparaît plus opportun car il est concerné par différentes contraintes dues en grande partie à son éloignement vis-à-vis de la trame urbaine de la commune (problématiques de réseaux, d'accès, d'assainissement, ...).

Ce site est actuellement exploité en prairie permanente alors que les parcelles qui feront l'objet d'un nouveau classement en 1AU sont exploitées en maïs et prairies temporaires. Il faudra ainsi veiller à ce que le site déclassé soit toujours déclaré maintenu en exploitation, y compris si l'exploitant actuel venait à cesser son activité.

Concernant la mobilité :

Le déplacement de la zone favorisera l'accès aux commerces et services du centre-bourg par les modes actifs de déplacement.

Réponse de la Collectivité :

Concernant le volet paysager / environnemental :

La Collectivité a bien noté l'importance de la prise en compte des recommandations indiquées dans le diagnostic écologique au regard de l'implantation de l'aménagement et du calendrier de travaux. Elle précise que ces éléments ont été repris dans le cadre de l'Evaluation Environnementale requise par la MRAe. Ils font l'objet des mesures ERC : MR1 – Adaptation de la période des travaux sur site ; MR2 – Recul des aménagements par rapport aux boisements qui sont intégrés à la notice de la Révision Allégée n°1.

Concernant le volet agricole :

La Collectivité a bien noté l'importance d'assurer l'avenir du site déclassé et son réemploi dans le cadre de l'activité agricole. Le reclassement du site en zone Agricole du PLUi autorisera la poursuite/reprise de l'exploitation agricole. Le cadre de la procédure ne pourra cependant pas permettre de répondre à la demande du maintien de l'exploitation même en cas de cessation d'activité de l'exploitant.

2. DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DES LANDES

Concernant la zone 1AU, la notice de présentation ne précise pas suffisamment la capacité des réseaux, notamment en eau potable.

Réponse de la Collectivité :

Le règlement de l'OAP précise « *Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisante...* ». Ce qui permettra de prévoir en amont du projet de bénéficier des capacités suffisantes en eau potable. De plus, dans le cadre de la consultation des PPA, le gestionnaire du réseau AEP (Institution Adour) a fait part de son avis favorable sans observations

La question des continuités écologiques, mentionnée à la page 13, est indiquée comme « non réglementée », ce qui traduirait la volonté de ne pas les traiter tout en restant conforme au PADD. Il est recommandé de modifier ce terme utilisé maladroitement afin de ne pas entraver la compatibilité des OAP avec le PADD, même si l'évaluation environnementale ne relève aucun enjeu.

Réponse de la Collectivité :

Les espaces de trame verte et bleue à prendre en compte et préserver sont indiqués directement sur le schéma d'aménagement de l'OAP. Nous pourrions ajouter une mention à propos de ces espaces au point A.4 correspondant.

Une question est posée sur l'ouverture de la zone à l'urbanisation, si elle nécessite une justification par rapport à la capacité des zones AU ou aux possibilités de densification. Dans le cadre de ce projet, qui concerne un déplacement de zone, il pourrait être nécessaire d'apporter des éléments supplémentaires concernant la capacité de densification.

Réponse de la Collectivité :

Le potentiel de densification sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx a pu être analysé lors de l'élaboration du PLUi de MACS approuvé en 2020. Au regard de ce potentiel et afin de répondre aux objectifs de création de logement, quatre secteurs de projet à destination d'habitat ont alors été définis. Il s'agit dans le cadre de cette procédure uniquement de replacer un secteur d'OAP existant ne remettant pas en cause les justifications apportées dans le cadre de l'élaboration. De plus, la nouvelle localisation à proximité immédiate du centre-bourg offre l'opportunité de travailler sur une densité plus importante permettant d'optimiser ce nouveau secteur.

3. MRAE

1. Qualité générale du dossier

Le dossier de révision allégée n°1 du PLUi contient une notice, le rapport environnemental, un extrait du cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées pour la commune de Saint-Martin-de-Hinx ainsi que le règlement graphique après modification de zonages. Il convient d'actualiser la pagination de la notice présentant le rapport environnemental pour faciliter la recherche d'information.

Une quinzaine d'indicateurs de suivi assortis de durée et de fréquence sont définis pour suivre la mise en œuvre du projet de révision allégée n°1.

Réponse de la Collectivité :

La pagination de la notice sera revue.

2. Choix du site de relocalisation et évolution du projet communal

Le dossier justifie le besoin de relocaliser la zone 1AU en vigueur en raison de son éloignement du centre-bourg et des contraintes liées à l'accès, à l'assainissement et à l'impact environnemental.

Une analyse du potentiel foncier disponible à proximité immédiate de la zone urbaine communale a mis en évidence un espace libre enclavé et délaissé en continuité du centre-bourg et de ses équipements, situé au niveau du chemin des Vignerons.

La relocalisation de la zone 1AU en vigueur permet de densifier l'urbanisation et de limiter l'étalement urbain selon le dossier. Les zones 1AU initiale et relocalisée sont distantes de 500 mètres.

La nouvelle OAP n°4 estime la création d'environ 80 logements sur la nouvelle zone 1AU avec une densité d'environ 24 logements par hectare, plus élevée que l'OAP initiale (entre 30 et 50 logements et une densité de 16 logements par hectare). Le PADD⁴ fixe une densité moyenne de 20 logements par hectare, en cohérence avec le SCoT de MACS selon le dossier.

La révision allégée n°1 permet la construction de 30 à 50 logements supplémentaires sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx sans justification du besoin. **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.**

Réponse de la Collectivité :

Des éléments de justification du besoin en logement supplémentaire ont déjà été évoqués dans la notice de la procédure, ils reposent notamment sur l'attractivité forte du territoire et de la volonté de dynamisation de la commune

De plus, à la suite de la modification n°4 du PLUi, l'OAP n°3 de Saint-Martin-de-Hinx a vu sa réalisation décalée avec un phasage préconisé à long terme soit à partir de 2030. L'OAP n°4 et le surplus de logement programmé pourra donc permettre de remplir les objectifs fixés dans le PLUi d'ici 2030. L'OAP n°3 pourra quant à elle être valorisée dans le cadre du nouveau PLH mis en application à partir de 2025. Ces éléments pourront être ajoutés à la justification.

4. Prise en compte des sensibilités paysagères

Selon le règlement écrit, les dispositions applicables aux zones 1AU sont uniquement régies par les OAP.

L'OAP n°4 créée identifie au sud de la zone 1AU relocalisée, une frange boisée comme un espace de nature à préserver, constituant une zone tampon entre les futurs espaces résidentiels et agricoles ; ainsi qu'une noue paysagère comme un élément de la trame bleue à préserver, sans traduction réglementaire.

La MRAe recommande de préserver dans le règlement graphique la frange boisée présente au sud, ainsi que le secteur de la trame bleue en partie ouest de la zone 1AU relocalisée.

L'OAP prévoit de créer un espace de transition paysagère, constitué d'arbres d'alignement et de haies champêtres en lisière ouest. La zone tampon arborée au sud participe à la préservation des vues lointaines et à l'intégration paysagère de la zone 1AU. Un recul minimum d'implantation des constructions de cinq mètres par rapport aux voies publiques est imposé.

Réponse de la Collectivité :

La frange boisée au sud n'entre pas dans le cadre de la procédure car elle ne fait pas partie de la zone 1AU relocalisée, elle est cependant identifiée au règlement graphique comme réservoir de biodiversité et bénéficie d'une prescription de protection en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur de la trame bleue en partie ouest de la zone 1AU est également couvert au règlement graphique par la prescription de protection de la Trame bleue. Cette protection a bien été retranscrite sur le schéma d'aménagement de l'OAP n°4.

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026

TOPONYMY
L'EXPRESSION PAR LES Noms

MISSION Révision allégée n°1 – PLUi CCMACS

Reçu en préfecture le 05-02-2026

Publié en ligne le 05/02/2026



16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

toponymy.fr



**Département
des Landes**



25-A04968

CASIER_URBA
20/10/2025

Xavier Fortinon

Président du Conseil départemental

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Réf. : RS/MPD - KLK D25100050 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Service Aménagement Durable
et Gestion Domaniale
Poste 83.05

Monsieur Pierre FROUSTEY

Président de la Communauté de Communes
Maremne Adour Côte-Sud

Conseiller régional

Maire

Allée des Camélias

BP 44

40231 SAINT VINCENT DE TYROSSE Cedex

Le **17 OCT. 2025**

Objet : Notification de l'avis de la Commission Permanente sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud.

Monsieur le Président,

Par courrier du 24 juillet 2025, vous m'avez transmis pour avis le projet de révision allégée n°1 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud.

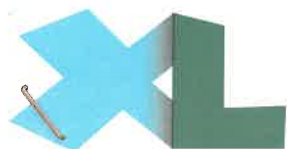
La Commission Permanente s'est réunie le 17 octobre 2025 et a délibéré favorablement sur ledit projet de révision allégée n°1 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud.

A ce titre, mes services vous transmettront la délibération de la Commission Permanente dès son retour du contrôle de légalité.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Xavier FORTINON

Président du Conseil départemental



Département
des Landes



30/10/2025

25-A05210

DGA Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

Réf. : RD/MPD - KKK D25100052 KFK

Dossier suivi par :
Rachel SOUQUET
Service Aménagement Durable
et Gestion Domaniale
Poste 83.05

Monsieur Pierre FROUSTEY
~~Vice~~-Président de la Communauté de
Communes Marenne Adour Côte Sud
Allée des Camélias
BP 44
40231 SAINT VINCENT DE TYROSSE
Cedex

Le 28 OCT. 2025

Objet : Notification de l'avis de la Commission Permanente sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud.

Monsieur le Président,

Vous voudrez bien trouver ci-joint, la copie de la délibération du 17 octobre 2025, valant décision du Département sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local D'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.


Pour le Président et par délégation,
Lucie TAVERNE
Directrice DGA
Transitions Ecologique, Energétique et Mobilités

P.J. : copie délibération Commission Permanente
du 17 octobre 2025



ARTEMENT
DES LANDES

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Réunion du 17/10/2025

Président : M. Xavier FORTINON

N° D-2/1 Objet : URBANISME - PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD - AVIS DU DÉPARTEMENT DES LANDES

Conseillers départementaux en exercice : 30

Votants : 29

Présents :

M. Xavier FORTINON (Présentiel), Mme Rachel DURQUETY (Présentiel),
M. Paul CARRERE (Présentiel), Mme Muriel LAGORCE (Présentiel),
M. Jean-Luc DELPUECH (Présentiel), Mme Eva BELIN (Présentiel),
M. Olivier MARTINEZ (Présentiel), Mme Dominique DEGOS (Présentiel),
M. Henri BEDAT (Présentiel), Mme Monique LUBIN (Présentiel),
M. Boris VALLAUD (Présentiel), Mme Magali VALIORGUE (Présentiel),
Mme Sylvie BERGEROO (Présentiel), M. Didier GAUGEACQ (Présentiel),
Mme Christine FOURNADET (Présentiel), Mme Agathe BOURRETERE (Présentiel),
Mme Salima SENSOU (Présentiel), M. Julien PARIS (Présentiel),
Mme Patricia BEAUMONT (Présentiel), Mme Sandra TOLLIS (Présentiel),
M. Damien DELAVOIE (Présentiel), Mme Sylvie PEDUCASSE (Présentiel),
M. Julien DUBOIS (Présentiel), M. Christophe LABRUYERE (Présentiel)

Pouvoirs :

M. Cyril GAYSSOT a donné pouvoir à Mme Sandra TOLLIS,
M. Frédéric DUTIN a donné pouvoir à Mme Salima SENSOU,
M. Jean-Marc LESPADÉ a donné pouvoir à Mme Eva BELIN,
Mme Martine DEDIEU a donné pouvoir à M. Christophe LABRUYERE,
Mme Hélène LARREZET a donné pouvoir à M. Julien DUBOIS

Absents :

M. Dominique COUTIERE M. Cyril GAYSSOT, M. Frédéric DUTIN,
M. Jean-Marc LESPADÉ, Mme Martine DEDIEU, Mme Hélène LARREZET

Résultat du Vote :

POUR (29) : Xavier FORTINON, Rachel DURQUETY, Paul CARRERE, Muriel LAGORCE,
Jean-Luc DELPUECH, Eva BELIN, Olivier MARTINEZ, Dominique DEGOS,
Henri BEDAT, Monique LUBIN, Boris VALLAUD, Magali VALIORGUE,
Sylvie BERGEROO, Didier GAUGEACQ, Christine FOURNADET, Cyril GAYSSOT,
Agathe BOURRETERE, Frédéric DUTIN, Salima SENSOU, Julien PARIS,
Patricia BEAUMONT, Sandra TOLLIS, Damien DELAVOIE, Sylvie PEDUCASSE,
Jean-Marc LESPADÉ, Martine DEDIEU, Julien DUBOIS, Hélène LARREZET,
Christophe LABRUYERE

CONTRE (0) :

ABSTENTION (0) :

NE PREND PAS

PART AU VOTE (0) :

**N° D-2/1****La Commission Permanente du Conseil départemental,**

VU le rapport de M. le Président du Conseil départemental ;

EN VERTU de la délégation générale donnée par le Conseil départemental à la Commission Permanente par délibération n° 4 en date du 1^{er} juillet 2021 ;

APRES en avoir délibéré,

DECIDE :

Considérant que :

- conformément au Code de l'Urbanisme, en particulier ses articles L.132-7, L.132-11, L.153-16 et R.153-4, le Département des Landes, en tant que personne publique associée, doit formuler un avis sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), de Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) et de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) arrêtés par les Conseils communautaires ou les Conseils municipaux, au plus tard trois mois après leur transmission,
- l'arrêt du projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud est intervenu par délibération du Conseil communautaire le 24 juin 2025,
- ladite Communauté de Communes a adressé ce projet au Département des Landes par courrier pour avis le 24 juillet 2025,
- ce projet de révision allégée est initié par la Commune de Saint-Martin-de-Hinx. cette dernière souhaitant en effet faire évoluer son projet de constructions à usage de logement, initialement situé en zone A Urbaniser (1AU),

au-delà de la prise en compte des observations telles que figurant en annexe,

- d'émettre un avis favorable au projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud.

Signé par : Xavier FORTINON
Date : 25/10/2025
Qualité : Président du Conseil départemental des Landes

**COMMISSION PERMANENTE DU 17 OCTOBRE 2025 - URBANISME -
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD - AVIS DU
DÉPARTEMENT DES LANDES**

Points mis en exergue dans le cadre de l'avis du Département des Landes sur le PLUi :

Ce projet de révision allégée est initié par la Commune de Saint-Martin-de-Hinx. En effet, la Commune souhaite faire évoluer son projet de constructions à usage de logement, initialement situé en zone A Urbaniser (1AU).

Au regard de son éloignement du centre-bourg d'une part et à des fortes contraintes liées aux réseaux et à la voirie d'autre part, ce dernier a été relocalisé en zone urbaine.

Il s'agit de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 4 d'une surface de 3.02 hectares, située au lieu-dit « *Micoulaou* ». Identifiée en zone 1AU, elle doit pouvoir accueillir des constructions à usage de logement.

L'objectif de cette révision allégée n° 1 est de permettre la relocalisation de la zone de projet sur un espace délaissé au milieu de la zone Urbaine, à proximité immédiate du centre-bourg et de ses équipements. Cette démarche n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espace par rapport au PLUi actuellement opposable, car elle s'effectue à surface équivalente.

Concernant le volet paysager / environnemental :

Les futurs aménagements de l'OAP 4 prendront en compte les enjeux paysagers liés à la proximité de l'église, en lien avec les recommandations de l'architecte des Bâtiments de France.

Le diagnostic écologique réalisé sur la zone de projet n'a révélé aucun intérêt écologique majeur. Celui-ci indique des recommandations à prendre en compte sur :

- l'implantation de l'aménagement en retrait de la Chênaie,
- la mise en place d'un calendrier adapté de travaux (hors période de reproduction des espèces).

Concernant le volet agricole :

Le site prochainement déclassé n'apparaît plus opportun car il est concerné par différentes contraintes dues en grande partie à son éloignement vis-à-vis de la trame urbaine de la commune (problématiques de réseaux, d'accès, d'assainissement, ...).

Ce site est actuellement exploité en prairie permanente alors que les parcelles qui feront l'objet d'un nouveau classement en 1AU sont exploitées en maïs et prairies temporaires. Il faudra ainsi veiller à ce que le site déclassé soit toujours déclaré maintenu en exploitation, y compris si l'exploitant actuel venait à cesser son activité.

Concernant la mobilité :

Le déplacement de la zone favorisera l'accès aux commerces et services du centre-bourg par les modes actifs de déplacement.

Annexe

Objet de la révision allégée

Relocalisation d'une zone de
projet

□ Zone d'étude

Parcelles

■ Bâti

■ Zone du PLUi en vigueur :

1AUh

Départementale

Routes secondaires

Saint-Martin-de-Hinx



Publié sur le site de la Collectivité le 27 octobre 2025

Reçu en pré-

Publié le

ID : 040-224000018-202510

Création d'une nouvelle zone 1AU avec
projet d'OAP

Abandon de la zone de projet :
reclassement en zone agricole

Source : BE Toponymy



CASIER_URBA
23/10/2025

25-A05098

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD
Allée des Camélias – BP 44
40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Mont de Marsan, le 06 octobre 2025

Réf : URBA/NBV/2025-36

Objet : Révision allégée n°1
du PLUi de Maremne Adour
Côte Sud

Dossier suivi par :
Nicolas BELLARDENT-
VALLEAU

Tél : 05 58 85 44 18
Port : 06 32 23 73 45

territoires@landes.chambagri.fr

Siège Social

Cité Galliane - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 45 45
Fax : 05 58 85 45 46
accueil@landes.chambagri.fr

Antenne Hagetmau

Pôle d'Activités St Giron
55 rue du Général Gilliot
40700 HAGETMAU
Tél. : 05 58 79 77 70
Fax : 05 58 79 77 71

Antenne Yzosse

Maison du Paysan
1030 Route de Montfort
40180 YZOSSE
Tél. : 05 58 90 72 10
Fax : 05 58 90 72 11

Espace Tourisme Vert

137 avenue Foch - BP 279
40005 MONT DE MARSAN CEDEX
Tél. : 05 58 85 44 44
Fax : 05 58 85 44 45

Monsieur le Président,

Vous nous avez soumis pour avis le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Maremne Adour Côte Sud dans l'objectif de relocaliser un site projet sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx (OAP n°4).

Cette révision consiste à abandonner le projet de l'OAP n°4 actuellement classé en zone 1AU dédié à de l'habitat, du fait de son éloignement du centre-bourg et des contraintes liés à la voirie.

Suite à ce constat, une nouvelle zone 1AU de surface identique (3,02 ha) est proposée à proximité du bourg de Saint-Martin-de-Hinx respectant ainsi la morphologie urbaine de ce village.

Les parcelles initiales sont reclassées en zone Agricole ce qui permet de ne pas impacter de façon plus importante les surfaces agricoles du territoire.

Après analyse du dossier complet que vous nous avez transmis, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler sur ce projet de révision allégée n°1 qui n'impacte pas défavorablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, et pour lequel nous émettons donc un avis favorable.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marie-Hélène CAZAUBON
Présidente





INSTITUTION ADOUR
Etablissement Public Territorial de Bassin
Hautes-Pyrénées - Gers - Landes - Pyrénées-Atlantiques



25-A05149

CASIER_URBA

27/10/2025

Monsieur le Président
Communauté de communes Maremne Adour
Côte-Sud
Allée des Camélias
BP 44
40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

A l'attention de Madame Carole ALBOUZE

Haut-Mauco, le 24 octobre 2025

Le Président

MA/PC

N°19754

Dossier suivi par Martin ALIAGA

05 58 46 18 70

martin.aliaga@institution-adour.fr

Objet : Retour de l'Institution Adour sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la Communauté de communes MACS

V/Réf. : Votre courrier de notification du projet de révision allégée n°1 du PLUi pour avis

Monsieur le Président,

Le 24 juillet 2025 vous avez sollicité l'Institution Adour en tant qu'établissement public territorial de bassin (EPTB) pour émettre un avis concernant le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Les services de la mission eau et urbanisme de l'Institution Adour et la cellule d'animation technique du SAGE Adour aval ont pris connaissance et analysé le dossier transmis. La modification porte sur la relocalisation d'un secteur de projet éloigné du centre-bourg vers un espace délaissé au sein de la trame bâtie au regard de contraintes liées à des problématiques de voirie et réseau inhérentes à sa localisation sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx (40).

Une absence de zone humide a été confirmée par des inventaires floristiques et des sondages pédologiques sur le secteur choisi pour relocaliser l'OAP. La relocalisation de ce secteur de projet permettra un raccordement plus facile à la station d'épuration existante. La zone figurée comme une zone en eau au sud-ouest sur le schéma du projet sera préservée de l'urbanisation. Le secteur choisi pour relocaliser l'OAP ne se situe pas dans une zone à risque vis-à-vis des inondations et des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront mis en place. De ce fait, mes services n'émettent aucune vigilance ou remarque sur cette révision considérée justifiée et pertinente.

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

Paul CARRERE

Signé par : Paul CARRERE
Date : 24/10/2025
Qualité : Président Institution Adour





**PRÉFET
DES LANDES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Service aménagement et risques**

RELEVÉ D'AVIS

Bureau foncier

Mont-de-Marsan, le 23/09/2025

Tél : 05 58 51 30 66

Mél : ddtm-sar-bf@landes.gouv.fr

Objet : CDPENAF du 16 septembre 2025

Président :

Mme Nadine CHEVASSUS	représentant le Préfet
----------------------	------------------------

Participants :

M. Jérôme PEYRUS	représentant la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Pouvoir INAO
Mme Dominique DEGOS	Conseil Départemental + Pouvoir EPCI à partir de 16H15
M. Jérôme BAYLAC DOMENGETROY	Président CC Pays Morcenais Départ 16h15- Pouvoir donné à CD40
M. Michel HERRERO	Maire d'Estigarde
M. Hervé BOUYRIE	Maire de Messanges
M. Jean-Luc LAFENETRE	Maire de Maurrin
M. Kévin POUYSEGUR	Chambre d'agriculture des Landes Départ à 17H15 – Pouvoir donné à FDSEA
M. Thomas LARRERE	JA40
M. Jean-Baptiste LABORDE	Coordination Rurale - CR40
M. Denis LAFARGUE	FDSEA des Landes + Pouvoir CA40 à partir de 17H15
M. Marcel SAINT-CRICQ	Propriétaires-usufruitiers (FDPR)
M. Jean-Marc BENQUET	FDC 40
M. Jean-François LAGRAULA	Agrobio-BIO40 Départ à 18H05 – Pouvoir donné à la confédération paysanne
Mme Illia TOUSIS	Confédération Paysanne + Pouvoir AGROBIO à 18H05
M. Xavier MARTIN	Landes-Nature

M. Georges CINGAL

SEPANSO

Personnes excusées :

M. Marc-Antoine DESTRUHAUT	Chambre des Notaires
Mme Gabriella CARRERE	SySSO
M. Marcel PRUET	MODEF
M. Jean-Luc DUBROCA	Communes Forestières
M. Luc BLOTIN	INAO + Pouvoir donné à la DDTM
M. Bruno LACRAMPE (ne vote pas)	SAFER
M. Sébastien GENDRY (ne vote pas)	ONF

Agents de l'État :

M. Jérôme LARRIEU	DDTM/SAR/BF
M. Julien KERFORN	DDTM/SAR
Mme Agathe ROUX-LAFFONT	DDTM/SAR/BF
Mme Coralie SEYS	DDTM/MTE
M. Julien MARTI	DDTM/MTE

Personnes admises à la réunion :

M. Romain PARDES	CD 40
M. Jérôme TOFFOLI	CD 40
M. Yan CHASSERIO	CD 40

* * *

Quorum:

Le quorum étant atteint avec 17 votants (dont 4 pouvoirs), la réunion peut se tenir régulièrement.

* * *

Les avis contenus dans ce document n'engagent que le champ de compétence de la CDPENAF et ne préjugent en aucun cas d'autres réglementations s'appliquant, le cas échéant au projet. La conformité des projets aux dispositions des documents d'urbanisme relève de l'appréciation de l'autorité compétente.

2 – PLUi Modification simplifiée n°3 - Communauté d'Agglomération du Grand Dax – STECAL :

STECAL NHgvd à Mées – 4000 m² – Régularisation de terrains familiaux

Conclusion et décision de la commission : **Défavorable**

STECAL NHgvd à Mées – 1508 m² – Régularisation de terrains familiaux

Conclusion et décision de la commission : **Défavorable**

STECAL NHgvd à Mées – 4000 m² – Régularisation de terrains familiaux

Conclusion et décision de la commission : **Défavorable**

STECAL Zone NL du PLUi – 9500 m² – Plaine des sports, terrain de foot/rugby, tennis, city-stade, parking

Conclusion et décision de la commission : **Favorable**

* * * *

3 – PLUi MACS - Révision allégée – ST-MARTIN-DE-HINX :

Conclusion et décision de la commission : **Favorable**

* * * *

4 - Avis conformes soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme) : ombrières (L. 111-28 CU) :

NOVAFRANCE ENERGY à LARRIVIERE-SAINT-SAVIN - PC 040 145 25 O 0001 et PC 040 145 25 O 0002

Conclusion et décision de la commission : **Avis favorable**, sous réserve de mettre en place une garantie contractuelle entre l'exploitant et l'opérateur photovoltaïque sécurisant l'accès au droit du sol pour l'exploitant et le maintien de l'activité agricole envisagée pour la durée du projet.

* * * *

SASU MESSING XAVIER à MIRAMONT-SENSACQ - PC 040 185 25 O 0004

Conclusion et décision de la commission : Avis favorable, sous réserve de mettre en place une garantie contractuelle entre l'exploitant et l'opérateur photovoltaïque sécurisant l'accès au droit du sol pour l'exploitant et le maintien de l'activité agricole envisagée pour la durée du projet.

* * * *

5 - Avis conformes soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme) : projet agrivoltaïque (L. 111-27 CU) :

CENTRALE SOLAIRE AMDA VII à MONSEGUR - PC 040 190 24 O 0010

Conclusion et décision de la commission sur l'étude préalable agricole : Avis favorable.

Conclusion et décision de la commission sur le projet : Avis défavorable.

- Les indicateurs demandés par l'instruction technique (notamment le taux de couverture et la perte de SAU) doivent être calculés pour chaque parcelle et non à l'échelle du projet, la notion de parcelle étant à considérer au titre du R. 314-108 du Code de l'énergie.
- Pour apprécier le caractère significatif de la production agricole, il est demandé d'indiquer la surface non exploitée du fait de la présence des haies et de bandes enherbées sur chaque parcelle afin de calculer la perte de revenu et de productivité engendrée.
- Les parcelles qui feront effectivement l'objet du suivi expérimental et agronomique tel que décrit dans le protocole doivent être indiquées.
- Le caractère expérimental du projet est jugé contradictoire avec son emprise (60 ha).

- Le potentiel agronomique des parcelles du projet est jugé trop important pour y voir s'implanter ce type de projet (voir p. 34 du document *Projet de construction agrivoltaïque* : "L'emprise du projet agrivoltaïque se situe principalement sur l'unité de sol « Touyas développés sur les terrasses gunziennes de l'Adour » avec un type de sol dominant qui est le luvisol-redoxisol").
- Les cultures et la technologie choisies ne semblent pas les plus adaptées : la dernière étude en date (*Crop selection in Agri-PV : international review based strategic decision-making model*, mars 2025), qui fait une méta-analyse de nombreuses études et bibliographies, indique que les cultures de maïs, tournesol et soja sont parmi les moins adaptées à l'agrivoltaïsme, avec une vigilance particulière à avoir sur la densité des panneaux et le taux de couverture.

6 – Avis conformes sur liste soumis au vote individuel (autorisations d'urbanisme) : 8 dossiers

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation ...)	Vote (favorable/ défavorable)	Prescriptions /Réserves	Motifs
1	AUDIGNON	PC 040 017 25 C 0001	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	DEFAVORABLE		Le projet s'implante dans une partie non urbanisée du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
2	BISCARROSSE	PC 040 046 18 X 0063 M04	Local matériel équestre avec couverture photovoltaïque	DEFAVORABLE		L'activité de pension de chevaux n'est pas considérée comme une activité professionnelle agricole au sens de l'article L. 311-1 CRPM ; la nécessité agricole du bâtiment n'est donc pas démontrée.

3	CAUPENNE	PC 040 078 25 O 0003	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	DEFAVORABLE		La hauteur du projet est jugée disproportionnée au vu de l'activité d'élevage (canards, lapins). L'emplacement prévu est trop éloigné du siège de l'exploitation. L'activité de vente de foin est considérée comme commerciale et non agricole.
4	HORSARRIEU	PC 040 128 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
5	MEES	PC 040 175 25 O 0012	Hangar agricole et forestier avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	DEFAVORABLE		Les activités du pétitionnaire ne sont pas de nature agricole mais des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales prévues à cet effet.
6	SAUBUSSE	PC 040 293 25 O 0014	Hangar équestre avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		

7	SORT-EN-CHALOSSE	PC 040 308 25 O 0008	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
---	------------------	----------------------	--	-----------	--	--

* * * *

Z - Avis conformes sur liste soumis au vote global (autorisations d'urbanisme) : 16 dossiers

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation,...)	Vote (Favorable/ défavorable)	Prescription / Réserves	Motifs
1	YCHOUX	PC 040 332 25 O 0016	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
2	SAUGNAC-ET-MURET	PC 040 295 25 O 0012	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3,5 côtés	FAVORABLE		

3	CLERMONT	PC 040 084 25 O 0004	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
4	SAINT-LAURENT-DE-GOSSE	PC 040 268 25 O 0004	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
5	CAZERES-SUR-L'ADOUR	PC 040 080 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
6	SAINT-CRICQ-VILLENEUVE	PC 040 255 25 O 0004	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		

7	SORDE-L'ABBAYE	PC 040 306 25 O 0001	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
8	MAGESCQ	PC 040 168 25 D 0029	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, clos	FAVORABLE	Sous réserve de la prise en compte des observations RISQUES.	
9	CASTETS	PC 040 075 25 O 0048	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
10	LE FRECHE	PC 040 100 25 C 0003	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
11	ESCALANS	PC 040 093 25 O 0001	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		

12	SOUPROSSE	PC 040 309 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE	Sous réserve d'application des règles sanitaires Influenza Aviaire Hautement Pathogène (IAHP) de la DDETSPP.	
13	GABARRET	PC 040 102 25 O 0007	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2 côtés	FAVORABLE		
14	RIVIERE-SAAS-ET-GOURBY	PC 040 244 25 O 0008	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 3 côtés	FAVORABLE		
15	CASTANDET	PC 040 070 25 O 0006	2 Bâtiements agricoles avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2,5 côtés	FAVORABLE		
16	SAINT-LOUBOUER	PC 040 270 25 O 0002	Hangar agricole avec couverture photovoltaïque, bardé sur 2,5 côtés	FAVORABLE		

* * * * *

8 - Avis conforme sur autorisation d'urbanisme portant sur un changement de destination à HERM (L. 151-11 CU) : CU 040 123 25 00029

Conclusion et décision de la commission : avis défavorable car le dossier contient trop peu d'informations pour que les membres de la commission puissent se prononcer.

* * * * *

9 - avis simple sur liste soumis au vote global (autorisations d'urbanisme) : 2 dossiers

N°	Communes	Numéro de CU / DP / PC	Type de demande (hangar, maison d'habitation,...)	Vote (Favorable/ défavorable)	Prescription / Réserves	Motifs
1	VERT	PC 040 323 23 O 0004 M01		FAVORABLE		
2	PUJO LE PLAN	PC 040 238 25 O 0005	Bâtiment agricole démontable, clos, avec couverture photovoltaïque	FAVORABLE		

* * * * *

10 - Questions / informations diverses

CONTIS 3 GLHD à Philondenx : la lettre de GLHD annonçant un recours contentieux a été transmise aux membres en amont de cette séance.

* * * *

L'ordre du jour étant achevé, la session est close.

La prochaine réunion se tiendra le mardi 7 octobre 2025.

Pour le président de la CDPENAF,
La directrice départementale



Nadine CHEVASSUS



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision allégée n°1 du plan
local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de
communes Marenne Adour Côte-Sud (40)**

n°MRAe 2025ANA138

dossier PP-2025-18345

Porteur du Plan : communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 22 juillet 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 24 juillet 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Catherine RIVOALLON PUSTOC'H.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) (40).

Située dans le département des Landes, la communauté de communes MACS comporte 23 communes pour une population 70 269 habitants en 2021 selon l'INSEE sur une superficie de 60 390 hectares.

Le PLUi a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 28 octobre 2019 et a été approuvé le 27 février 2020. La révision allégée n°1 du PLUi a été prescrite le 26 juin 2024.

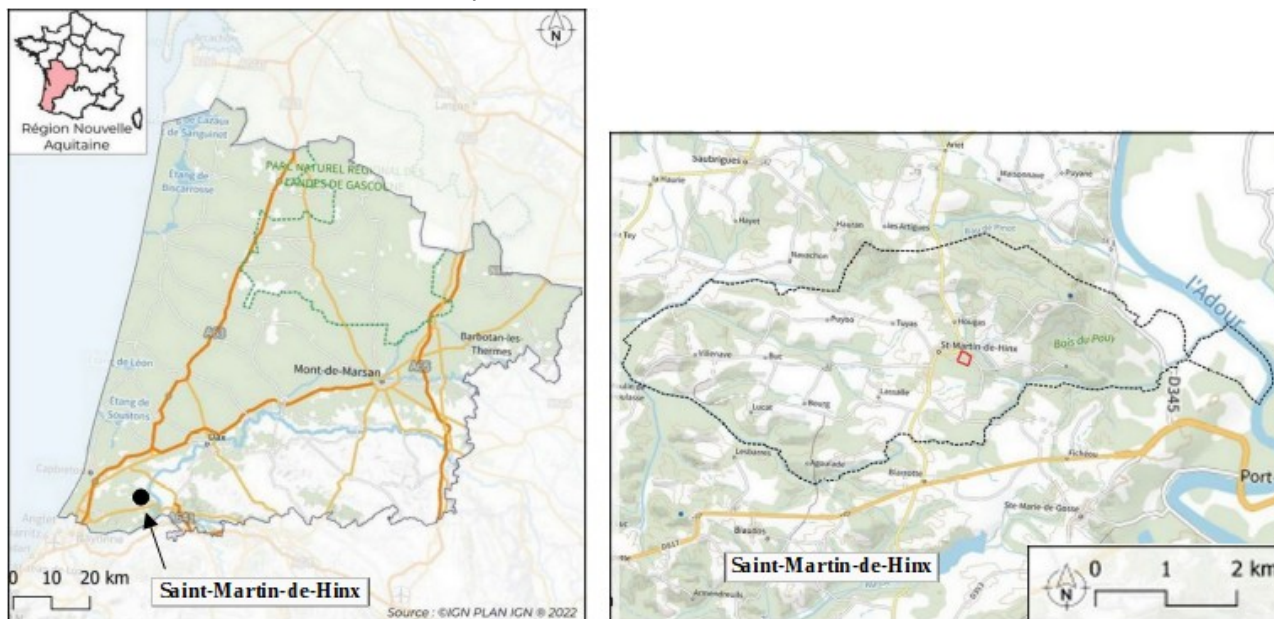
Le plan local d'habitat (PLH) est en cours de préparation pour la période 2025-2030.

Le territoire intercommunal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marenne Adour Côte-Sud, approuvé le 4 mars 2014. Le SCoT a fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 28 juin 2023 dans le cadre d'une modification simplifiée n°1 et a été approuvé en mars 2024. La révision générale du SCoT a été prescrite le 16 mai 2024.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration a fait l'objet d'un avis³ de la MRAe le 11 juin 2024.

La révision allégée n°1 du PLUi vise à redéfinir le projet urbain de la commune de Saint-Martin-de-Hinx en déplaçant une zone à urbaniser 1AU pour l'habitat d'une superficie de 3,02 hectares.

Saint-Martin-de-Hinx (1 717 habitants en 2021 sur une superficie de 2 548 hectares) est une commune rurale, située à 25 km de Bayonne et à 30 km de Dax, comprenant des activités agricoles principalement localisées à l'ouest. Elle est concernée par deux sites Natura 2000 à l'est.



Localisation de la commune de Saint-Martin-de-Hinx dans le département des Landes (à gauche) et de la zone à urbaniser relocalisée (à droite, en rouge) par le projet de révision allégée n°1 (Source : Notice, pages 37 et 56)

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

1 Avis de la MRAe 2019ANA231 du 28 octobre 2019 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8769_e_plui_macs_dh_bm_signe.pdf

2 Avis de la MRAe 2023ANA58 du 28 juin 2023 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14003-ms1-scot-marenneadourcotesud_40_-post-collegiale.pdf

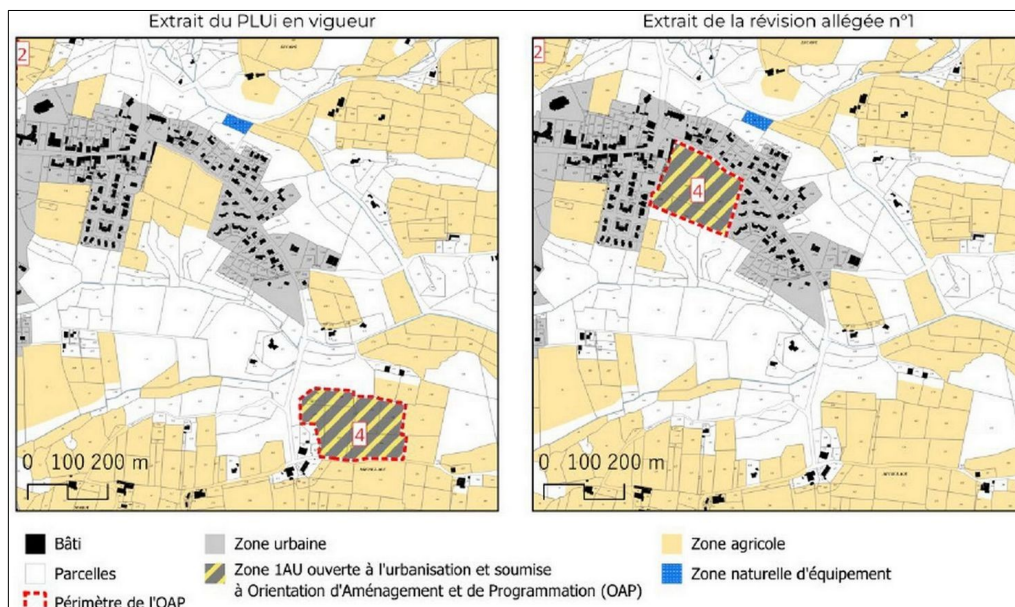
3 Avis de la MRAe 2024ANA41 du 11 juin 2024 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2024_15609_e_pcaet_marenneadourcotesud_avis_ae_40_.pdf

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

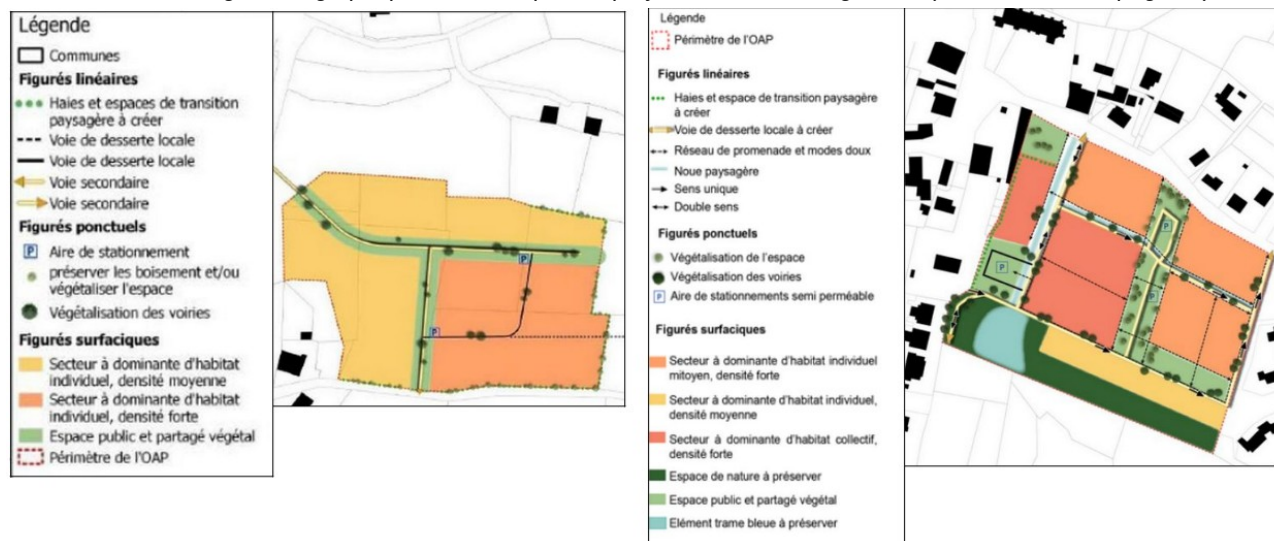
II. Objet de la révision allégée n°1

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud vise à relocaliser un secteur d'habitat en reclassant :

- une zone à urbaniser 1AU de 3,02 hectares dans le PLUi en vigueur en zone agricole A et en supprimant son orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4, localisée au lieu-dit « Micoulaou » ;
- une zone A de 3,02 hectares dans le PLUi en vigueur en zone 1AU et en créant une OAP n°4 à court terme adossée, au niveau du chemin des Vignerons.



Extraits du règlement graphique avant et après le projet de révision allégée n°1 (Source : Notice, page 47)



OAP n°4 supprimée (à gauche) et créée (à droite) par le projet de révision allégée n°1 (Source : Notice, pages 32 et 63)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°1

1. Qualité générale du dossier

Le dossier de révision allégée n°1 du PLUi contient une notice, le rapport environnemental, un extrait du cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées pour la commune de Saint-Martin-de-Hinx ainsi que le règlement graphique après modification de zonages. Il convient d'actualiser la pagination de la notice présentant le rapport environnemental pour faciliter la recherche d'information.

Une quinzaine d'indicateurs de suivi assortis de durée et de fréquence sont définis pour suivre la mise en œuvre du projet de révision allégée n°1.

2. Choix du site de relocalisation et évolution du projet communal

Le dossier justifie le besoin de relocaliser la zone 1AU en vigueur en raison de son éloignement du centre-bourg et des contraintes liées à l'accès, à l'assainissement et à l'impact environnemental.

Une analyse du potentiel foncier disponible à proximité immédiate de la zone urbaine communale a mis en évidence un espace libre enclavé et délaissé en continuité du centre-bourg et de ses équipements, situé au niveau du chemin des Vignerons.

La relocalisation de la zone 1AU en vigueur permet de densifier l'urbanisation et de limiter l'étalement urbain selon le dossier. Les zones 1AU initiale et relocalisée sont distantes de 500 mètres.

La nouvelle OAP n°4 estime la création d'environ 80 logements sur la nouvelle zone 1AU avec une densité d'environ 24 logements par hectare, plus élevée que l'OAP initiale (entre 30 et 50 logements et une densité de 16 logements par hectare). Le PADD⁴ fixe une densité moyenne de 20 logements par hectare, en cohérence avec le SCoT de MACS selon le dossier.

La révision allégée n°1 permet la construction de 30 à 50 logements supplémentaires sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx sans justification du besoin. **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.**

3. Prise en compte des sensibilités écologiques

La nouvelle zone 1AU est éloignée des deux sites Natura 2000 *Barthes de l'Adour*, au titre des Directives « Oiseaux », à 960 mètres et « Habitats », à 2,9 km situés au nord et à l'est du territoire communal non concerné par des ZNIEFF⁵.

Des investigations écologiques de terrain portant sur les habitats naturels, la faune, la flore et les zones humides menées en trois passages (4 avril et 24 mai 2024, et 30 juin 2025) sur une aire d'étude élargie au site de la future zone 1AU.

La future zone 1AU est occupée par de la culture du maïs grain et ensilage depuis 2015, selon le registre parcellaire graphique (RPG). Elle est également constituée de prairie de fauche mésophile au sud. Selon le dossier, la future zone 1AU ne présente pas d'enjeux particuliers.

La future zone 1AU est entourée d'habitations et de jardins ainsi que d'une chênaie fraîche d'enjeu moyen au sud.

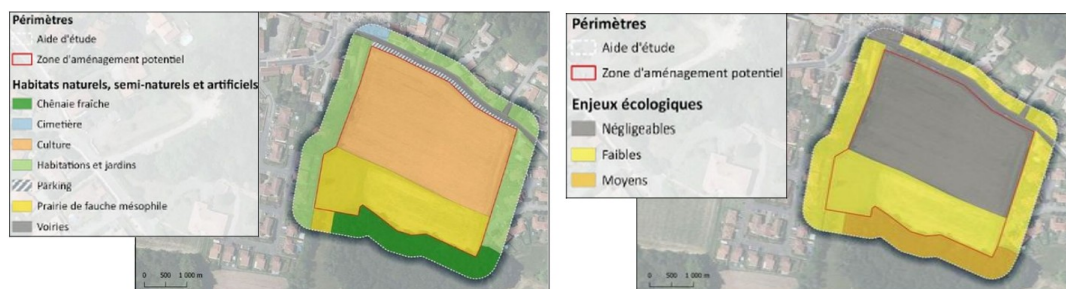
Le site ne présente pas d'habitats d'intérêt communautaire, ni d'espèces de faune et de flore protégées remarquables ou patrimoniales. La prairie de fauche mésophile abrite trois individus de *Campanule* étalées, espèces végétales remarquables observées qui présentent des enjeux de conservation faibles, ainsi que des reptiles⁶ en tant qu'espèces protégées communes. Aucune zone humide n'a été caractérisée par sondages selon les critères floristiques et pédologiques.

La zone 1AU initiale, reclassée en zone A, est identifiée comme une prairie en rotation longue, correspondant à un ancien secteur exploité pour la culture de céréales, selon le RGP de 2007.

4 Projet d'aménagement et de développement durable

5 Zone d'inventaire écologique, faunistique et floristique

6 Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Couleuvre



Localisation des habitats naturels, semi-naturels et artificiels (à gauche) et des enjeux écologiques (à droite) sur l'aire d'étude de la zone 1AU relocalisée par le projet de révision allégée n°1 (Source : Notice, page 50)

4. Prise en compte des sensibilités paysagères

Selon le règlement écrit, les dispositions applicables aux zones 1AU sont uniquement régies par les OAP.

L'OAP n°4 créée identifie au sud de la zone 1AU relocalisée, une frange boisée comme un espace de nature à préserver, constituant une zone tampon entre les futurs espaces résidentiels et agricoles ; ainsi qu'une noue paysagère comme un élément de la trame bleue à préserver, sans traduction réglementaire.

La MRAe recommande de préserver dans le règlement graphique la frange boisée présente au sud, ainsi que le secteur de la trame bleue en partie ouest de la zone 1AU relocalisée.

L'OAP prévoit de créer un espace de transition paysagère, constitué d'arbres d'alignement et de haies champêtres en lisière ouest. La zone tampon arborée au sud participe à la préservation des vues lointaines et à l'intégration paysagère de la zone 1AU. Un recul minimum d'implantation des constructions de cinq mètres par rapport aux voies publiques est imposé.

5. Prise en compte de la ressource en eau et des risques

Le dossier indique que des travaux sur la station d'épuration (STEP) sont prévus pour la période 2026-2027 pour permettre de garantir la capacité de traitement des eaux usées du projet immobilier. L'OAP n°4 créée ne conditionne pas la constructibilité de la zone 1AU relocalisée à la réalisation des travaux, contrairement aux principes de l'OAP supprimée. Il convient de maintenir cette condition et de démontrer que les travaux sur la STEP vont répondre aux besoins supplémentaires des 80 logements de la nouvelle zone 1AU.

L'OAP prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols par des principes de gestion intégrée des eaux pluviales, par l'infiltration des eaux pluviales via des dispositifs tels que des noues, des bassins de rétention et des espaces verts. Elle prévoit également des cheminements doux pour favoriser notamment les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle ainsi que l'aménagement d'espaces verts publics.

La zone 1AU relocalisée, non concernée par les risques d'inondation, industriels et de feux de forêt est faiblement exposée au risque de retrait-gonflement des argiles. Des études géotechniques devront être réalisées afin d'adapter les fondations aux caractéristiques du sol, selon le dossier.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le dossier du projet de révision allégée n°1 du PLUi de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (40) transmis le 22 juillet 2025 traduit 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. Il convient toutefois de justifier les besoins de logements supplémentaires sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx par rapport au PLUi en vigueur.

La MRAe formule des recommandations et remarques dans le corps de l'avis dont les réponses à apporter ont vocation à être prises en compte dans le dossier.

À Bordeaux, le 16 octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
la membre délégataire

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

