

# Etude urbaine du centre-bourg de Saint-Martin-De-Hinx

20 mars 2025



# SOMMAIRE

---

## PARTIE 1 : LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLUi

- 1/ Objet de la procédure
- 2/ Objectifs de l'étude urbaine

## PARTIE 2 : L'ETUDE URBAINE

- 1/ Invariants projet
- 2/ Diagnostic et enjeux
- 3/ Présentation des pistes de réflexions
- 4/ GIEP

## PARTIE 3 : LE SCENARIO ENVISAGE

# PARTIE 1 : La procédure de révision allégée du PLUi

---

# 1/ Objet de la procédure

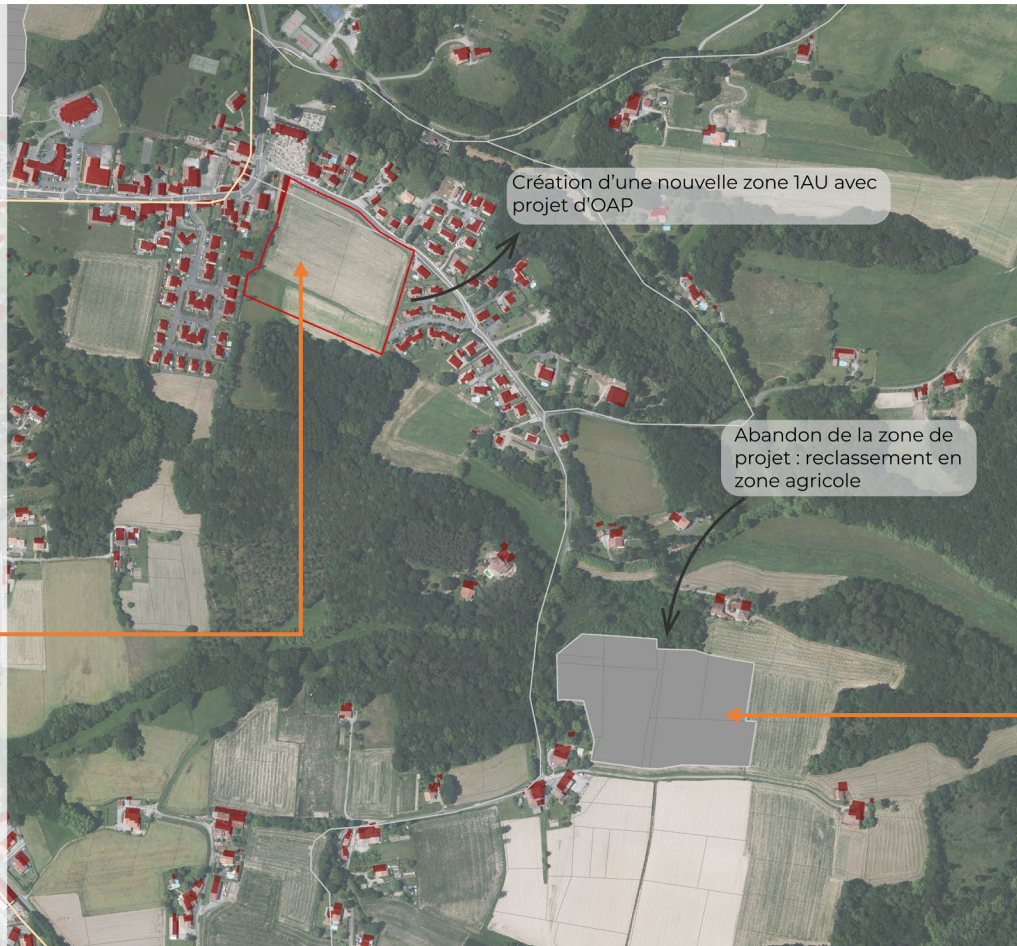
---

# Objet de la procédure

## Objet de la révision allégée

Relocalisation d'une zone de projet

- Zone d'étude
- ▭ Parcelles
- Bâti
- Zone du PLU en vigueur : 1AUh
- Départementale
- Routes secondaires



**Abandon de l'OAP n°4 d'une surface de 3.02 hectares, située au lieu-dit Micoulaou**

En raison de :

- Son éloignement du centre-bourg,
- Des difficultés d'accès et de réseaux

**Objet : 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.**

# Les étapes de la procédure

La Révision Allégée porte sur un objet unique :

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

## Elaboration du dossier de révision comprenant :

Une notice justificative et de présentation de la révision  
Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision  
Etudes environnementales (examen au cas par cas et/ou évaluation environnementale)

**Arrêt du projet de révision + Notification aux PPA** (Personnes Publiques Associées)  
*Délibération et bilan de la concertation organisée*

**Examen conjoint**  
Avis des PPA concernant la révision

**Enquête publique**  
*1 mois ou 15 jours en l'absence d'évaluation environnementale*

**Prise en compte des éventuelles remarques formulées**

**Délibération portant approbation de la révision allégée**

CONCERTATION PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cette procédure a été prescrite par délibération le 26 juin 2024.

Une première phase de concertation s'est tenue au lancement de la démarche (juin 2024) recueillant 10 contributions

Une deuxième phase de concertation est en cours, elle a démarré en mars 2025

## 2/ Objectifs de l'étude urbaine

---

# Objectif de l'étude urbaine

**Objectif global :** s'engager en faveur d'un objectif global de limitation de l'étalement urbain et de redynamisation de son centre-bourg.



En s'inscrivant dans :

- Le respect des objectifs fixés en termes de production de logement et de consommation d'espace,
- la continuité du projet de réaménagement de la place de l'Eglise et de ses abords,
- Les principes vertueux d'aménagement prenant en compte le périmètre ABF, la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales, la mixité des formes urbaines, etc.



# PARTIE 2 : L'étude urbaine

---

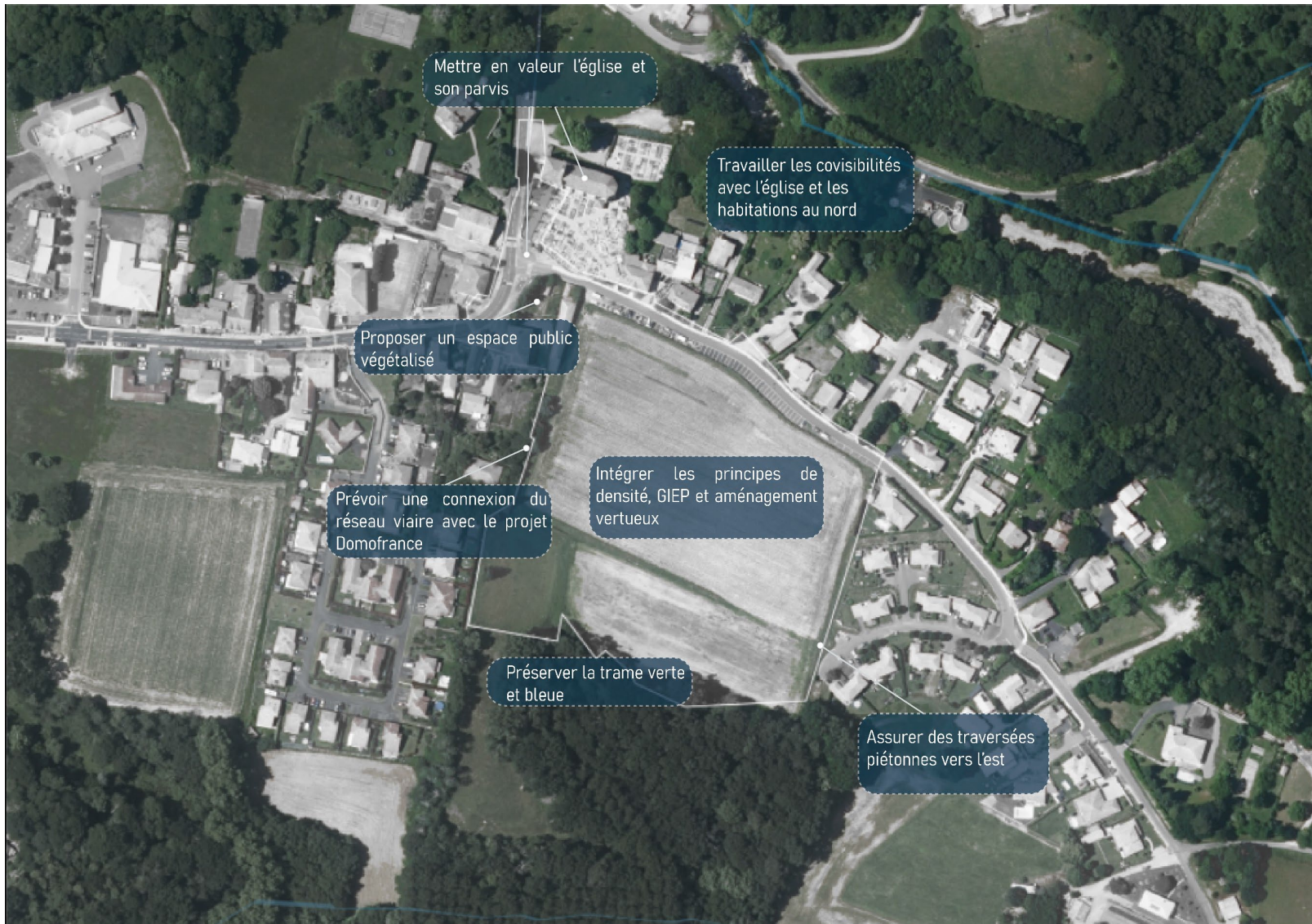
# 1/ Invariants projet

---

# Les différents sites de projet



# Les invariants



## 2/ Diagnostic et enjeux

---

## DEUX ÉCHELLES CROISÉES D'ANALYSE

**L'échelle communale** afin de déterminer :

- Les dynamiques internes,
- Le profil économique de ses habitants,
- L'offre disponible en termes de services et de logements.

L'objectif est d'identifier les types de populations que la commune pourrait accueillir et d'analyser les impacts potentiels du développement urbain sur le secteur.

**L'échelle de projet** porte sur une analyse plus détaillée des périmètres spécifiques des projets. Afin de déterminer des solutions adaptées :

- Au paysage,
- A la gestion des eaux pluviales,
- A la mobilité piétonne et automobile,
- Au patrimoine.

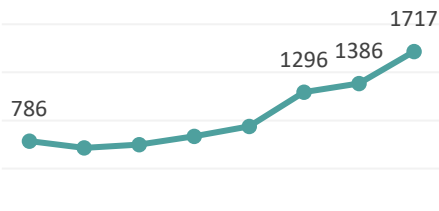
L'objectif est de proposer des aménagements adaptés au contexte local.

## PRISE EN COMPTE DES PROJETS EN COURS



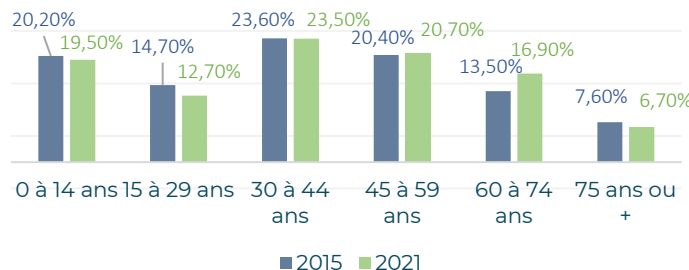
1. Résidence sociales, création de commerces
2. Résidence intergénérationnelle
3. Projet en mixité sociale
4. Marché des producteurs

# Le contexte socio-démographique

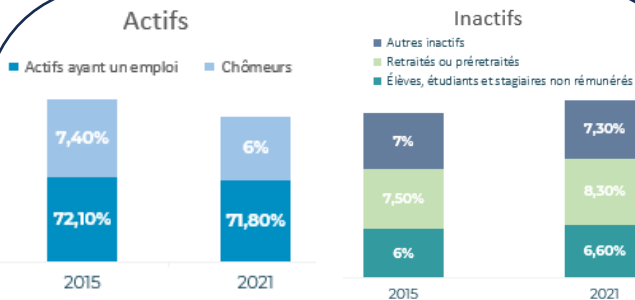


1968 1975 1982 1990 1999 2010 2015 2021

**+ 331** habitants sur la commune entre 2015 et 2021



Une population stable avec une augmentation des 45 à 74 ans **+3,7%** en 2021

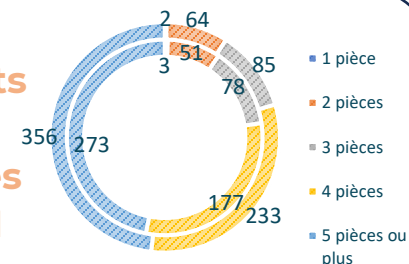


Un faible taux de chômeur en baisse depuis 2015 **6% en 2021** et un taux de retraités en hausse **+1%**

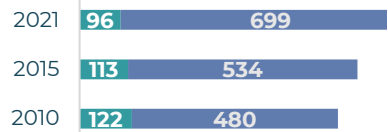
**+ 20 emplois** entre 2015 et 2021 secteur d'activités de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale

**+ 12 entreprises** entre 2020 et 2022

**2,3 Habitants par ménages en 2021**



Une production de logements corrélée à la croissance démographique positive mais majoritairement de grandes tailles



**88%** de la population active qui réside à Saint-Martin-De-Hinx travaillent dans une autre commune

# L'analyse thématique



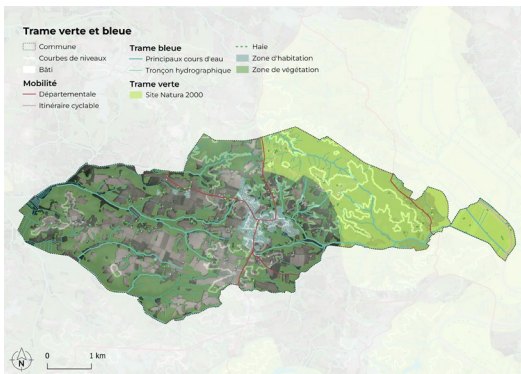
**Un développement urbain majoritairement pavillonnaire** à partir de 1974, une urbanisation en extension de ces zones pavillonnaires entre 2010 et 2020

**Une urbanisation dispersée** qui n'encourage pas la dynamisation du centre-bourg

**Une mixité des formes bâties** qui se développe récemment



Du foncier disponible pour le développement résidentiel ou d'infrastructures



**Centre bourg très minéral** avec une forte présence de la voiture

**Un site de projet en hauteur** par rapport à la route des Vignerons et **dominé par un champ de culture**

**Développement de la commune au centre du territoire** du à la présence du site Natura 2000

**Géographie vallonnée**, zones d'urbanisation concentrées sur les hauteurs





# L'analyse thématique



**Une centralité très marquée au centre-bourg** autour du fronton et de la boulangerie

**Une offre limitée d'espaces publics** rattachée principalement à des bâtiments de services

Des espaces publics **mal définis** et une **place prédominante de la voiture**



1. Le Fronton



2/3. Le parvis de l'église



4. Placette devant la boulangerie



5. Parc derrière l'école



6. Parvis de la mairie



Constructions au carrefour de la place de l'église

Constructions face à la route des Vignerons

**Monument historique remarquable et périmètre ABF** en centre-bourg

**Maisons traditionnelles** bien représentées et nouvelles constructions respectant majoritairement **le style architectural local**



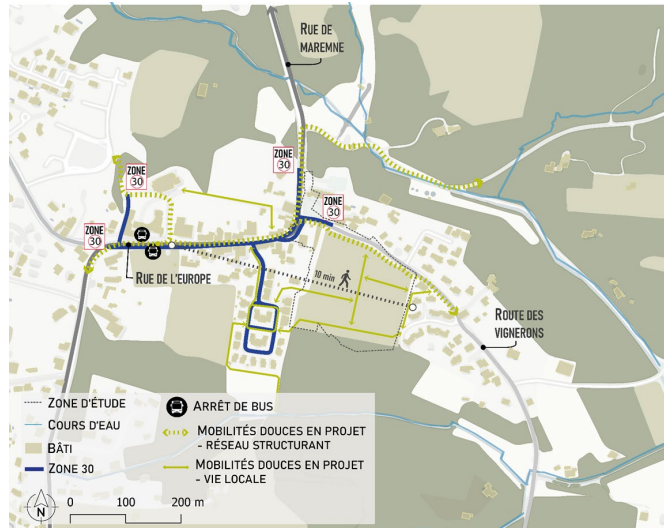
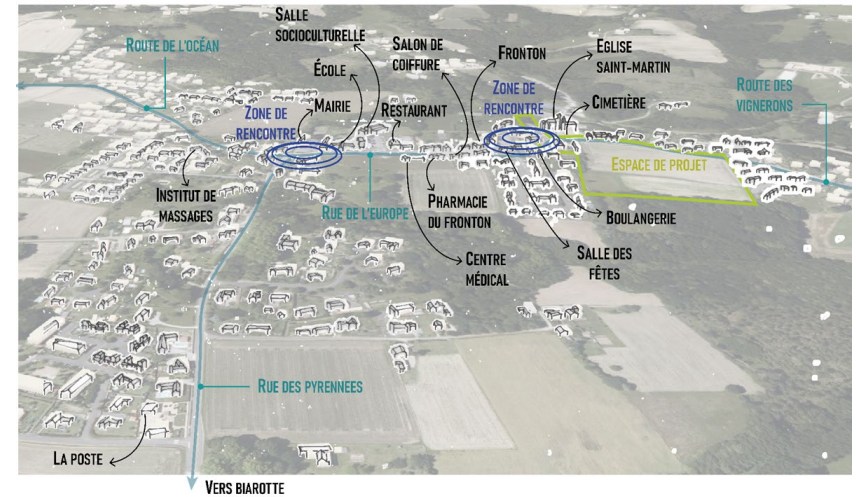
# L'analyse thématique



Commerces et services **localisés en majorité dans le centre bourg**

Présence d'une école et d'équipements **assurant l'attractivité de la commune**

Une **attractivité économique restreinte**



**Desserte de la commune satisfaisante**, liaison avec Dax et Bayonne via la D12

**Offre de stationnement satisfaisante**

**Déplacements rapides** sur la commune

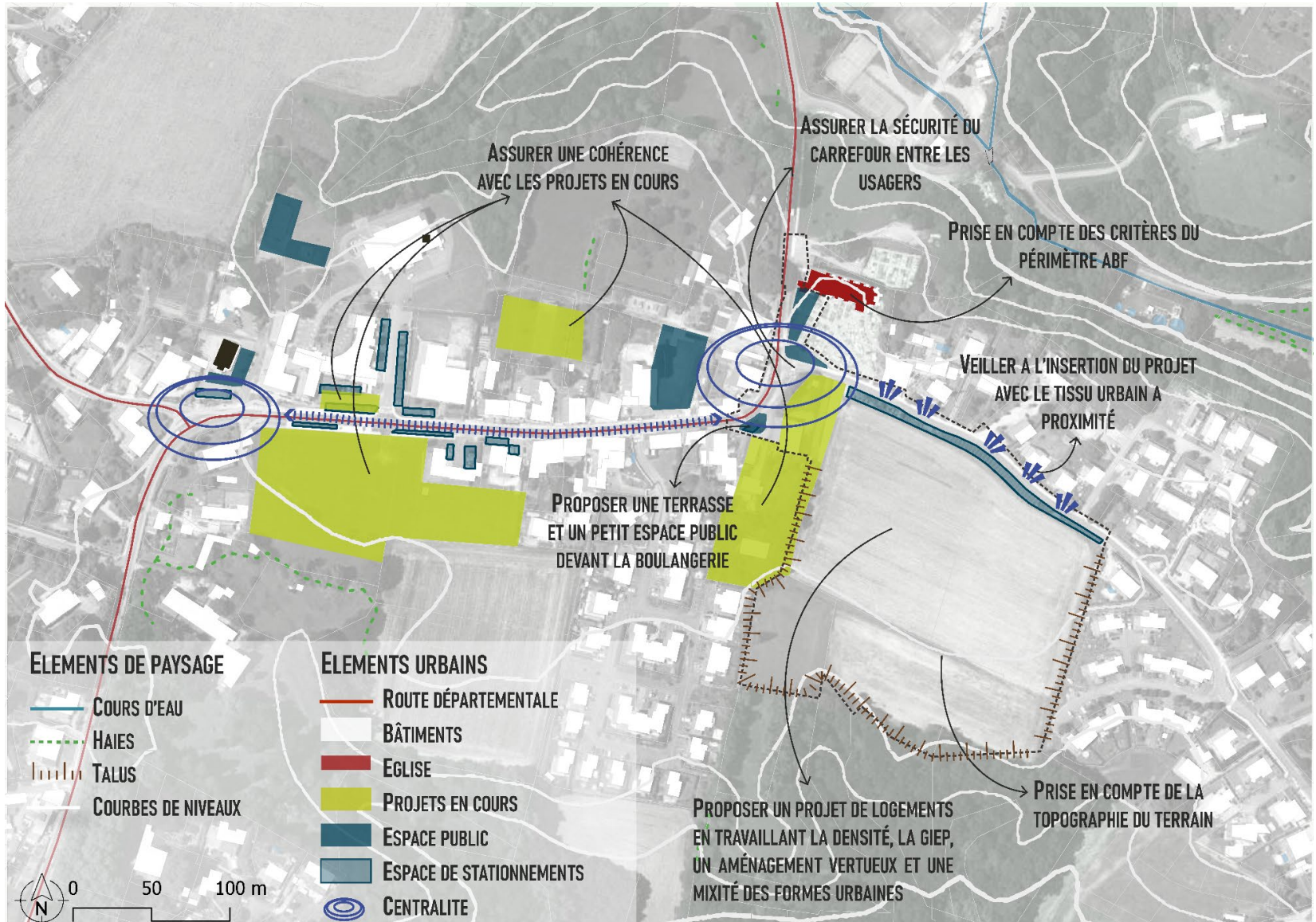
**Absence de pistes cyclables**

Offre de transport en commun **limitée**



**La commune a réalisé des études sur le plan de circulation afin de développer le réseau cyclable et piéton et de sécuriser les connexions entre les usages**

# Synthèse des enjeux du diagnostic



### 3/ Présentation des pistes de réflexion

---

# Le scénario approfondi : un bourg connecté : une nouvelle dynamique pour le cœur de bourg au service des usagers

**Idée centrale :** (re)créer une centralité, une **place de village** autour de laquelle s'articule la dynamisation du centre bourg par des connexions douces

## Les principes structurants :

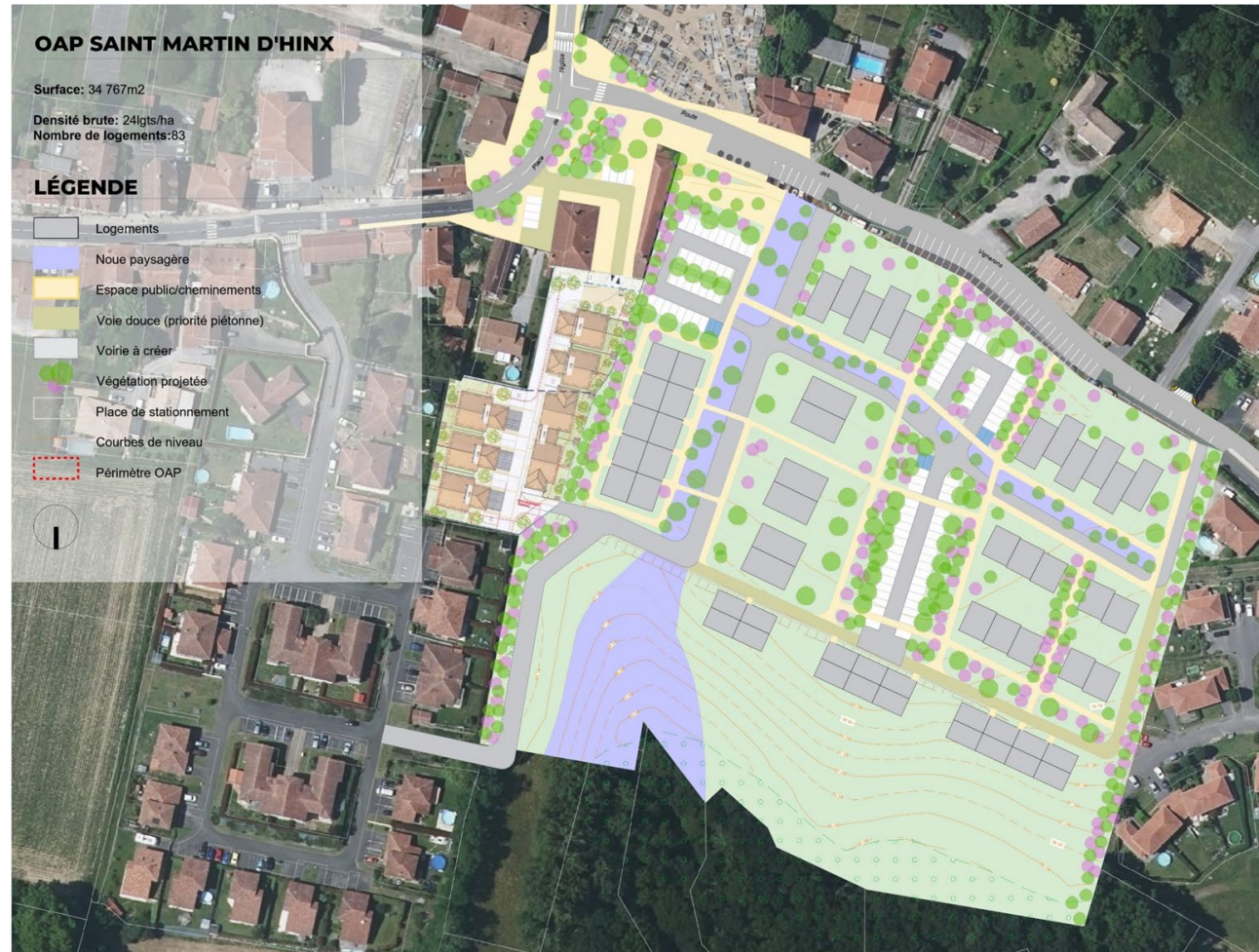
Proposer un secteur densifié avec des espaces publics qualitatifs ;

Créer un maillage de cheminement doux qui accompagne les noues paysagères et de nouveaux accès piétons qui rayonnent à l'échelle de tout le centre-bourg ;

Offrir des espaces de stationnement collectifs connectés par des cheminements doux pour rejoindre son logement à pied ;

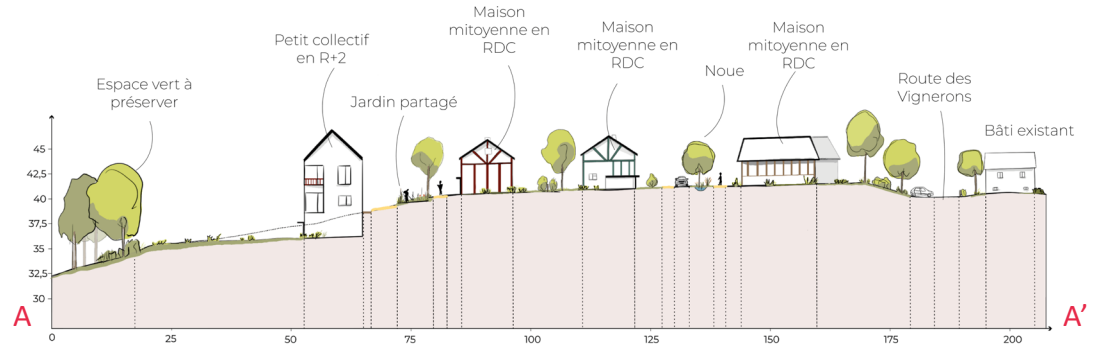
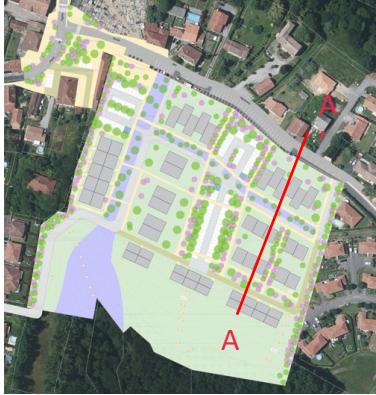
Proposer des logements de plus petites tailles pour maintenir la population en place, répondre à la tendance de la baisse des ménages et attirer un nouveau profil d'habitant ;

Intégrer une connexion viaire réfléchie pour la GIEP.

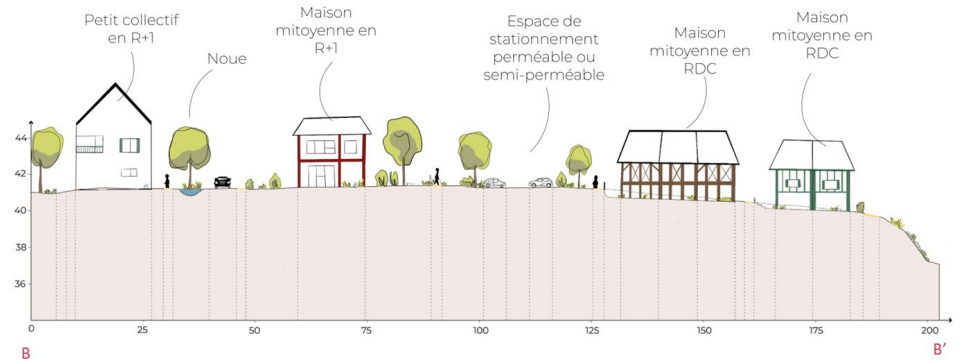


# Le scénario approfondi : coupes

## Coupe sud - nord



## Coupe ouest - est



# La circulation

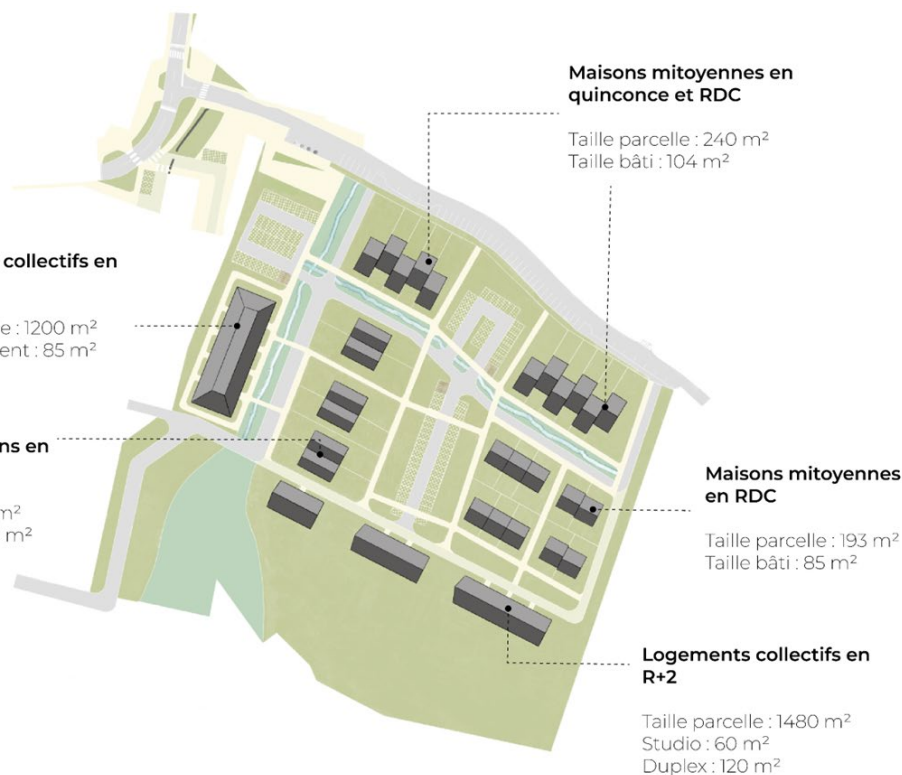


- ✓ Système de bouclage : accès à l'ouest / sortie à l'est
- ✓ Accès au lotissement Beausoleil au sud-ouest
- ✓ Sortie de l'opération Domofrance
- ✓ Chemin de promenade accessible aux camions de pompier

- ↔ Double sens
- Sens unique
- ⇨ Stationnement géré à la parcelle

# Le scénario approfondi : programmation

## Un bourg connecté : une nouvelle dynamique pour le cœur de bourg au service des usagers



**83 logements au total**



Densité brute : **24 lgts / ha**  
Densité nette (en déduisant 1 ha d'espace vert au sud) : **33,5 lgts / ha**



**56 logements en collectif soit 67,5 %**



**27 logements mitoyens soit 32,5 %**



**124 places de stationnements**  
dont **22 places** gérées à la parcelle  
**42 places de stationnements vélo**



## Images de références



Implantation de maisons mitoyennes en quinconce à Capbreton



Organisation interne des maisons mitoyennes à Saint-Martin-de-Hinx



Petit collectif en R+1 à Bénesse-Maremne



Maisons mitoyennes en R+1 à Saint-Martin-de-Hinx



Petit collectif en R+1 à Saint-Martin-de-Hinx

# Un espace public connecté

- ✓ Proposer un espace public qualitatif
- ✓ Dynamisation du centre-bourg
- ✓ Continuité de l'espace public au projet de l'OAP
- ✓ Végétalisation de la place



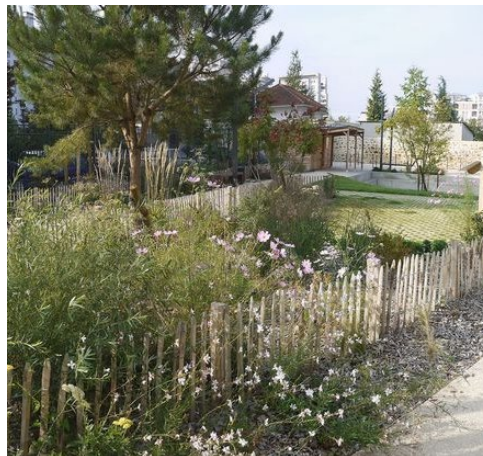
# Des espaces de stationnements collectifs

- ✓ 1,5 places de stationnements par logement
- ✓ 22 places de stationnements gérées à la parcelle
- ✓ Des espaces de stationnements collectifs avec accès logement par cheminement doux



# Le jardin partagé

- ✓ Proposer des espaces d'aération au sein d'un secteur densifié
- ✓ Créer du lien social
- ✓ Un espace ouvert à tous les habitants



# Un espace vert à préserver

- ✓ Créer un espace « poumon vert »
- ✓ Mise en place de cheminements doux
- ✓ Jouer avec la topographie pour proposer du mobilier urbain adapté



## La revalorisation du muret



*Le muret en l'état*



**Dans le scénario :** conservation d'une partie du muret et destruction de la partie sur la route des vigneron dû à des **problématiques de chaussée et de sécurité**

# La revalorisation du muret

- ✓ Végétalisation du muret
- ✓ Création d'assises pour servir de mobilier urbain
- ✓ Mise en valeur du muret



## 4/ GIEP

---



# GIEP : principes généraux

**Objectif : gestion des eaux pluviales sans tuyau, pour une pluie exceptionnelle (89 mm) et 0 rejet dans le réseau existant**

**La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)** consiste à restaurer le cycle naturel de l'eau en infiltrant l'eau de pluie au plus près de sa source, via des ouvrages simples, pérennes et ayant déjà une première fonction, pour une gestion durable des eaux pluviales.

Sa mise en place permet: de **répondre aux évolutions climatiques**. La logique d'évacuation des eaux de pluies par la solution « tout tuyau » est obsolète car source d'inondations et de pollution, il s'agit de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de favoriser leur infiltration.

**De développer des mécanismes de résilience pour les milieux urbains** en rendant la ville plus perméable.

**De se rapprocher du cycle naturel de l'eau** afin préserver et rétablir la perméabilité du sol par des aménagements de stockage et d'infiltration.

**De favoriser la gestion à la source des eaux pluviales et la biodiversité tout en améliorant la qualité du cadre de vie** par des aménagements paysagers fortement végétalisés.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES  
Léon  
Aurélien  
Perrin



Gestion durable des eaux pluviales : le plan d'action  
Novembre 2021



**La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces urbains, l'infiltration, la mise à disposition de l'eau au service du végétal et sa récupération pour des usages de proximité deviennent une priorité.**



**UNE DÉMARCHÉ PROMULGUÉE PAR LE MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES**

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES  
Léon  
Aurélien  
Perrin

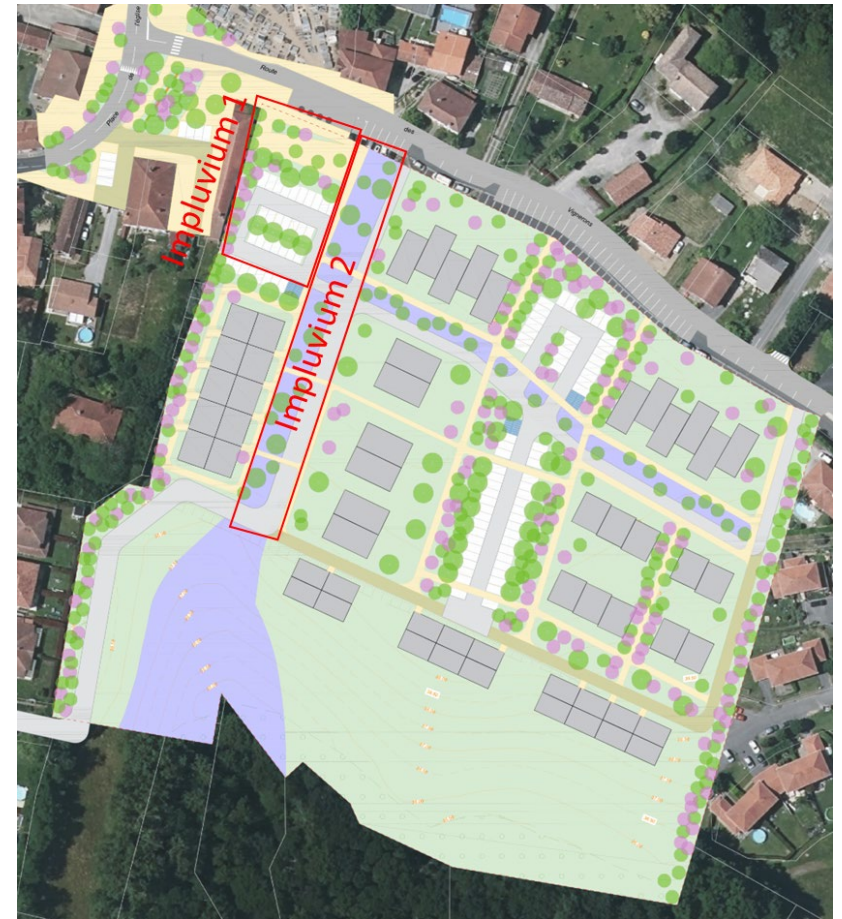
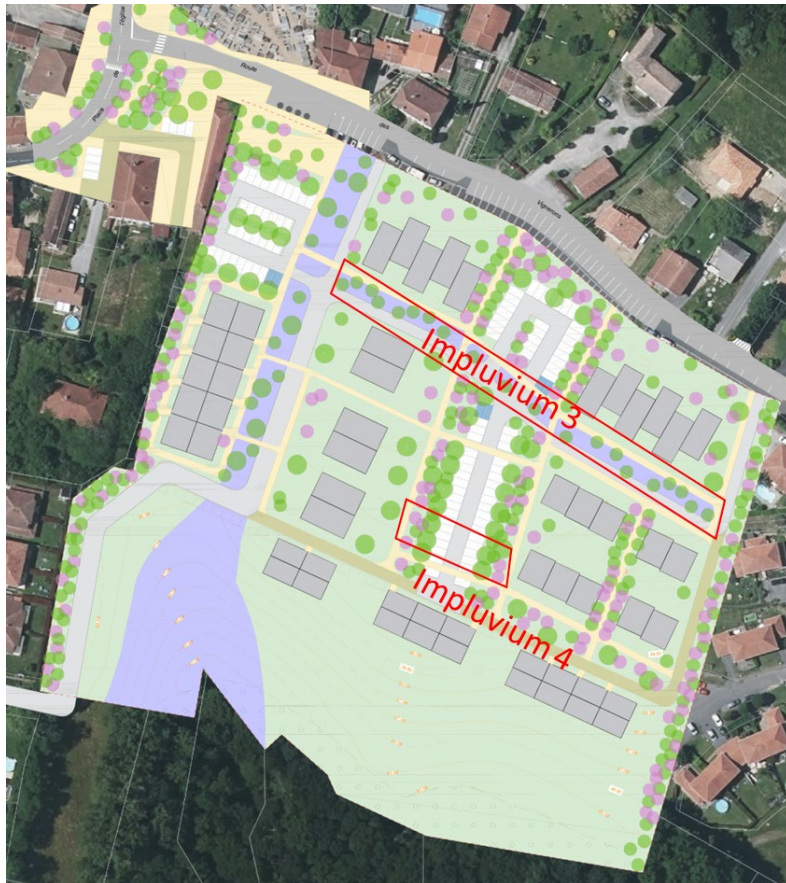


Gestion durable des eaux pluviales : les fiches actions  
Avril 2023

## GIEP : site OAP

Principe : associer des zones minérales à des espaces végétalisés en creux comme présenté :

- Surface totale du site 33 000 m<sup>2</sup>
- Prévoir une surface de stockage et d'infiltration d'environ 8000 m<sup>2</sup> (en creux de 20 cm)
- 4 impluvium identifiés



# GIEP : abords de l'église

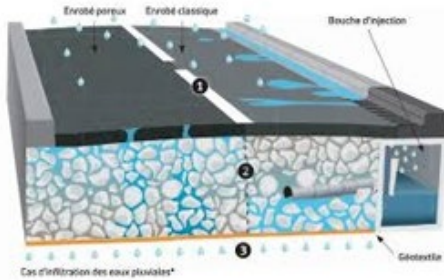
- Surface totale du site 2500 m<sup>2</sup>
- Prévoir une surface de stockage et d'infiltration d'environ 700 m<sup>2</sup> (en creux de 32 cm)
- 4 implivium identifiés

## ENJEUX :

Désimperméabiliser le sol autant que possible  
Gérer les altimétries projet pour diriger les eaux

## OUTILS :

Stationnement perméable ou chaussée réservoir



Intégrer des noue et espaces plantés en points bas



# PARTIE 3 : Le scénario envisagé

---

# Les demandes d'ajustement formulées par la commune

Éléments sur lesquels ce sont basées les réflexions :

- Limiter les conflits d'usage autour de l'offre en stationnement,
- Programmer des formes urbaines en adéquation avec le contexte et l'architecture locale
- Être en adéquation avec les objectifs de production de logement définis dans le PLH et les objectifs de densité
- Proposer une mixité des formes urbaines permettant de répondre à la demande actuelle ainsi qu'aux enjeux futurs identifiés sur la commune (production de logements plus petits)
- Proposer un plan de circulation permettant de diluer les flux (connexion Beau soleil/route des vigneron) et de créer des connexions douces
- Prévenir des effets de discrimination créés par les poches de stationnement mutualisé en proposant plus de stationnement à la parcelle
- Proposer un aménagement qualitatif et vertueux en tout en préservant l'identité de la commune



Avant



Après

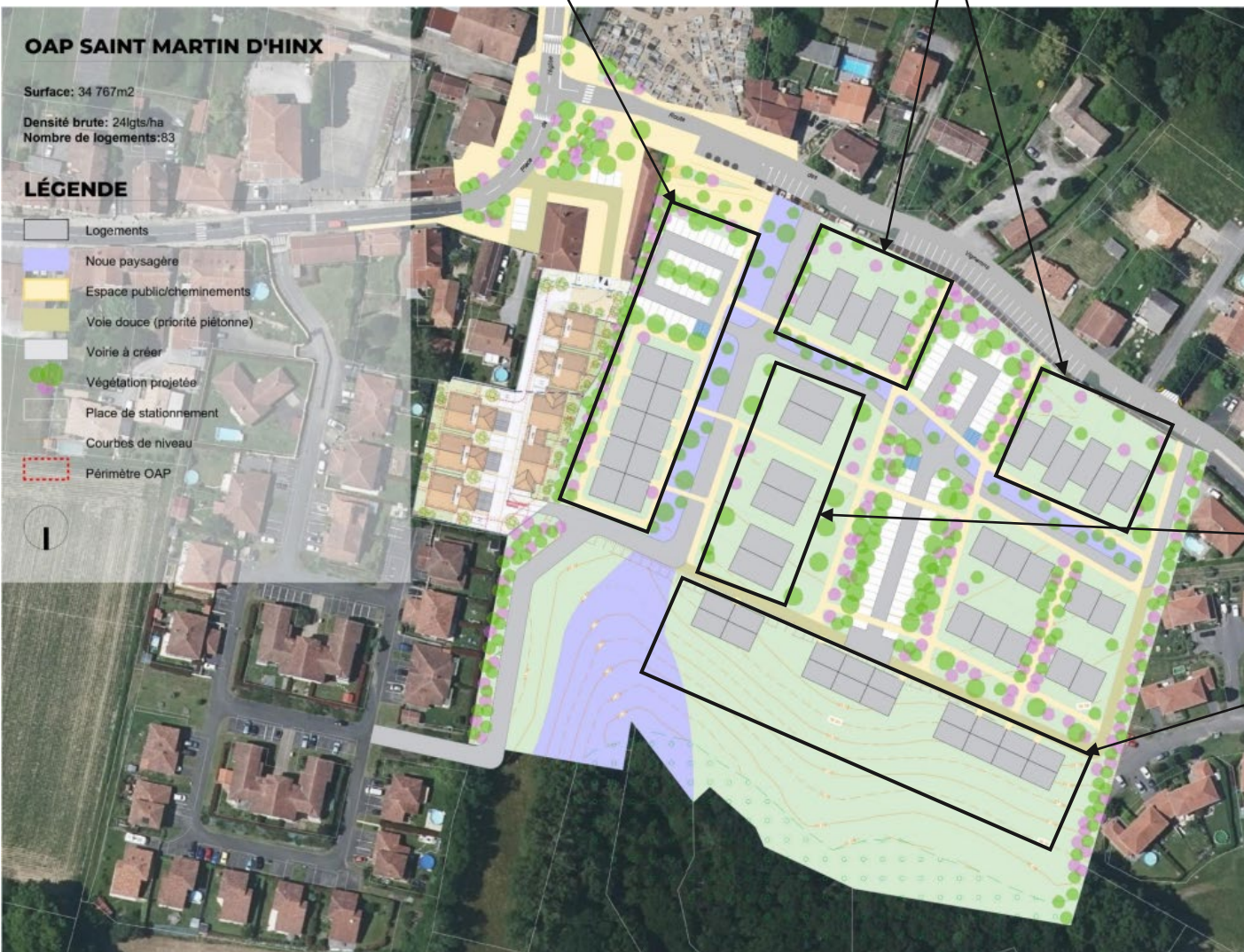
# Les demandes d'ajustement formulées par la commune

Anticiper les conflits d'usage en permutant le parking et le bâtiment collectif afin de sécuriser le stationnement dédié à l'opération

Atténuer l'effet quinconce pour proposer des formes urbaines en adéquation avec le contexte local

Replacer du logement collectif en R+1 afin de maintenir une mixité des formes urbaines

Supprimer les logements collectifs en R+2 pour proposer de l'habitat individuel qualitatif



# Le scénario envisagé : plan

## OAP - SAINT MARTIN D'HINX

Surface: 34 767m<sup>2</sup>

Densité brute: 21lgts/ha

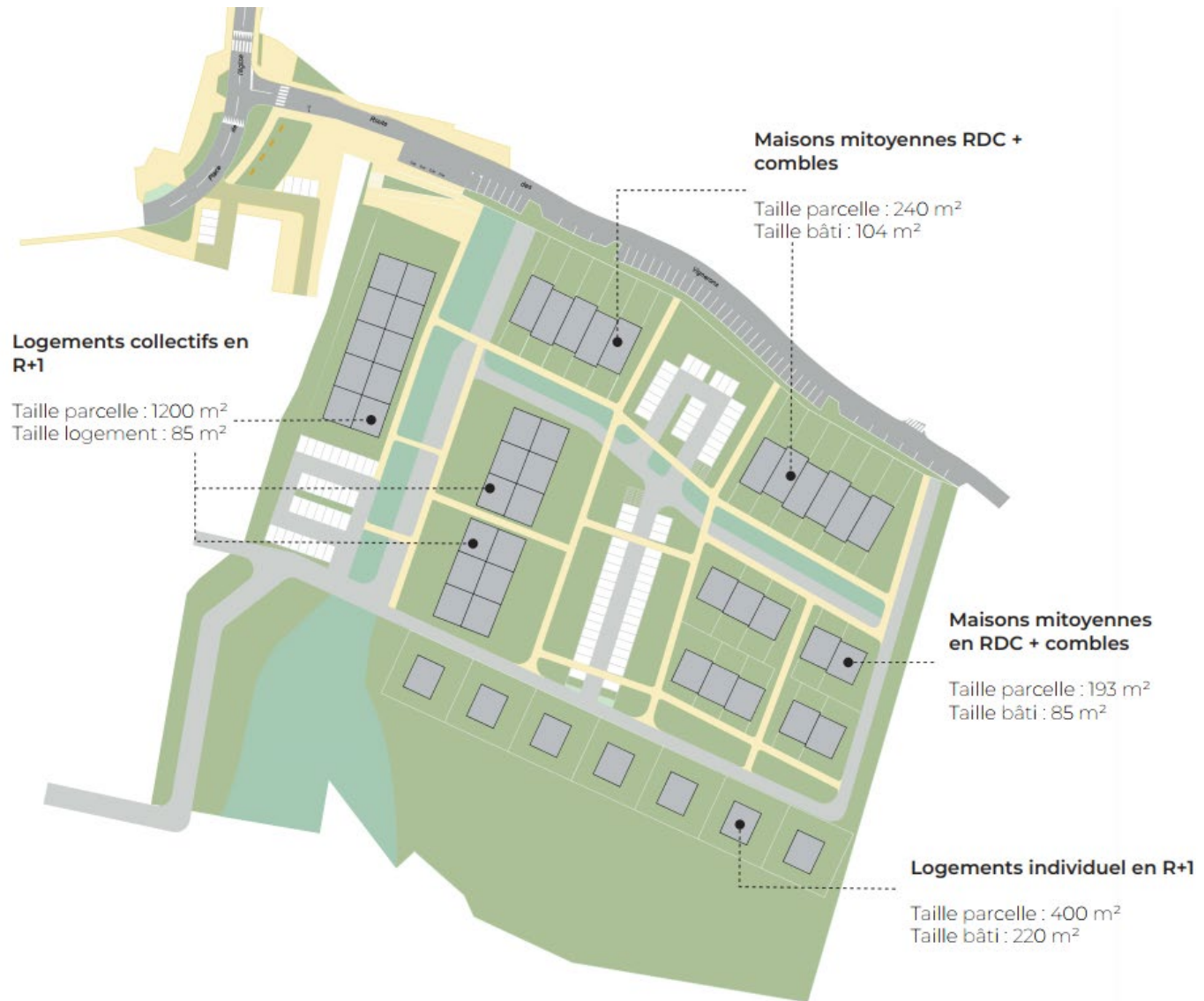
Nombre de logements:72

### LÉGENDE

- Logements
- Noue paysagère
- Espace public/cheminements
- Voie douce (priorité piétonne)
- Voirie à créer
- Végétation projetée
- Place de stationnement
- Courbes de niveau



# Le scénario envisagé : programmation





## Le scénario envisagé : perspectives 3D



Vue au nord du projet sur les jardins privés des maisons mitoyennes en quinconce depuis un cheminement doux



06 84 79 12 74 - 07 70 10 45 81

Siège: 16 chemin de Niboul  
31200 Toulouse

Agence Mayotte :  
C3 Girofliers 1 Tsoundzou II  
97600 Mamoudzou

[toponymy.fr](http://toponymy.fr)