

Département des Landes
Commune de
SAINT-JUSTIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet approuvée par délibération du Conseil Communautaire
en date du 15 juillet 2025



2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2009

Le Maire



Bureau d'environnement et d'urbanisme

14, rue du Vicomte
40140 SOUSTONS
Tél : 05 58 41 38 67



Préambule

La prise en compte de la notion d'aménagement durable¹

La mise en place d'un modèle de développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale. La plupart des nations s'accordent aujourd'hui à penser qu'il serait déraisonnable de poursuivre une croissance qui ne prendrait en compte ni le caractère limité des ressources ni les effets de cette croissance en matière de pollutions, de nuisances ou de déséquilibres. L'idée forte mise en avant est que les équilibres constatés ne sont pas simplement écologiques, mais également économiques et sociaux.

Au niveau international, c'est progressivement que l'idée de promouvoir un développement plus soucieux de l'environnement, inscrit dans le très long terme et permettant de poursuivre la croissance et le progrès tout en respectant l'équilibre de la planète, prend corps dans les textes et les engagements.

Au niveau européen, la priorité accordée au développement durable est inscrite dans le traité de Maastricht. Récemment, l'Union Européenne a adopté une directive qui impose à ses États membres de légiférer afin que, avant leur adoption, certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement fassent l'objet d'une évaluation environnementale en vue de promouvoir le développement durable.

En France, la notion de développement durable a d'abord été prise en compte dans le code de l'environnement. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, transcrit l'objectif de développement durable dans l'article L.200-1 du code rural, devenu depuis l'article L.110-1 du code de l'environnement qui précise que la protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion *"... sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ..."* ; cet article transcrit également les principes de prévention, de précaution, de correction par priorité à la source des atteintes à l'environnement, de pollueur-payeur et de participation des citoyens au développement local.

Ce principe a ensuite été repris par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

¹ D'après des extraits du fascicule "Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU" - Certu, avril 2002

Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants:

- *"L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable;*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*¹¹

Dans ce dessein, les collectivités territoriales doivent présenter dans les documents d'urbanisme, que ce soient les SCOT ou les PLU, sur la base d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce projet définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal en respectant les principes édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Le P.A.D.D. de Saint-Justin

Le diagnostic de territoire, base du projet d'aménagement et de développement durable, constitue la première partie du rapport de présentation du PLU. Ce document constitue la base permettant de définir les objectifs d'aménagement de la commune de Saint-Justin.

Ces objectifs sont traduits dans le PADD. Ni la structure et ni le contenu formel de cette pièce du PLU ne sont imposés. Le code de l'urbanisme précise seulement que *"le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune"* (article R.123-3).

Pour répondre à ces prescriptions dans le respect de la loi SRU, tout en veillant à exposer de manière claire le projet communal, il a été décidé de traiter des différents thèmes énoncés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme en les adaptant à la spécificité de la situation communale mise en évidence au travers du diagnostic de territoire et en distinguant :

1. L'équilibre du développement de la commune

La commune expose à ce niveau les grands principes de l'aménagement de son territoire et précise les moyens mis en œuvre pour maîtriser l'évolution des secteurs destinés à accueillir le développement communal.

2. La diversité et la mixité des fonctions urbaines

Au sein des parties du territoire retenues pour être le support du développement urbain, la commune expose les moyens retenus pour assurer les diverses fonctions urbaines (habitat, activités économiques, activités sportives et de loisirs, équipements publics ...)

3. La préservation de l'environnement

Pris au sens large, le chapitre relatif à la préservation de l'environnement concerne la présentation des options fondamentales dans les domaines de l'environnement et du cadre de vie de la commune.

À chaque fois qu'il est nécessaire pour la bonne compréhension du projet, des schémas et croquis permettent de spatialiser les orientations exposées. Il s'agit de documents indicatifs, traduisant schématiquement le projet au niveau de l'espace communal, sans volonté ni prétention de précision cartographique.



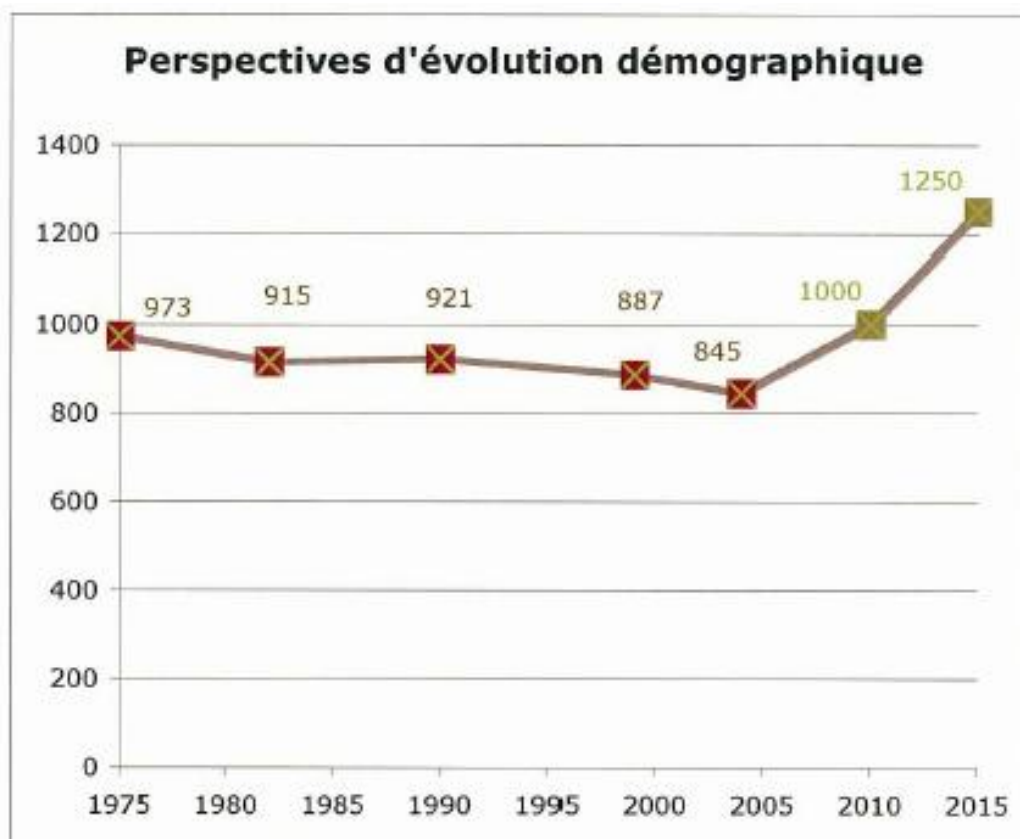
Le projet d'aménagement et de développement durable

L'équilibre du développement de la commune

■ Favoriser une nouvelle dynamique démographique

Malgré une évolution longtemps défavorable liée à l'appartenance à un secteur géographique qui n'a pas connu de véritable alternative économique à l'évolution de l'agriculture, les dernières données (accélération du rythme de la construction) laissent entrevoir la possibilité d'une nouvelle dynamique démographique de manière plus durable. Il s'agit au demeurant de l'ambition première de l'établissement du nouveau document d'urbanisme, à savoir donner de nouvelles possibilités d'installation.

- ◆ Les élus se sont arrêtés sur un objectif de croissance qui conduirait la population à retrouver le seuil des 1000 habitants (niveau démographique des années 60) à l'horizon de 3 à 5 ans et de 1250 habitants à l'horizon de 8 à 10 ans.
- ◆ Cet objectif ambitieux, supposant une croissance démographique de l'ordre de 4 à 5 % par an, demande de prévoir les conditions favorables à la construction d'environ 200 logements dans les huit à dix années à venir.

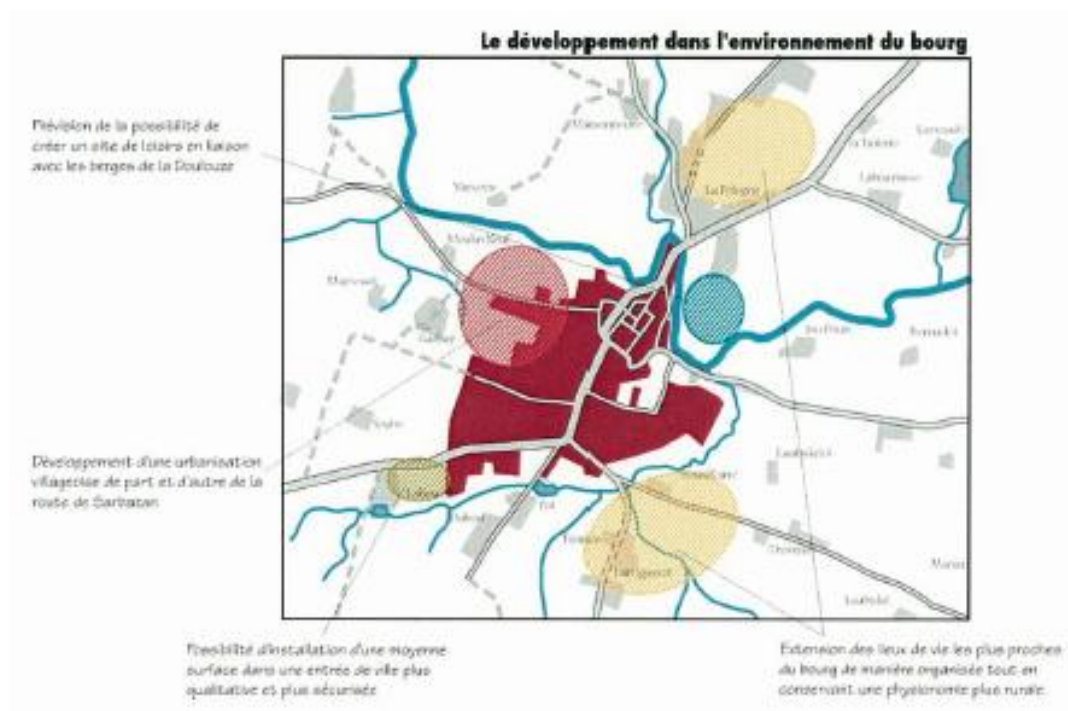


■ Envisager un développement urbain dans les différents secteurs propices de l'environnement du bourg.

Si la commune est le résultat de la réunion de plusieurs paroisses, seul le bourg est une véritable entité urbanisée. Il se compose de deux unités, la principale, construite à partir de la bastide, étant sur la berge gauche de la Doulouze, la secondaire, qui pourrait être l'implantation originelle du village, étant le quartier de la Pologlie, sur la berge droite.

Dans l'environnement bourg, un quartier a par ailleurs amorcé un développement du fait des dispositions du plan d'occupation des sols : le secteur Larrigassot-Bouxijoure, aux abords de la route du Frêche de l'autre côté de la vallée du Tay.

- ◆ Le projet communal est d'étoffer ces différents secteurs en tenant compte des disponibilités foncières à court terme et en définissant des formes urbaines différenciées.
- ◆ Au niveau de la partie principale du bourg, il existe une contrainte liée à la proximité d'exploitations agricoles professionnelles vers l'ouest. En conservant les conditions favorables à la pérennité de l'activité, les seuls secteurs propices à la poursuite du développement de l'urbanisation se situent en relation avec la route de Sarbazan. L'objectif est d'y poursuivre une urbanisation de type villageois.
- ◆ Parallèlement, face au constat de la fermeture progressive de commerces du bourg, la commune a accueilli favorablement le projet d'installation d'une moyenne surface. Pour cela elle a décidé d'étudier les conditions de son implantation à l'ouest du bourg en la mettant à profit pour définir, dans le cadre d'un projet urbain, des conditions d'amélioration de cette entrée de ville.
- ◆ Au niveau des quartiers de la Pologne et de Lartigassot-Bouxifoure, l'enjeu est de concevoir une urbanisation plus aérée, tenant compte de leur inscription dans un environnement rural et de leur potentiel respectif de développement tout en définissant les moyens d'en faire des lieux de *vie* à la fois complémentaires et reliés à la partie centrale du bourg : espaces voire équipements publics, liaisons piétonnes, relation avec les espaces naturels environnants.
- ◆ Projet complémentaire au développement du quartier de la Pologne, il est envisagé de pouvoir développer un site de tourisme et de loisirs en contrebas du bourg en liaison avec les berges de la Doulouze.

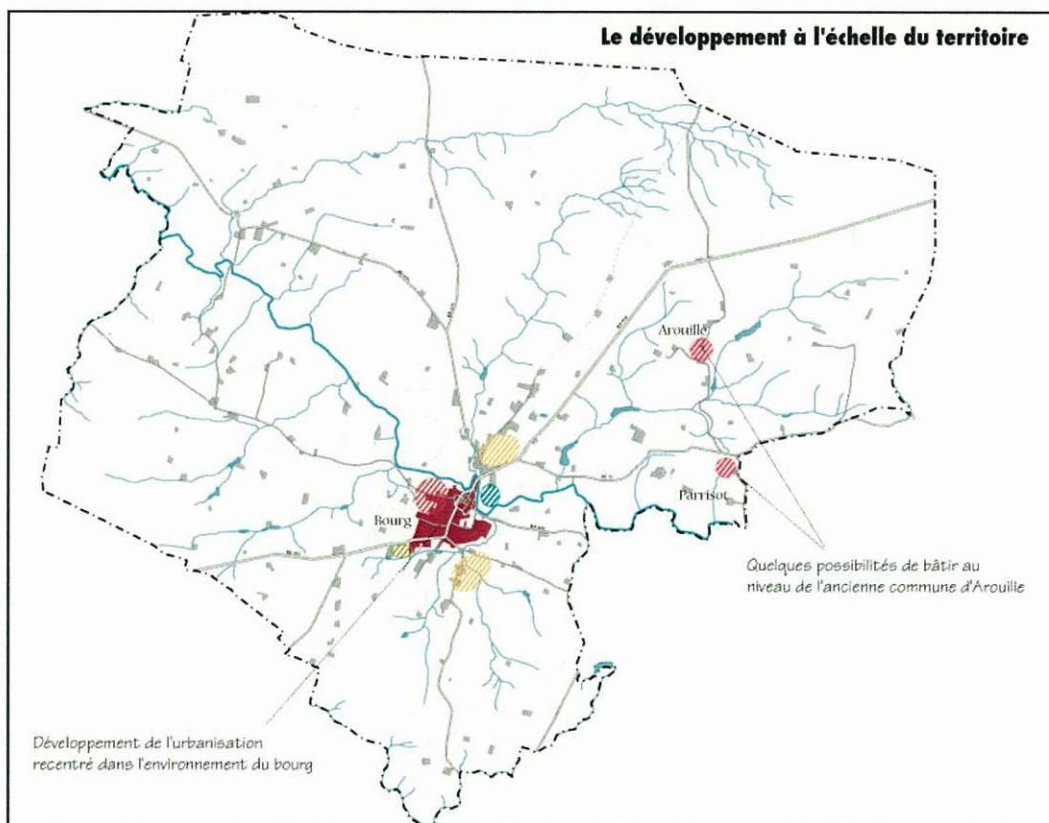


■ Conforter deux lieux de vie de l'ancienne commune d'Arouille

Faite du rassemblement de plusieurs paroisses puis de la fusion de deux communes, le territoire de Saint Justin comporte de très nombreux lieux de vie. L'appartenance à telle ou telle partie du territoire héritée de l'ancien découpage est d'ailleurs toujours vivace, sentiment sans doute conforté par l'existence de lieux emblématiques comme les églises de Saint-Martin, de Douzevielle et d'Argelouse ou d'équipements publics comme les salles communales de Douzevielle et d'Arouille, au niveau des anciennes écoles.

D'un point de vue urbanistique, la règle générale est cependant l'éparpillement de l'habitat au niveau de plus de 150 lieux-dits.

- ◆ Globalement le projet d'aménagement du territoire intègre les exigences introduites par la loi SRU en recentrant le développement futur autour du bourg.
- ◆ Outre l'éparpillement du reste du bâti, cette orientation est appuyée par la volonté de préserver strictement l'environnement des sites emblématiques de la commune.
- ◆ Dans cette situation, Arouille peut être distingué. Lieu central de la vie de la commune rattachée dans les années 60, ce quartier de Saint-Justin peut justifier d'une extension mesurée autour de l'ancienne mairie-école dans l'objectif de conserver la place particulière de ce lieu dans l'organisation du territoire communal.
- ◆ S'y ajoute un petit secteur bâti situé à cheval sur Saint-Justin (lieu-dit Parriset) et Betbezer (lieu-dit Porteteny) à mi-chemin entre Arouille et son ancien lieu de culte, l'église d'Argelouse.



■ Intégrer une dimension patrimoniale forte dans le projet de développement

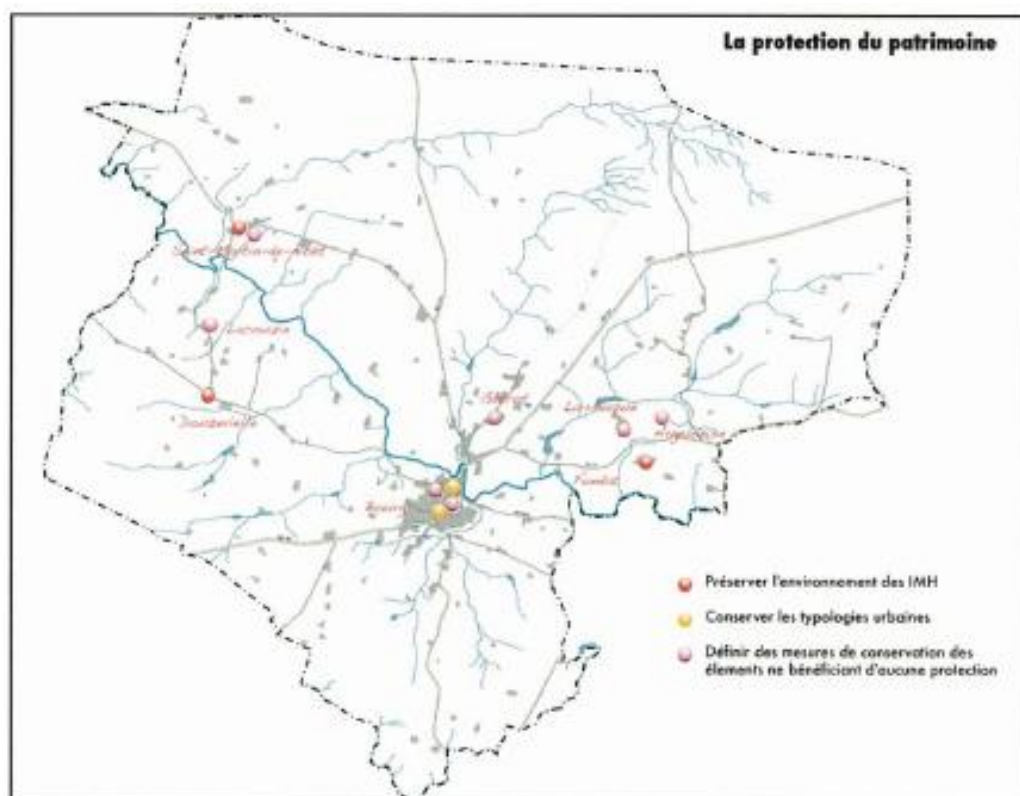
Le territoire communal comporte quatre monuments historiques, une bastide faisant l'objet d'un site inscrit et, plus généralement, de nombreux éléments architecturaux et urbains hérités du passé.

Si les Monuments Historiques bénéficient d'un périmètre de protection, cela ne présume cependant pas de la constructibilité des terrains situés dans leur environnement. Il s'agit du rôle du PLU.

De même, pour être efficace, l'existence du site inscrit de la bastide doit être rappelé par des dispositions réglementaires spécifiques permettant d'appuyer la volonté de maîtrise de la qualité architecturale en relation avec l'intérêt historique du lieu.

Une partie importante du patrimoine communal ne bénéficie ensuite d'aucune protection ; c'est en particulier le cas au niveau des faubourgs qui, malgré leur hétérogénéité architecturale, ont été construits selon les règles urbanistiques particulières, et du bâti rural qui, quoique très divers du fait de l'influence de deux régions distinctes, est le témoin de techniques constructives originales.

- ◆ Le projet communal est de favoriser la protection des éléments architecturaux, urbains et paysagers hérités du passé.
- ◆ Cela se traduit par :
 - x Le maintien en zone inconstructible de l'environnement des Monuments Historiques, dont une partie de l'intérêt vient de leur inscription au sein d'un paysage rural préservé.
 - x Des dispositions réglementaires spécifiques pour la bastide, les faubourgs et le bâti rural.
 - x Le recensement des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt ne faisant l'objet d'aucune protection afin de définir les mesures à même d'en assurer la conservation.



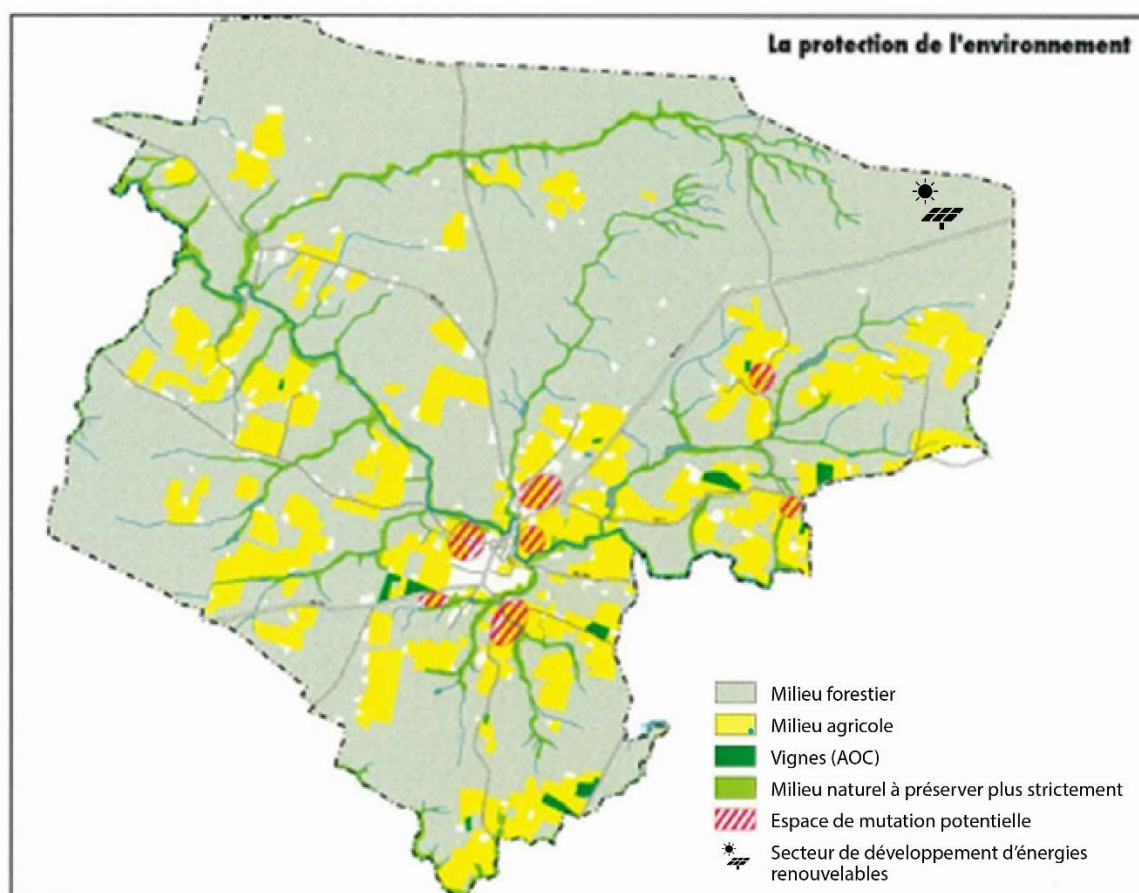
■ Conserver la dimension forestière et rurale du territoire

Quel que soit le projet de développement, il conduira à préserver la très grande majorité du territoire en espace forestier ou agricole, orientation qui s'impose au regard de son étendue. L'équilibre entre zones naturelles et zones de développement de l'urbanisation ne peut ainsi être remis en cause au regard des ambitions du projet.

Seule exception à cette disposition générale, au regard de la nécessité de diversifier les ressources économiques communales et intercommunales, et au regard de la récente loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, les sites de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Dans cet environnement, la composition naturelle du territoire oriente vers la distinction de trois types de milieux naturels.

- ◆ Les milieux naturels et forestiers les plus répandus qui font l'objet de pratiques sylvicoles.
- ◆ Les milieux consacrés à l'agriculture en portant une attention particulière aux vignes qui font l'objet d'une inscription en AOC (Armagnac et eau de vie blanche).
- ◆ Les milieux les plus naturels, c'est-à-dire évoluant de manière spontanée, sans intervention humaine régulière, correspondant aux vallées boisées de feuillus.



La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

■ Anticiper les conditions d'ouverture à l'urbanisation

Alors que l'origine du bourg de Saint-Justin repose sur un véritable projet urbain, la bastide, et que ses premières extensions, sous forme de faubourgs, continuaient à répondre à des objectifs d'aménagement toujours manifestes, le développement contemporain, peu favorisé par une longue période de décroissance démographique, s'est fait de manière spontanée, sans anticipation des évolutions ultérieures. Si le nouveau document d'urbanisme ne pourra gommer les faiblesses de ce mode d'extension urbaine, il est en mesure d'orienter vers de nouvelles modalités d'urbanisation.

- ◆ L'objectif est de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine. Il s'agit de prévoir le maillage et la hiérarchie des dessertes, la place de l'espace public, la transition entre les extensions, l'existant et les évolutions à plus long terme, des orientations architecturales et paysagères. Ces enjeux, précisés ci-après pour les secteurs de développement, sont développées dans le document d'orientation qui est intégré dans le PLU et auquel les projets futurs devront se référer.
- ◆ Dans la partie centrale du bourg :
 - x Vers l'ouest, les enjeux à préciser dans le document d'orientations sont de réaliser une structure viaire d'ensemble entre la rue Michelbach et la route de Sarbazan, de réserver le chemin de la Brasserie pour les liaisons avec le centre-bourg, de préserver l'environnement du bâti rural périphérique, de conserver un lien avec le milieu naturel de la vallée de la Doulouze et de qualifier l'entrée de bourg (route de Sarbazan) grâce à l'orientation du bâti accompagné d'un traitement paysager.
 - x Au niveau de l'entrée ouest, le projet urbain, à établir au regard des contraintes imposés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme², doit permettre d'améliorer les conditions de sécurité d'entrée de ville dans le cadre des travaux à réaliser pour l'installation d'une moyenne surface.
- ◆ Au quartier de la Pologne, le projet doit être fédéré à l'existant, en profitant de l'existence d'un espace public de qualité, en organisant le bâti le long de la rue Pesquidous et en créant une trame végétale d'ensemble rattachant l'urbanisation à son environnement.
- ◆ Au quartier Lartigassot-Bouxifoure, il s'agit de compléter la partie bâtie le long de la route du Frêche, de créer un nouveau quartier de part et d'autre de la petite route de La Bastide et d'anticiper les possibilités ultérieures d'épaississement du lieu de vie. Les enjeux qualitatifs sont de conserver ou de créer un environnement boisé se rattachant à la végétation des abords du ruisseau du Tay, de créer des espaces collectifs, de rétablir une liaison piétonne avec le stade et de mettre en valeur l'environnement du lavoir, élément identitaire du quartier.

² L'article L.111-1-4 impose un recul de 75 mètres des constructions et installations vis-à-vis de l'axe de la RD 933 en dehors des parties actuellement urbanisées et en l'absence de projet urbain définissant les conditions d'une urbanisation qualitative tenant compte des questions de nuisances et de sécurité.

■ Conforter les pôles centraux et les équipements au sein du périmètre urbanisé

Quel que soit le potentiel de développement futur, le projet d'aménagement du territoire doit anticiper les nécessités futures en équipements publics que ce soit pour la mise à niveau ou l'extension des équipements existants ou pour la création de nouveaux services, afin d'assurer une intégration réussie dans le tissu et le fonctionnement urbains. Cette question va de pair avec celle des espaces publics, lieux importants dans la vie du village.

- ◆ Dans la lignée des aménagements entrepris au niveau du cœur de la bastide puis des allées Phœbus, la commune envisage la remise en valeur de la place du Foirail et de l'espace central du quartier de la Pologne.
- ◆ La question de l'assainissement est traitée dans le cadre du raccordement à la station d'épuration agrandie de La Bastide d'Armagnac. Par ailleurs, le développement programmé de l'urbanisation est conditionné à l'extension du réseau d'assainissement collectif.
- ◆ Les éventuels nouveaux équipements sportifs doivent trouver leur place dans l'environnement du stade.
- ◆ Le projet doit prévoir les nécessités d'extension future du cimetière.

■ Favoriser l'activité touristique

Dans un territoire éminemment rural, Saint-Justin se distingue par une capacité d'accueil importante, comparativement aux communes voisines. la municipalité souhaite favoriser ce secteur de l'activité communale en augmentant l'attractivité du territoire au moyen d'équipements de loisirs.

- ◆ La commune envisage la possibilité d'aménager une zone dédiée au tourisme et aux loisirs dans le secteur de Labouriasse.
- ◆ Proche du bourg et du quartier de la Pologne, ce site bénéficie de la présence de la Doulouze, dont le franchissement par l'ancienne digue de l'usine pourrait être étudiée, et se situe sur le tracé des itinéraires de randonnée du plan départemental.
- ◆ En attirant une population extérieure, ce projet est en mesure de contribuer au maintien de l'activité commerciale du bourg.
- ◆ La création de cet équipement destiné à accueillir du public devra s'accompagner de l'aménagement d'un accès sécurisé sur la départementale 933, perspective qui doit permettre de mieux marquer l'entrée nord du bourg et, ainsi, de participer à l'amélioration des conditions d'utilisation du carrefour avec la RD 626.

La préservation de l'environnement

■ Confirmer les mesures de préservation des milieux naturels et favoriser le maintien de l'activité agricole existante

Inscrite parmi les objectifs généraux de l'aménagement du territoire communal, la préservation de l'environnement se traduit à différentes échelles.

- ♦ À l'échelle d'un territoire dont l'essentiel de la superficie est conservée en zone inconstructible, une attention particulière est portée aux espaces les plus naturels, boisements de feuillus se développant sur les thalwegs dessinés par le réseau hydrographique ainsi qu'aux terres agricoles, notamment celles qui sont encore consacrées à la vigne, base d'une production ayant justifié une distinction en Appellation d'Origine Contrôlée.
- ♦ À l'échelle des lieux bâtis, les ensembles arborés les plus remarquables ainsi que les espaces libres d'accompagnement participant à l'intérêt du lieu font l'objet de mesures de préservation : chênes de l'environnement de l'église de Douzevielle, parc du château de Saint-Martin, parc du château du bourg de Saint-Justin, parc du château de Fondat, environnement boisé de l'église d'Argelouse.

■ Développer les mesures en faveur de la qualité du cadre de vie et de la préservation du patrimoine

Riche d'un intéressant héritage architectural et urbain, Saint-Justin peut actuellement principalement compter sur l'apport de populations travaillant dans l'agglomération montoise et trouvant des conditions d'accession au logement plus accessibles, notamment pour l'accession à la propriété. Les réalisations récentes ont montré que cette périurbanisation supportée par des opérations au coup par coup se fait au détriment d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère, évolution d'autant plus dommageable que le résultat est en totale rupture avec le cœur historique du bourg.

- ♦ En complément du souci d'organisation d'ensemble des extensions urbaines futures, le projet prévoit l'instauration de mesures visant à rechercher un plus grand ancrage identitaire. Pour cela, des règles visant à orienter les grandes caractéristiques architecturales et paysagères des aménagements et constructions seront intégrées dans le règlement.