

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



2.1 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

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

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme

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

I. Le contexte réglementaire

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a complété l'article L.123-1 du code de l'urbanisme en introduisant la possibilité donnée à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière grâce à des orientations d'aménagement :

¹¹ **Ils (les plans locaux d'urbanisme) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."**

La définition des orientations d'aménagement précisant les conditions de mise en œuvre des objectifs du PADD est facultative.

Au niveau du PLU de Saint-Justin, cette possibilité de préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs du PADD à deux titres :

- Définir une organisation d'ensemble pour le développement futur de l'urbanisation au niveau du bourg et des secteurs de développement proches (Pologne et secteur Lartigassot/Bouxifoure).
- Indiquer les actions à mettre en œuvre pour aménager et mettre en valeur l'entrée de ville côté ouest, selon les principes du projet urbain étudié selon les prescriptions définies par l'article L.111-1- 4 du code de l'urbanisme.

L'objet du présent document est donc d'une part de définir les principales caractéristiques des voies et espaces publics ainsi que la disposition des différentes formes urbaines qui organiseront les secteurs de zone AUh qui sont prévus dans le PLU (en tenant compte de leur possibilités d'évolution à plus long terme) et d'autre part d'exposer les modalités d'aménagement de l'entrée ouest du bourg résultant du projet urbain justifiant la possibilité de déroger à la règle de recul de 75 mètres le long de la RD 933 en entrée ouest du bourg.

Partie intégrante du PLU, ce sont ses dispositions que devront respecter les opérations visant à aménager les différentes zones à urbaniser tel que le prévoit l'article 2 du règlement de zone AUh ainsi que le secteur de zone Uhc1 situé en entrée ouest du bourg.

II. Situation et enjeux

■ Situation et enjeux



Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement concernent :

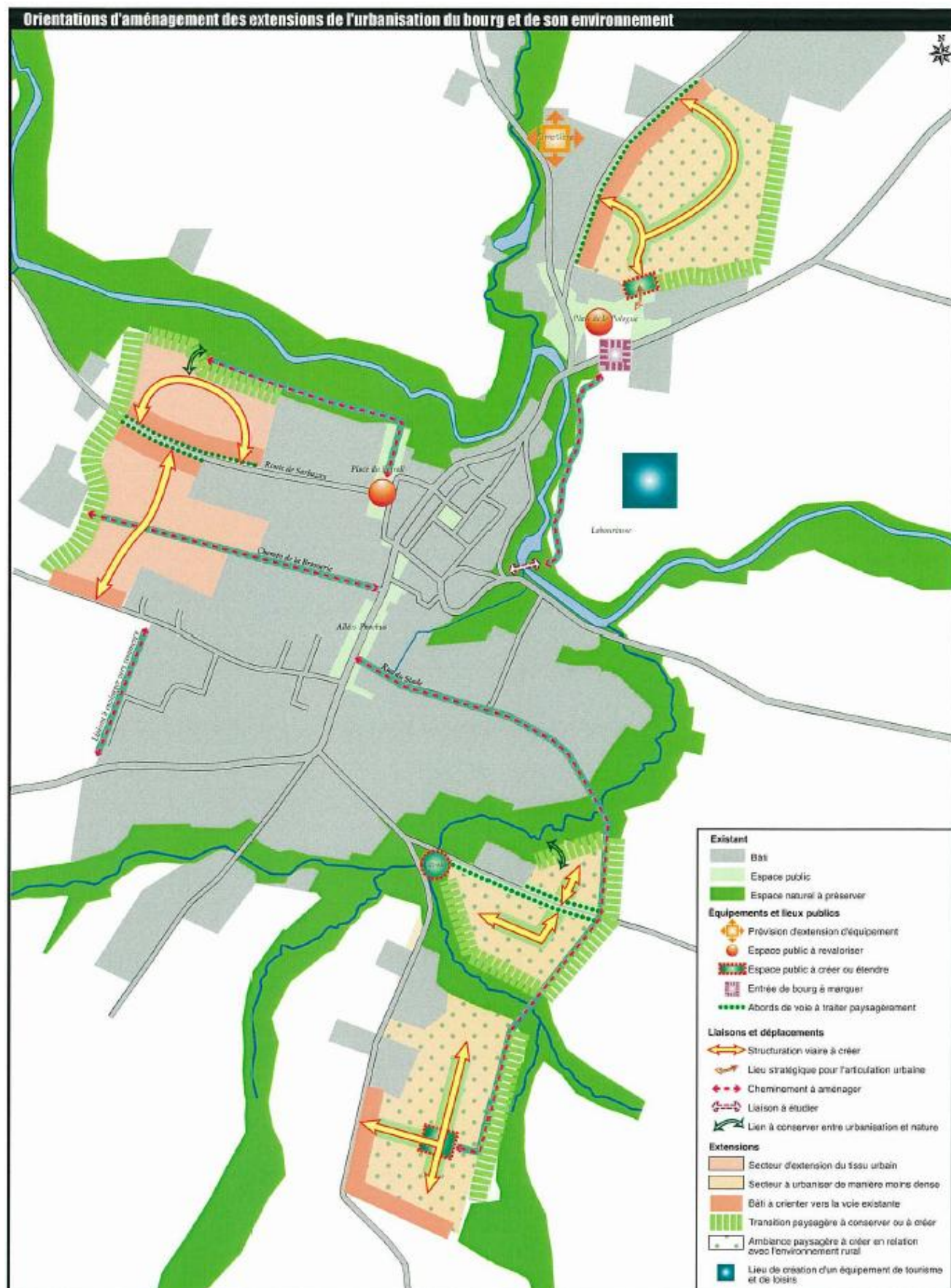
1/ Les secteurs destinés au développement de l'urbanisation au niveau du bourg () et des quartiers périphériques proches ().

2/ Le secteur d'entrée ouest de ville aux abords de la RD 933 ()

Pour les premiers (les zones AUh du document graphique), le schéma présenté dans les pages suivantes indiquent les principes d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en tenant compte des secteurs immédiatement ouverts à l'urbanisation et des secteurs à urbanisation différée. Ils anticipent donc les éléments nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs qui pourront, dans le futur, être ouverts à l'urbanisation. Pour le second (le sous-secteur Uhc1 du document graphique), le schéma est issu du projet urbain qui a défini les grands principes d'aménagement permettant de justifier de la dérogation aux règles de reculs vis-à-vis de la RD 933 tel que le prévoit l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et joint au dossier de PLU.

III. Les orientations d'aménagement

1. Les principes d'organisation des zones à urbaniser



IV. Les orientations d'aménagement

2. Les modalités d'aménagement de l'entrée de ville ouest

Prescriptions réglementaires

Vocation

-  Commerces et services
-  Habitat

Reculs par rapport à l'axe

-  Non dérogoire hors UHci (75 m)
-  55 m pour constructions à usage d'habitation et de commerce hors station-service
-  25 m pour les installations en relation avec une activité commerciale dont station-service

Traitement des espaces libres

-  Espace herbu planté de chênes pédonculés en façade du secteur d'habitat
-  Bande large de 10 m minimum plantée d'alignements de feuillus en bordure de secteur commercial le long des limites de secteur d'habitat
-  Espace plat planté de rangs de vignes en façade de zone commerciale (orientation à respecter)

Orientations d'aménagement complémentaires

Desserte

-  Desserte commune par carrefour tourne-à-gauche
-  Suppression sortie directe existante
-  Cheminements rustiques pour desserte des habitations existantes et futures

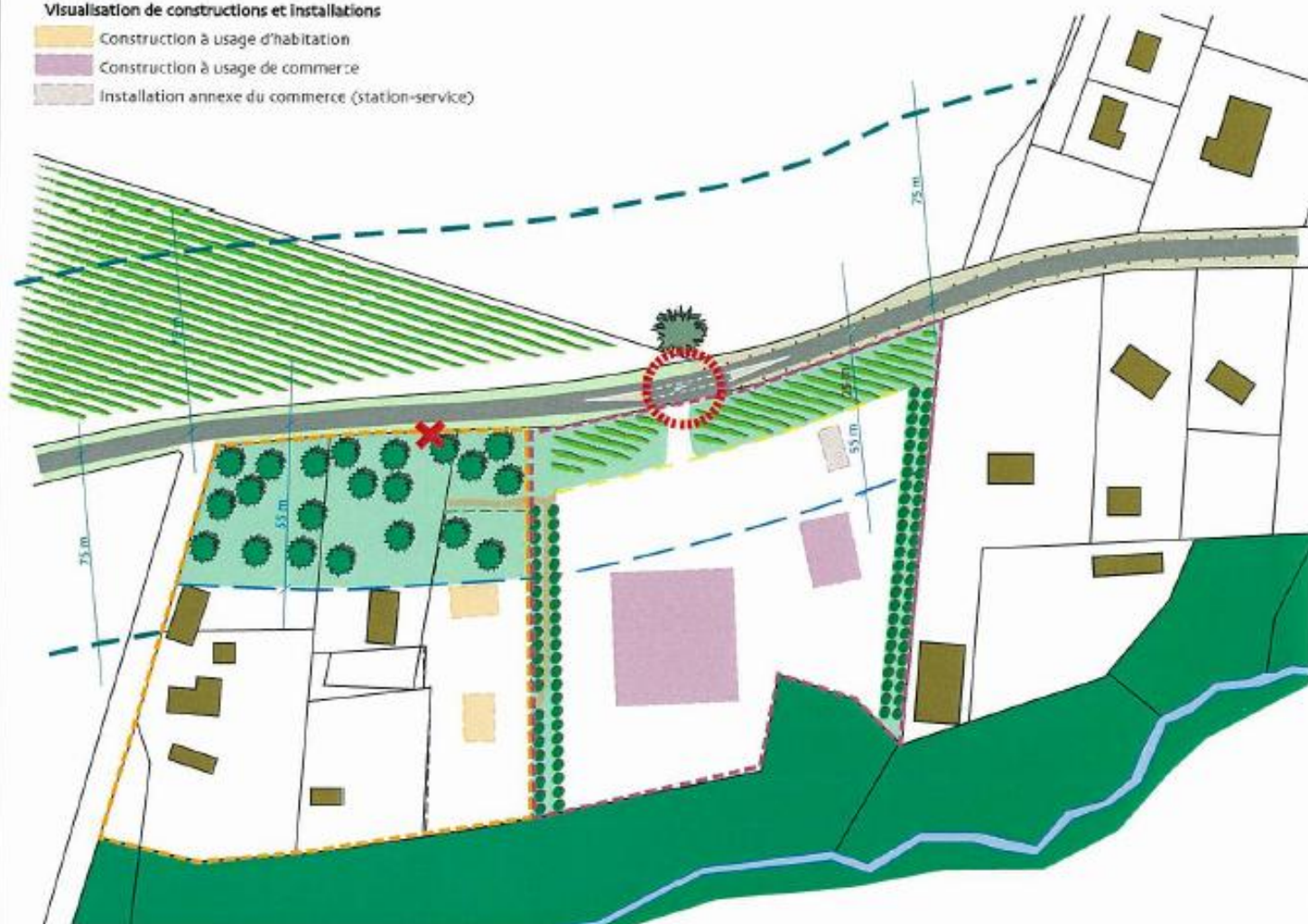
Espaces publics

-  Prolongement de l'aménagement des accotements pour les piétons et les cyclistes
-  Plantation d'un arbre repère (pin franc sur foncier à négocier)

Éléments indicatifs

Visualisation de constructions et installations

-  Construction à usage d'habitation
-  Construction à usage de commerce
-  Installation annexe du commerce (station-service)



V. Les orientations d'aménagement

10

3. Les modalités d'aménagement du parc photovoltaïque

Orientation d'Aménagement et de Programmation du Parc Photovoltaïque HELIOS

1. Localisation



Plan de localisation du projet de parc photovoltaïque HELIOS (source : IGN / conception : Metropolis)

Le secteur AUpv, destiné à accueillir le projet de parc photovoltaïque HELIOS, est positionné à cheval sur les communes de Vielle-Soubiran et de Saint-Justin. Il bénéficie de la proximité de la RD933 et de la présence de plusieurs pistes forestières.

La totalité du site est implanté sur des parcelles forestières communales utilisées pour la culture du Pin maritime. Toutefois, la majorité du site a été touchée par un incendie en juin 2022. A la suite de cet incendie, une coupe rase a été réalisée sur la quasi-totalité du site. Une végétation spontanée se développe au droit des parcelles incendiées.

D'un point de vue écologique, le site et ses abords ne sont concernés par aucun zonage réglementaire (Natura 2000, réserves naturelles, sites classés/inscrits...), ou périmètres d'inventaire (ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2,...).

Par ailleurs, il n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques et ne présente pas de contexte particulier vis-à-vis des risques et nuisances, **à l'exception du risque lié aux feux de forêt**. Ce dernier doit donc faire l'objet d'une attention très forte dans le cadre de l'aménagement du site.

2. Schéma d'organisation

Principes généraux

➤ OBJECTIF

L'objectif est de permettre la création d'un parc photovoltaïque et concourir à la production d'électricité d'origine renouvelable, et de poursuivre la démarche TEPOS dans laquelle la CDC des Landes d'Armagnac est engagée depuis plusieurs années.

Pour cela, une zone à urbaniser AUpv est créée.

Une fois l'exploitation du site terminée, les installations et l'aménagement de celui-ci devront permettre la réversibilité du projet.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

• ORGANISATION DU PARC PHOTOVOLTAÏQUE

Le parc photovoltaïque est organisé sous la forme d'une zone unique destinée à l'implantation des panneaux photovoltaïques.

La zone sera délimitée par une clôture :

- Répondant à des objectifs d'intégration écologique et paysagère ;
- Proposant des aménagements permettant l'accès aisé au site par les services du SDIS 40.

Les panneaux photovoltaïques ne peuvent être implantés qu'à l'intérieur du périmètre clôturé.

• CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

Des pistes permettant l'exploitation de la centrale photovoltaïque en cas d'incendie, seront créées. Elles seront organisées de la façon suivante :

- **Des pistes intérieures** permettant d'accéder à l'ensemble des parties du parc photovoltaïque et répondant aux dispositions suivantes :
 - Faire le tour du site (type rocade) ;
 - Accéder aux différents éléments bâtis du parc (locaux techniques notamment) sous forme de pénétrantes
- **Une piste externe** permettant de ceinturer l'emprise du parc photovoltaïque

Ces pistes, recouvertes de Graves Non Traitées (GNT), rejoignent la piste DFCI existante.

Une bande de terre périphérique, non dédiée à la circulation d'engins, sera positionnée entre la clôture et la piste extérieure.



Légende

- Emprise du projet
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Limite communale
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Arbres favorables au gîte de chiroptères à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Fossé à préserver
- Espace potentiel d'implantation des panneaux photovoltaïques
- Aménagement d'une piste interne
- Aménagement d'une bande de sable
- Aménagement d'une piste externe
- Clôture à créer
- Portail

Sources : IGN/DCI
0 50 100 200
m

conception : Metropolis

- Défense incendie : citernes et forages
- Bande de débroussaillage périphérique :
- 50 mètres autour du site
- 10 mètres autour des pistes

Orientation d'aménagement et de programmation du parc photovoltaïque HELIOS

Portée juridique des dispositions

Thématique : Circulation / Voirie

Disposition ayant un caractère obligatoire traduite dans le règlement et le zonage	Les pistes intérieures devront être perméables et recouvertes de Graves Non Traitées (GNT). Les pistes externes devront être perméables et recouvertes de Graves Non Traitées (GNT). Une bande de terre périphérique est attendue entre la clôture et la piste extérieure. Elle devra être maintenue à nue.
Disposition à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	A l'intérieur du périmètre clôturé du parc photovoltaïque, la voirie sera organisée sous forme de pistes principales et secondaires. Elles permettront de délimiter les ilots et faciliteront la circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies à l'intérieur du parc. La piste externe devra faire l'objet d'un entretien régulier afin de la laisser libre et circulaire en tout temps.
Disposition indicative ou à valeur pédagogique, à simple titre de conseil	La bande de terre sera entretenue a minima 2 fois par an afin de la maintenir à nue. L'entretien des voies de circulation internes sera assuré régulièrement afin de permettre un accès permanent à l'intérieur de la centrale photovoltaïque.

Intégration paysagère et environnementale

Disposition ayant un caractère obligatoire traduite dans le règlement et le zonage	L'ensemble du terrain doit être maintenu en état débroussaillé. Les abords du parc photovoltaïque devront faire l'objet d'un entretien adapté permettant de répondre aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), dans un rayon de 50 m autour du site, et sur une bande de 10 m autour des pistes. Les habitats naturels favorables à la nidification de la Fauvette pitchou sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés dans le cadre de l'aménagement du site. Ces éléments sont inconstructibles. Les arbres favorables au gîte des chiroptères, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Un périmètre au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est identifié au Sud du site d'étude afin de maintenir un écran paysager depuis la D933.
Disposition à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	La mise en œuvre de l'OLD devra respecter les points suivants : • Maintien des feuillages à distance du projet de parc photovoltaïque ; • Elagage des arbres ; • Suppression des arbustes en sous-étage des arbres ; • Coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse ; • Elimination des végétaux morts ; Concernant les pistes de circulation, la teinte des matériaux utilisés devra se rapprocher le plus possible des teintes du sol et matériaux inertes du site. Les teintes trop claires ou trop sombres sont proscrites.

	Les fossés situés aux abords du site doivent être préservés de tout aménagement. Le cas échéant (ex : en cas de nécessité de créer un franchissement pour permettre l'accès aux engins de lutte contre les incendies), la continuité écologique et hydraulique doit être maintenue via des aménagements adaptés. Pour entraver le moins possible le déplacement de la petite faune, le grillage de la clôture : - présentera des mailles suffisamment larges : 20 cm x 20 cm au minimum - ou sera surélevé afin de ne débiter qu'à partir de 10 à 20 cm du sol. Toutefois, si la taille choisie pour les mailles est inférieure à 15 cm et si le grillage ne dispose pas d'un espace libre de 20 cm entre le sol et sa rangée de mailles la plus basse, des passages à faune devront être créés : espaces de 20 cm x 20 cm dans la clôture au raz du sol, et répartis tous les 25 m, afin de permettre la circulation de la petite faune.
Disposition indicative ou à valeur pédagogique, à simple titre de conseil	Les entretiens visant à répondre aux OLD seront à réaliser au minima 2 fois par an : - fauchage en fin de printemps ; - fauchage après la période de feu de forêt (courant octobre). Un fauchage supplémentaire est possible juste avant la période de haut risque incendie. Les feuillages seront maintenus à une distance minimale de 3 m en tout point du projet. Les arbres seront élagués sur une hauteur minimale de 2,5 m au-dessus du sol. Afin de concilier la préservation de la biodiversité et la sécurité des personnes et des biens tout en répondant aux impératifs d'entretien du site, une hauteur de coupe minimale de 20 cm est recommandée lors de l'entretien des zones ouvertes soumises aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD à l'extérieur du parc, inter-rangées dans le parc). L'entretien de la végétation à l'intérieur du parc photovoltaïque sera réalisé à minima 2 fois par an de manière mécanique, selon les recommandations de la DFCI Nouvelle-Aquitaine, tout en considérant les enjeux écologiques locaux. Les résidus de coupes issus de l'entretien de la centrale photovoltaïque devront être exportés. En cas de reprise significative des espèces exotiques envahissantes (le Raisin d'Amérique, les Vergerettes du Canada et de Barcelone et le Sporobole tenace), une fauche peut être nécessaire afin de dénuder le plus possible le sol. Celle-ci s'effectuera au plus près de la surface du sol, soit à 10 cm de hauteur maximum, à l'aide d'un gyrobroyeur. Les déchets issus de cette fauche devront faire l'objet d'une gestion adaptée afin d'empêcher d'éventuelles pertes de débris végétaux et/ou d'éviter leur dispersion.
Equipements	
Disposition ayant un caractère obligatoire	Le site devra être équipé de dispositifs de défense incendie associant citernes et forages.

traduite dans le règlement et le zonage	
Disposition à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	La défense incendie du site sera assurée par la présence de 2 citernes incendies de 120 m³, accessibles pour le SDIS. Les citernes seront accompagnées de forages dédiés pour l'alimentation d'eau. Le site devra être équipé de portails d'accès d'une largeur minimale de 7 m, au minimum tous les 500 m de clôture. Ces portails doivent être fermés par un système de condamnation permettant un déverrouillage conforme aux préconisations du SDIS 40.
Disposition indicative ou à valeur pédagogique, à simple titre de conseil	La centrale photovoltaïque HELIOS sera équipée d'un système d'aspersion, consistant en l'installation de canalisations d'eau disposées sur la périphérie des ilots et raccordés à des forages complémentaires. Une signalétique est recommandée aux entrées du site. Cette signalétique doit permettre de localiser les locaux à risque, les cheminements à l'intérieur de la centrale photovoltaïque, l'appareil général de coupure primaire, ainsi que le numéro d'appel d'urgence du responsable sécurité du site.

3. Organisation des pistes périmétrales

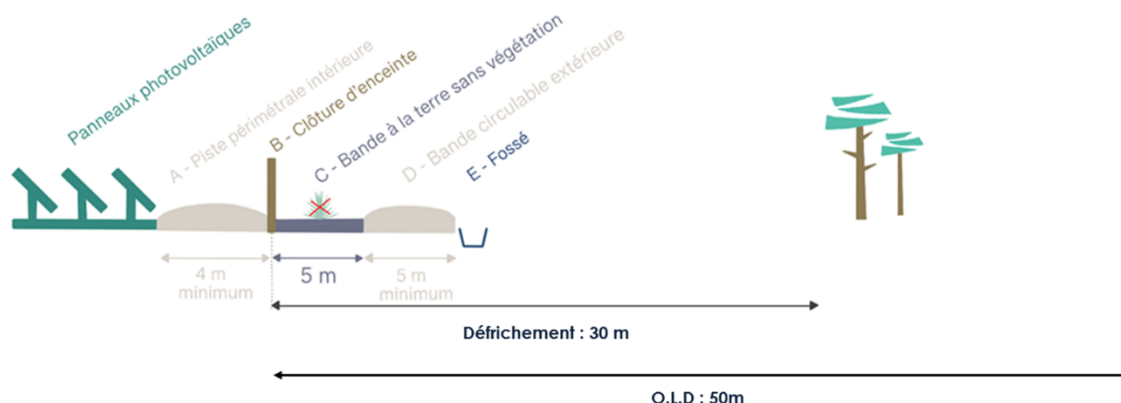
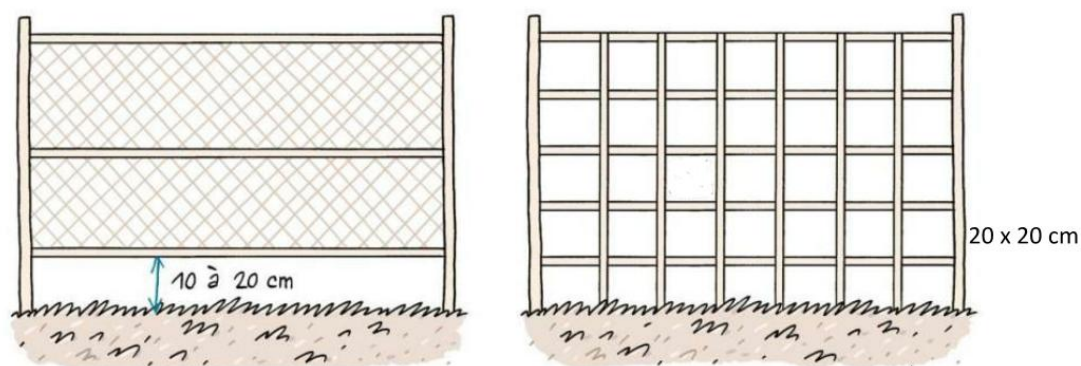


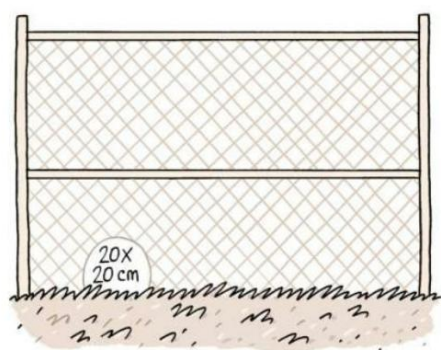
Schéma de principe des installations DFCL dans le cadre du projet de parc photovoltaïque au sol

4. Modalités d'aménagement possibles pour permettre de disposer d'une clôture perméable à la petite faune



Exemple de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

Schéma : Bruxelles Environnement



Exemple de clôtures avec passage à faune

Schéma : Bruxelles Environnement



Passage à petite faune pédagogique

Photo : Agence Rhizome

