



Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération en date
du **xx xx xx**

Le Maire

Elisabeth ETCHEVERRIA



Envoyé en préfecture le 25/02/2026

Reçu en préfecture le 25/02/2026

Publié le 26/02/2026

ID : 040-214000432-20260224-06_2026_DEL-DE





PRÉAMBULE

L'objectif de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de **définir des orientations de développement raisonnées** au regard des forces et faiblesses du territoire soulignées dans le rapport de présentation, et des opportunités présentes à BIAS.

Sans chercher à vouloir transgresser la hiérarchie urbaine locale où Mimizan constitue le principal pôle économique, commercial et de services pour la population bressane, la commune de Bias souhaite aujourd'hui **envisager la croissance démographique du village comme un moyen pour renforcer l'animation et la vie sociale locale** du village (équipements, événements, associations,..) et pour consolider ses fonctions économiques, et en particulier le développement d'activités et services aux habitants.

Dans une perspective de développement durable, la commune s'engage à **promouvoir une urbanisation raisonnée en termes de consommation de foncier naturel, sylvicole et agricole**. La préservation des dernières terres agricoles communales constitue d'ailleurs une orientation forte du présent document.

D'autre part, ce principe de préservation a également pour objectif de **mettre en valeur les spécificités du territoire et les richesses de son environnement**, en recherchant une harmonie avec le développement de l'habitat et de la vie économique. La forte croissance démographique Bias sur les quarante dernières années se répercute en effet sur le territoire : par l'artificialisation des sols, par la réduction et le mitage des espaces sylvicoles et agricoles voisins, par la modification du cycle de l'eau (imperméabilisation, rejets d'eaux usées) et par une augmentation de l'exposition à l'aléa feu de forêt (l'airial traditionnel étant la forme d'habitat la plus adaptée à la forêt habitée). Cette évolution participe aussi de la banalisation des paysages vernaculaires par la perte de lisibilité et la dénaturation des aïriaux, par l'effacement des motifs traditionnels du patrimoine bâti landais au profit d'un habitat standardisé issu du modèle pavillonnaire industrialisé.

L'idée directrice est donc de rechercher un équilibre entre le progrès social, le respect de l'environnement et le développement économique du territoire, dans la perspective de permettre à Bias de reconstruire un dynamisme social et économique qui soit en harmonie avec ses besoins. La réalisation de l'opération « Coeur de bourg » s'appuyant sur le plan de référence réalisé en 2013, doit permettre de concrétiser ses ambitions pour le village et son dynamisme : **redonner au centre-bourg une consistance** et un tissu bâti favorisant l'installation de logements, services et commerces, créer l'opportunité de tisser une vie sociale propre à Bias, dans une optique de proximité pour ses habitants, et ainsi promouvoir des alternatives à l'isolement et à la mobilité automobile, tout en préservant un cadre de vie champêtre attractif et recherché.



Les choix et les orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de BIAS sont présentés selon quatre grands axes :

- 1. UN CADRE DE VIE ET DES ESPACES DE NATURE À PROTÉGER**
- 2. PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ORGANISER L'ÉVOLUTION DU BOURG**
- 3. FAVORISER L'ANIMATION ET LA VIE LOCALE DU VILLAGE**
- 4. CONSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE DU TERRITOIRE ET MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE**



1. UN CADRE DE VIE ET DES ESPACES DE NATURE A PROTEGER

L'attractivité de la commune pour l'accueil de nouveaux habitants et l'activité touristique repose, outre sur la proximité de l'océan, sur la forte imbrication entre village et nature, au cœur de la forêt de pins. Cette situation participe à la qualité de vie à BIAS et forge son identité. La protection du cadre naturel biasut peut être appréhendé selon trois catégories :

* **Les espaces de diversité de la vie et les connexions avec le site Natura 2000**

Il convient de préserver les milieux particulièrement sensibles, emblématiques de la diversité du vivant présent sur le territoire, au sein du périmètre Natura 2000 « Zones humides de l'arrière-dune du pays de Born ». L'étang du Vieux Bourg et le ruisseau du Tirelagüe qui jouent un rôle de connexion avec les réservoirs de biodiversité sur la commune et au delà, sont concernés. En raison de la relation fonctionnelle qui existe entre ces zones humides et le ruisseau du Bourg, les principaux espaces habités de BIAS (Bourg, Tatiou, Jouanon) sont au contact direct d'espaces naturels à protéger (ruisseaux, étang, prairies, boisements de feuillus, zones humides).

Les ruisseaux de Tirelagüe et du Bourg matérialisent des continuités écologiques majeures qu'il convient de préserver. Plus particulièrement, à l'échelle du bourg, les opérations d'aménagement à venir devront participer à la restauration de la trame verte qui accompagne le ruisseau du Bourg au contact des espaces habités.

L'objectif est également de **préserver les dunes anciennes** et les paysages marquant l'étroite relation qui existe entre Bias et les territoires littoraux limitrophes, en particulier sur le secteur entre le camping Le Tatiou et le Vieux-Bourg où des sentiers de découverte permettent de sensibiliser et de faire découvrir au public ces milieux.

* **La forêt comme ressource économique locale et écosystème à part entière**

La forêt de production (de pins maritimes) recouvre près de 90% du territoire communal. Au-delà de l'importance qu'elle représente dans l'occupation des sols, elle représente un bien commun, héritage d'une culture agro-sylvico-pastorale, qui fonde le cadre paysager de BIAS et qui constitue un réseau complexe de végétaux, d'animaux, de champignons et de bactéries (écosystème forestier).

La commune de Bias, premier propriétaire forestier sur son propre territoire, est directement concernée par **la préservation de ce patrimoine forestier**, véritable ressource économique locale alimentant la résilience du territoire et les marges de manoeuvres budgétaires de la municipalité.

La commune de Bias entend également valoriser du point de vue économique et de la transition énergétique, des terres sylvicoles en fin de cycle de gestion au bénéfice de l'implantation de parc photovoltaïque ou agrivoltaïque au sol. L'objectif est néanmoins de permettre la mise en œuvre de projets adaptés à leur environnement, en cohérence avec la biodiversité forestière et l'économie sylvicole.

* **Les coupures d'urbanisation et les motifs paysagers traditionnels**

Les espaces forestiers du territoire communal se composent aujourd'hui d'espaces de clairière, d'airials, souvent habités, parfois isolés. La transformation des formes d'occupation traditionnelle de la forêt habitée au cours de ces quarante dernières années et la banalisation progressive des paysages posent la question de la maîtrise de ces clairières urbaines, et ce à plusieurs titres.

D'abord au regard de l'aléa du feu de forêt. La densification des hameaux augmente la vulnérabilité des habitations et de leurs occupants, en aggravant l'exposition par une densification des espaces ouverts et une réduction des espaces ouverts faisant tampon avec la forêt. L'objectif est donc de protéger les biens et les personnes en prévenant les risques (incendie, tempête) tout particulièrement pour les hameaux dépourvus de défense incendie.



Ensuite, l'extension indéfinie des parties urbanisées de BIAS pourrait conduire à réunir au sein d'une seule et même agglomération, le bourg et les anciens quartiers arials de la commune. Afin de lutter contre cette banalisation du paysage et d'**inscrire l'évolution du village en résonance avec son cadre géographique et historique, il est proposé d'instaurer des coupures d'urbanisation autour des différents hameaux et en périphérie du bourg.** L'objectif est de conserver des limites nettes et des espaces de transition avec la forêt ou les espaces naturels. Les espaces habités et hameaux concernés sont Pierrot, Jouanon, Maurié, Dubroca, et Route des Lacs. Les franges Ouest et Est du bourg sont également visés ainsi que la frange Sud, vis à vis des espaces habités de Tanon, Maurié et Pierrot. L'ambition est de préserver les espaces boisés qui matérialisent jusqu'à présent la coupure d'urbanisation.

Ces objectifs paysagers répondent également à la nécessité de maîtriser l'extension des équipements publics (voirie, réseaux), et de rechercher l'innocuité de l'urbanisation pour les milieux naturels sensibles (en particulier en terme d'assainissement des eaux usées et pluviales).

Enfin, la fermeture du paysage (densification, extensions urbaines linéaires, privatisation des accès, clôtures,...) tend à gommer les motifs paysagers traditionnels de la commune. Les récentes évolutions des techniques et méthodes, des matériaux de constructions aussi, ont amené les particuliers et constructeurs à abandonner progressivement et majoritairement les aspects traditionnels de l'architecture landaise. Pour cette raison, l'objectif est de **restreindre fortement les possibilités d'urbanisation au sein des arials repérés**, modèle d'habitat peu dense et bien intégré dans son environnement (forestier) et paysager (clairière urbaine) afin d'en préserver l'identité et la valeur patrimoniale (notamment à Tanon, Labèque, Pomade Haza, Galben, Pierrot, Jouanon, Dubroca,...). **Plusieurs éléments bâtis d'intérêt patrimonial sont également à préserver et à valoriser**, à savoir :

- les motifs de l'architecture vernaculaire (maison à pan de bois, grange en bois,...) ;
- les maisons bourgeoises et leur parc qui apportent un témoignage précieux car rare à Bias de ces bâtisses du 19e siècle ;
- les constructions plus ordinaires mais qui participent de l'histoire et de la singularité des lieux (Fontaine Saint Michel, ancienne gare, ancienne poste,...).

Ces éléments sont à préserver d'une densification ou d'une transformation portant atteinte à leur caractère, mais également à valoriser comme des éléments structurants de l'histoire urbaine et de l'identité biassute.

* **Prendre en compte et améliorer l'assainissement des eaux pluviales**

Lors de fortes pluies, notamment en hiver quand les sols sont déjà saturés en eau, plusieurs secteurs de la commune subissent des phénomènes d'inondation. Ainsi, trois secteurs sont principalement concernés :

- Le lieu-dit Maurié (à l'arrière des Jardins de l'Océan), plusieurs terrains constituent un champ d'expansion «naturel» du Tirelagüe.
- Entre la route de Haza et la limite communale Nord Est, les sols sont particulièrement hydromorphes.
- Sur la façade Nord Ouest du bourg, entre le quartier Loupit et la limite communale formée par un affluent du Tirelagüe, l'absence d'entretien des exutoires entraîne des débordements (mise en charge) du réseau de collecte à l'intérieur des parties urbanisées de cette partie du bourg.

L'objectif est donc de **limiter l'urbanisation sur les secteurs concernés par des risques d'inondation** et les débordements du Tirelagüe, y compris en terme de densification des terrains déjà bâtis. Il s'agit également de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de rétablir le fonctionnement des exutoires du bourg.



2. PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGERES ET ORGANISER L'ÉVOLUTION DU BOURG

* **Entre protection et évolution du paysage urbain du bourg**

Au sein de l'enveloppe urbaine du bourg établie au regard des objectifs paysagers, de maintien des surfaces agricoles et de prévention des risques de feux de forêt (voir Axes n°1 et n°4), le paysage de BIAS se structure autour de **vastes espaces verts publics ouverts** du bourg, autour de l'église, de l'école et autour du rond-point RD38/RD652. Ces espaces ouverts, l'airial du bourg, la place de la mairie/école et la Fontaine Saint Michel, représentent l'espace public majeur du bourg mais qui perd en usage ce qu'ils disposent en superficie. A cet égard, la réalisation du Plan de référence et de la futur opération «Cœur de Bourg» doit jouer un rôle clé pour **permettre aux habitants de se réapproprier cet espace paysager remarquable**.

L'ambiance et l'image du bourg reposent également sur les formes urbaines des tissus bâtis. Outre la préservation des motifs paysagers traditionnels (airial, maisons avec parc, éléments de patrimoine bâti), le PLU vise pour chacun des tissus bâtis observés :

- **prévenir l'exposition à l'aléa feux de forêt**, aux ruissellements d'eaux pluviales et aux débordements des cours d'eau/fossés.
- **permettre une évolution raisonnée des propriétés déjà bâties** pour permettre la réhabilitation, l'adaptation des constructions et habitations existantes aux besoins de leurs occupants (extension, surélévation, transformation, changement d'usage,...) ;
- **encadrer les possibilités de densification** en préservant notamment l'intimité des jardins arrières ;
- **protéger les boisements significatifs** ou prévoir l'instauration de servitudes d'insertion paysagère ;
- **prolonger les formes urbaines existantes** en évitant les ruptures d'échelles et de formes, pour que les nouvelles constructions instaurent un dialogue, une continuité et une transition paysagère avec le paysage bâti existant.

A cet égard, le projet «Cœur de Bourg» prendra appui sur les formes urbaines des tissus de faubourg, et sur les gabarits des constructions existantes. Pour favoriser la vie urbaine et l'animation de l'espace public, il sera recherché un contact direct avec les façades bâties, la présence de rez-de-chaussée actifs, et la priorité donnée aux activités récréatives et piétonnes.

* **Les besoins d'aménagement des espaces publics et d'organisation des déplacements**

Outre l'aménagement des espaces publics stratégiques du bourg déjà évoqués (l'axe salle des associations/mairie/ rond-point RD38-RD652 ; l'entrée Sud du bourg sur la RD652 et le barreau routier avec la RD38), l'entrée de village Nord sur la route de Mimizan nécessite également d'être mieux signalée en améliorant la lisibilité et l'ambiance urbaine de ce tronçon (urbanisation de part et d'autre, séquencer et marquer les bordures de la voie). Le statut de la RD38 ne permet pas d'envisager à moyen terme la mise en oeuvre d'un profil plus urbain et adapté à un environnement résidentiel. Aussi, **l'urbanisation en bordure Est de la RD 38 est amenée à être limitée pour ne aggraver l'effet de coupure de la voie**. Des traversées piétonnes sont toutefois à matérialiser pour faciliter les liens et le fonctionnement avec le reste du bourg des constructions existantes.

Le développement de cheminements piétons, dans une logique de mise en réseau des parcours d'accès au bourg et aux lieux de vie de la commune doit également visé la préservation voire la restauration de la continuité écologique du ruisseau du Bourg. Cette double ambition prendra la forme de plantations (haies, plantation/renforcement de la ripisylve) jouant un rôle de transition entre milieux (urbain, agricole, naturel).



3. FAVORISER L'ANIMATION ET LA VIE SOCIALE DU VILLAGE

La commune de Bias s'inscrit aujourd'hui dans un contexte de croissance démographique forte, déconnectée de l'évolution de l'emploi local resté à un niveau très faible, et de celle de l'offre de services aux habitants qui peine à se structurer. La commune de BIAS souhaite aujourd'hui envisager la croissance de la population comme un moyen pour renforcer l'animation de la vie locale (équipements, événements, associations,...) et pour soutenir le développement d'activités de services aux habitants, dans la perspective de permettre à BIAS de reconstruire un dynamisme social et économique qui soit en harmonie avec ses besoins sans pour autant se méprendre sur son rôle au sein de son intercommunalité et plus largement au sein du grand territoire du Born.

* **Un horizon démographique fixé à 950 habitants maximum à l'échéance du PLU**

La commune connaît une croissance démographique très soutenue depuis une quarantaine d'années, croissance qui ne se dément pas au regard des chiffres du dernier recensement (762 habitants au 1^{er} janvier 2014 ce qui équivaut à une progression moyenne d'environ 3% par an depuis 1999). La commune retient le scénario d'**une augmentation de population plus modérée que celles observée sur la dernière décennie**, pour atteindre un horizon de population maximum de 950 habitants à l'échéance du PLU, soit :

- une croissance de la population proche de 2% par an,
- un apport d'environ 150 à 200 habitants supplémentaires sur la prochaine décennie,
- la production de 120 à 140 nouveaux logements dans le cadre du présent PLU.

* **Affirmer la fonction touristique de la commune**

À l'instar de la sylviculture, le tourisme est une activité économique pérenne à Bias. Bien que celle-ci ne soit pas permanente tout au long de l'année, et connaissant son pic durant la période estivale, elle n'en demeure pas moins essentielle à la haute saison autant sur le pôle touristique de Lespecier (village-club et camping municipal Le Tatiou), que pour le bourg qui bénéficie d'un apport de visiteurs significatifs.

L'objectif principal est d'**améliorer l'accueil et les déplacements «actifs» des estivants, pour leur permettre de rejoindre le bourg, l'océan et les équipements structurants** par des liaisons cyclables et piétonnes aménagées et sécurisées. Aussi, il s'agit de compléter le réseau d'itinéraires doux existants par un réseau cyclable reliant les différents pôles d'animation et d'intérêt : entre le bourg et le pôle touristique de Lespecier (et vers l'océan, dans une logique d'entente intercommunale avec Mimizan) ; entre le bourg, le Camping à la ferme à Jouanon et l'étang du vieux bourg ; vers l'aérodrome de Mimizan (emprise de l'ancienne voie ferrée propriété communale) dans une logique de circuit à l'échelle du Pays.

L'objectif de la commune est également de poursuivre l'ouverture au public et la mise en valeur (écologique, paysagère) du site de l'étang du vieux bourg en envisageant **la création d'une zone naturelle de loisirs** destinée à accueillir des activités de loisirs et de plein air, avec une empreinte environnementale faible voire nulle.

Enfin, l'affirmation de la vocation touristique de BIAS passe par le projet «Cœur de Bourg» comme une opportunité d'**améliorer ou compléter l'accueil et les services offerts, proposer de nouvelles aménités aux vacanciers**, en complément des lieux d'hébergement. L'espace public créé ou requalifié à l'occasion du projet «Coeur de Bourg» devront ainsi améliorer l'accueil (sensoriel) des touristes, estivants et habitants.



* **Renforcer l'animation et la convivialité du bourg**

L'opération de «Cœur de Bourg» est un projet d'extension voire de création du centre-bourg de BIAS. Sur les terrains bordant la mairie et l'école communale, sur une superficie d'environ 4 hectares, la commune souhaite réaliser un projet d'aménagement et de construction au service d'**un village plus lisible, animé et accessible pour tous** (élaboration d'un Plan de référence en 2013). Le projet urbain «Cœur de Bourg» permet ainsi d'envisager :

- **Une opération ambitieuse en terme de formes urbaines et architecturales** pour rendre lisible le bourg et structurer un cadre bâti susceptible de soutenir la vie sociale du village ;
- En lien avec ce nouveau paysage bâti, **la requalification des espaces publics stratégiques** autour des lieux de vie sociale et urbaine du bourg : en priorité la place entre la mairie et l'école communale ; entre le rond-point des RD38 / RD652 et la salle des associations dans un second temps, pour mettre en réseaux les centralités du bourg.
- **Une production de logements pour diversifier et compléter les produits existants** sur la commune, répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, et améliorer la consommation d'espace sur la commune pour l'habitat (par une production diversifiée de logements collectifs/intermédiaires/individuelles denses).
- La possibilité de **créer un petit pôle de services** pouvant regrouper un commerce de proximité (comme une boulangerie) et d'activités de services (médecin, restaurant, location/réparation vélos, ..).
- La possibilité de **compléter les équipements publics offerts aux habitants et estivants**, en conservant un réserve foncière pour la satisfaction des besoins recensés ou à identifier.
- L'opportunité de mettre en oeuvre les engagements de la charte TePos (Territoires à énergies Positives) en recherchant les performances environnementales de l'habitat et la promotion d'**une production d'énergie tirant profit des ressources locales et du patrimoine forestier communal** (valorisation des déchets de la production sylvicole pour le chauffage).

Afin de faciliter la mise en oeuvre de ces ambitions, la commune souhaite envisager la création d'un barreau routier de liaison entre les deux RD au Sud du village, de façon à réduire le trafic de transit dans le bourg. Cela permettra en particulier de pacifier le principal axe de vie urbaine du bourg (RD652) entre la salle des associations et le rond-point RD38/RD652 au profit de la vie sociale (et donc des piétons).

* **Les équipements collectifs à développer**

La forte augmentation de résidents à l'année à Bias implique de nouveaux besoins sociaux à satisfaire en adaptant le niveau d'équipements et services offerts à la population, afin de **favoriser les liens sociaux et l'animation de la commune**, développer le vivre ensemble et l'épanouissement des biassuts.

Aujourd'hui, l'école est l'élément central du village et de la vie locale. L'objectif de la commune est d'**accompagner l'évolution des effectifs scolaires** (équipements actuels offrant des possibilités d'extension si besoin) et de maintenir la parité de provenance des élèves pris en charge par le RPI Bias-Mèzos.

La commune tente aujourd'hui d'accompagner la consolidation du réseau associatif afin de recenser les besoins à satisfaire et bâtir un programme concerté d'équipements publics à réaliser. En parallèle, la commune envisage de compléter les équipements publics et l'offre de services culturelles et sportives/loisirs, en particulier pour la jeunesse (bibliothèque ou centre multimédia, création d'un fronton,...).



* **Pour un développement économique local**

En compléments des activités de services et de proximité à développer dans le projet «Coeur de Bourg», la commune de BIAS souhaite **développer une offre foncière à usage d'activités économiques, orientée vers l'accueil d'artisans et de petites entreprises**. Cette offre foncière à vocation économique doit s'inscrire en complémentarités de l'offre à l'échelle intercommunale, se positionnant comme une zone d'activités d'intérêt local : ne pas concurrencer les zones d'activités existantes mais permettre l'installation d'artisans travaillant principalement sur le secteur.

La commune souhaite tirer les leçons de la zone d'activités communale existante. Celle-ci n'a en effet ni permis de développer le dynamisme économique escompté (3 entreprises sur 12 lots bâtis) ni organiser son prolongement pourtant inscrit au POS en vigueur (organisation viaire en raquette et voie en attente en fond de zone). La proximité des deux principaux cours d'eau de la commune qui encadrent la zone d'activités existante ainsi que le détournement de vocation des terrains (sensibilités résidentielles), militent aujourd'hui pour **l'abandon des extensions inscrites au POS** (en zone d'urbanisation future).

En revanche, il est envisagé de requalifier et de valoriser l'entrée Sud du bourg, dans une optique de réserve foncière à mobiliser selon les besoins, en lien avec l'intention de création d'un barreau reliant la RD38 à la RD652 (en partenariat avec le Conseil Départemental des Landes). Ce projet de développement économique doit permettre **la reconquête de la friche de l'ancienne scierie**. Cette opération de renouvellement urbain participera en effet **à sécuriser et aménager l'entrée Sud du bourg**, l'un des secteurs les plus inconfortables et dangereux de la commune. Le développement d'une façade bâtie le long de la RD652, la requalification de la route en «rue», permettront de créer une entrée de ville proprement dite, apaisant ainsi la circulation routière au droit des hameaux de Dubroca et surtout Maurié.

* **Renforcer le niveau de service des communications numériques**

Le raccordement de BIAS au réseau numérique de haut débit est une condition sine qua non du développement économique de la commune. Elle constitue un service de base à déployer au sein des zones d'activités, recherché par l'ensemble des entreprises à l'heure actuelle. Cet accès au haut débit doit également permettre de connecter en priorité les équipements publics existants ou futurs (au sein de l'opération «Coeur de Bourg»), et d'améliorer le niveau de services pour les habitants actuels et futurs.



4. CONSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE DU TERRITOIRE ET MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE

⇒ La préservation des « terres noires de Bias »

Si l'agriculture est devenue une activité marginale en terme de surfaces exploitées et d'emplois à BIAS, il subsiste sur la commune plusieurs îlots de terres agricoles de bonne qualité agronomique (appelées localement «terres noires de Bias») et exploités principalement par un exploitant professionnel installé sur une commune voisine.

L'objectif de la commune est tout d'abord de **préserver le potentiel agronomique du territoire et pérenniser l'activité agricole qui s'y pratique**, tout particulièrement sur les zones agricoles situées :

- entre la Route de Lespecier et le chemin de l'Herté de Pierrot, au Sud-Ouest du bourg,
- en bordure Est de la RD38, au lieu-dit Galben,
- en bordure Est du camping du Tatiou, le long de la Route de Lespecier,
- sur le quartier Jouanon, où les espaces agricoles prairiaux résiduels, participent tant à la protection des habitations contre l'aléa feu de forêt qu'à la mosaïque de milieux diversifiés qui composent ce lieu-dit.

La ferme délimitation des espaces urbanisés hors le bourg doit aussi permettre de préserver les prairies et pâturages, même hors exploitation, au voisinage des secteurs identifiés : Jouanon, Haza, ou encore Pomade.

Au delà de ces choix de protection de l'occupation agricole des sols, la commune souhaite **soutenir le développement d'une agriculture de proximité**. Pour ce faire, elle peut s'appuyer sur la réserve foncière communale située en bordure du chemin de l'Herté de Pierrot pour réserver un site dédié à une production alimentaire local (écloserie, parcelles solidaires, AMAP, potagers partagés, etc.) pouvant également générer et renforcer la solidarité et les liens sociaux les liens sociaux entre habitants. Cette ambition s'inscrit dans l'esprit de la charte TePos pour soutenir l'adaptation des exploitations agricoles aux enjeux climatiques et énergétiques.

* **Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**

A Bias, plus de 27 hectares ont été artificialisés sur la dernière décennie, dont près de 21 hectares pour le logement et 3 hectares pour l'hébergement touristique.

La commune de Bias retient **l'objectif de prélever au maximum 15 hectares** d'espaces naturels ou sylvicoles dans le cadre du présent PLU, soit une diminution de moitié des surfaces artificialisées par l'urbanisation. Pour traduire cette ambition, la commune de BIAS retient cinq orientations principales :

- privilégier la requalification de la friche de l'ancienne scierie (sans consommation de nouveau espace car les terrains sont déjà artificialisés)
- **la réduction des zones d'urbanisation future inscrite au POS** en lien avec les choix de protection des terres agricoles et des espaces naturels ou forestiers, représentant un retour en zone agricole d'environ 8 hectares et 4 hectares de zone naturelle et forestière.
- les objectifs de protection des continuités écologiques et des espaces agricoles se traduisent par **la réduction des zones constructibles sur les espaces habités isolés au sein des espaces naturels ou forestiers**, et notamment sur le quartier Jouanon et le lieu-dit Galben ;



- L'implantation de services publics et d'équipements collectifs pourra être envisagée au sein **des vastes espaces publics du bourg, pouvant être considérés comme des réserves foncières mobilisables** dans la perspective d'une densification raisonnée du centre-bourg, en respect avec la protection du patrimoine bâti et paysager et des milieux naturels sensibles, afin de limiter l'extension urbaine en frange du bourg.
- **La modération des besoins fonciers pour le développement de l'habitat à 5 hectares maximum** pour satisfaire les objectifs démographiques retenus (150 à 200 habitants supplémentaires soit une production de 120 à 140 nouveaux logements sur la prochaine décennie).

* **Les besoins fonciers pour le développement de l'habitat**

L'évaluation des besoins fonciers pour le développement démographique s'appuie sur **une répartition équilibrée de la production de logements** (entre résorption de la vacance, densification, remplissage des tissus déjà bâtis et extension urbaine) et **la fixation d'exigences minimale en terme de densité** au sein des opérations de constructions d'ensemble. Ainsi :

- L'opération «Coeur de bourg» devra développer **une densité bâtie minimale de 20 logements par hectare**. Une production diversifiée de 60 logements est donc visée pour une superficie totale à urbaniser estimée à environ 4 hectares (aucun nouveau prélèvement de zone agricole ou naturelle).
- **Les terrains non bâtis** au sein des parties urbanisées du bourg, bien desservis par les réseaux publics, et libres de toutes contraintes **représentent un potentiellement une quarantaine de logements** (aucun nouveau prélèvement de zone agricole ou naturelle).
- **Les propriétés déjà bâties** du bourg possèdent des opportunités d'intensification (densification douce) en particulier pour les tissus pavillonnaires. L'hypothèse retenue par la commune est un rythme mesuré d'intensification des parcelles bâties, inférieur à 1% par an du parc de résidences principales, **soit de 20 à 30 logements sur les 10 prochaines années** (aucun nouveau prélèvement de zone agricole ou naturelle).
- Une partie des logements vacants de la commune est constituée d'opérations de défiscalisation qui ont produit des biens de qualité passable, immobilisant une part significative de ce parc. Si les règles du PLU peuvent favoriser la réalisation des opérations de renouvellement urbain, la mise en oeuvre d'outils incitatifs (de type OPAH intercommunale, visant à aider les propriétaires à réhabiliter leur patrimoine) et fiscaux (taxe sur les vacants par exemple) sont des outils plus puissants et adaptés aux opérations de réhabilitation et de requalification immobilière. La commune retient l'hypothèse de **remettre sur le marché 4 à 5 logements vacants** sur les 10 prochaines années (aucun besoin foncier).

Pour répondre aux prévisions de développement démographique, et tenir compte de phénomènes qui échappent à la maîtrise de la collectivité (mobilisation des dents creuses, rythme de densification douce, ...), **les besoins fonciers** pour la production de nouveaux logements sont donc **estimés à environ 5 hectares**.



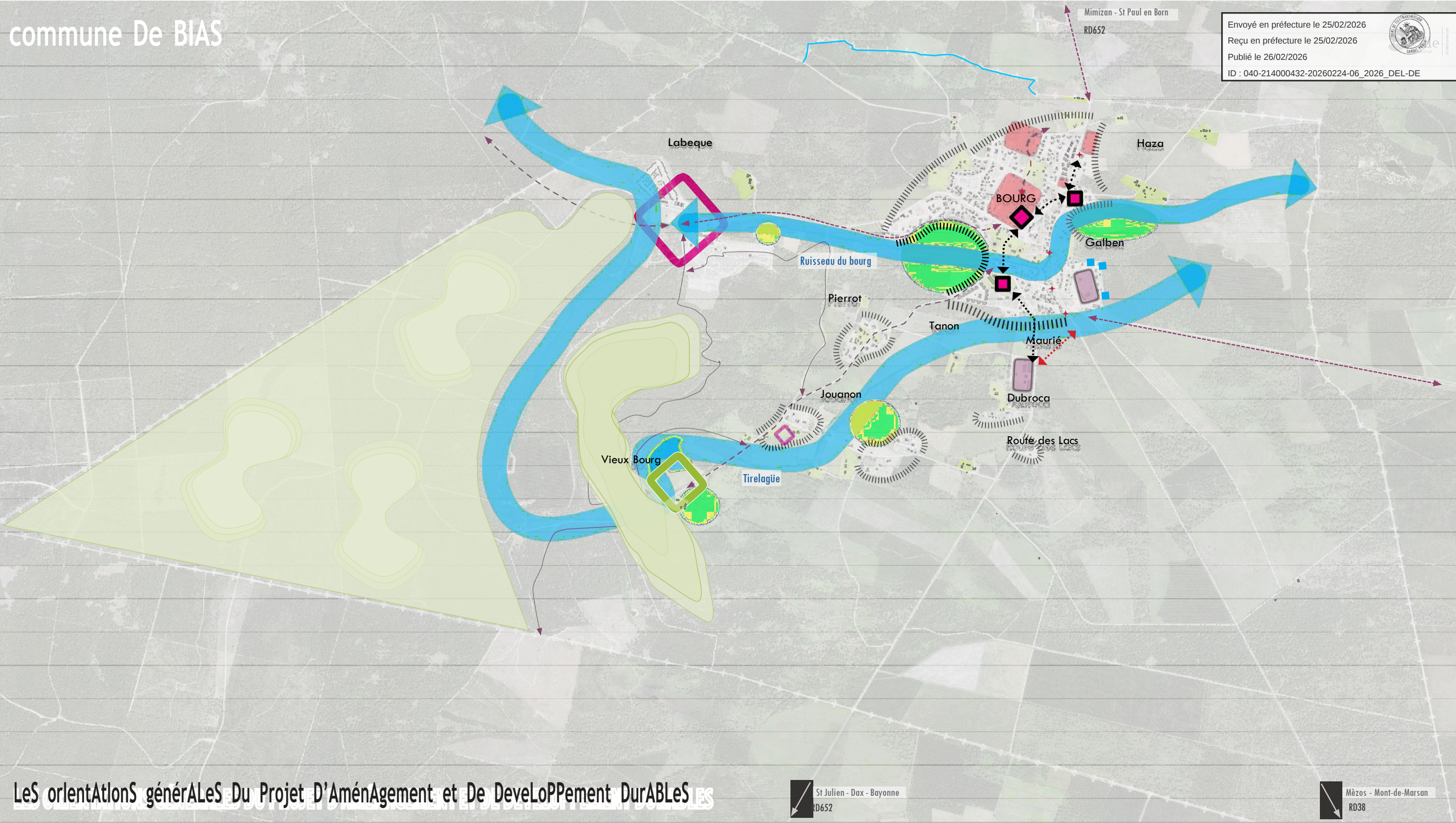
5. S'engager dans une transition énergétique et écologique

Pour s'implanter comme un acteur actif dans la lutte contre le changement climatique, la commune de Bias s'est engagée dans une dynamique de transition en faveur du développement durable. Cette transition passe notamment par :

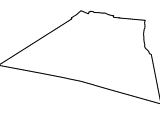
⇒ La facilitation et le soutien au développement des énergies photovoltaïques

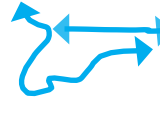
La commune souhaite permettre et faciliter l'implantation de centrales photovoltaïques sur son territoire pour encourager la production d'une énergie décarbonée. Elle insiste néanmoins sur la qualité de ces installations qu'elle souhaite en accord avec les valeurs locales et dans le respect de l'environnement.

Pour cela, un secteur dédié à l'activité photovoltaïque est créé, précisant les conditions d'implantations. C'est le secteur Npv.



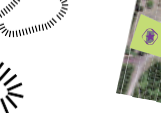
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- 

Préserver les milieux naturels sensibles (prairies, feuillus, Zones humides) et les espaces sylvicoles
- 

Mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères (Tirelagüe et ruisseau du Bourg)
- 

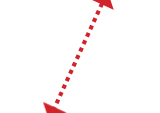
Préserver les dunes anciennes entre le camping du Tatiou et le vieux bourg
- 

Préserver les espaces cultivés et les terres de bonne valeur agronomique
- 

Maintenir des coupures d'urbanisation et limiter l'extension des hameaux (risque, paysage, sylviculture, réseaux)
- 

Protéger les arials, les parcs patrimonial
- 

Renforcer l'animation et la lisibilité du bourg autour des lieux de vie urbaine et sociale
- 

Valoriser l'ambiance urbaine des espaces publics (relier les centralités, qualifier les entrées de ville)
- 

Faciliter les traversées piétonnes de la RD38 (séquenceur, ralentir, bruit)
- 

Aménager un barreau entre la RD 652 et la RD38 au Sud du village
- 

Sentiers, cheminements piétons et itinéraires cyclables existants
- 

Sentiers, cheminements piétons et itinéraires cyclables à créer
- 

Promouvoir un développement urbain équilibré (mixité sociale, activités, équipements, proximité)
- 

Affirmer la polarité touristique autour du camping Tatiou
-

Conforter le parc naturel de loisirs autour de l'étang du vieux bourg
-

Requalifier et développer l'offre foncière à vocation économique (zone artisanale d'intérêt local)