

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Février 2026



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
----------------	---

AXE 1



ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE POLES DYNAMIQUES ET D'UN HABITAT ACCESSIBLE.....	6
--	---

ORIENTATION 1 : RENFORCER LE ROLE DES POLES EN COMPLEMENTARITE AVEC LES COMMUNES RURALES	6
ORIENTATION 2 : OFFRIR DES CAPACITES D'ACCUEIL D'HABITANTS SUPPLEMENTAIRES.....	11
ORIENTATION 3 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS VARIEE, ACCESSIBLE ET ADAPTEE AUX BESOINS DE TOUS .	11

AXE 2



ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE EQUILIBRE ET MAITRISE ...	14
--	----

ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ET LA MUTATION DE LA FILIERE INDUSTRIELLE.....	14
ORIENTATION 2 : DENSIFIER ET ENCADRER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	15
ORIENTATION 3 : AFFIRMER UNE STRATEGIE COMMERCIALE ACCESSIBLE A TOUS.....	16
ORIENTATION 4 : DEVELOPPER DES ACTIVITES A VALEUR AJOUTEE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	17
ORIENTATION 5 : VALORISER L'AGRICULTURE LOCALE ET ACCOMPAGNER SA TRANSITION.....	17
ORIENTATION 6 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE PAR UNE OFFRE QUALITATIVE	19

AXE 3



ENGAGER LE TERRITOIRE DANS UNE TRANSITION ECOLOGIQUE CONCILIANT PREVENTION DES RISQUES, PRESERVATION DES RESSOURCES ET QUALITE DE VIE	20
---	----

ORIENTATION 1 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES IDENTIFIES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT	20
ORIENTATION 2 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DU TERRITOIRE	21
ORIENTATION 3 : MAITRISER L'AMENAGEMENT POUR PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	23
ORIENTATION 4 : PRESERVER ET VALORISER LES TRAMES VERTE ET BLEUE	24
ORIENTATION 5 : DEVELOPPER DES MOBILITES DIVERSIFIEES, INCLUSIVES ET SECURISEES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	25
ORIENTATION 6 : FAVORISER ET ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	26
ORIENTATION 7 : ATTEINDRE DES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE ET DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	27

PREAMBULE

LA CCPL, UN TERRITOIRE DE DIVERSITE ET DE COMPLEMENTARITES

La Communauté de communes du Plateau de Lannemezan (CCPL) est issue de la fusion, en janvier 2017, de **trois anciennes communautés de communes** : Nestes Baronnies, Baronnies et Plateau de Lannemezan et des Baïses.

La CCPL se situe au cœur du département des Hautes-Pyrénées (65), à une quarantaine de kilomètres de Tarbes, une soixantaine de Auch, 80 km de Pau et à 125 km de Toulouse.

Le territoire regroupe 57 communes à dominante rurale. La centralité de Lannemezan concentre à elle seule près d'un tiers de la population, soit environ 5 800 habitants, tandis que 50 communes comptent moins de 500 habitants. La diversité entre les communes se caractérise notamment par les paysages bien différents du nord au sud, comme d'est en ouest. Ces paysages, façonnés par l'agriculture, varient entre des coteaux, des plaines, ou encore des zones de montagne et de piémont.

UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE PARTAGEE

Les élus de la CCPL ont souhaité mener une nouvelle **démarche globale et intégratrice**, pour déterminer sa **politique d'aménagement du territoire**, en accord avec les évolutions législatives récentes.

Après avoir approuvé son **projet de territoire** en 2022, les élus de la Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan ont engagé l'élaboration de plusieurs documents de planification sectorielle, ou encore des réflexions sur la mobilité, le développement économique et la transition écologique. Ces outils ont permis de structurer les grandes orientations de l'intercommunalité à moyen et long terme.

La mise en place d'un **Plan local d'urbanisme intercommunal** (PLUi), à l'échelle des 57 communes membres, constitue aujourd'hui une étape majeure de cette **dynamique territoriale**. Ce document réglementaire vient fixer les règles d'occupation et d'usage des sols sur l'ensemble du territoire, en assurant la cohérence entre les politiques sectorielles et l'aménagement de l'espace.

LA CONSTRUCTION D'UN PLUI DANS UNE PERIODE DE TRANSITION GLOBALE

Ce document d'urbanisme est élaboré dans un **contexte national et international de transition**, à la fois sociétale, énergétique, écologique ou encore climatique. L'aménagement du territoire a un réel impact sur ces transitions et le rôle du futur PLUi est déterminant dans l'évolution du territoire.

Tout l'enjeu est de penser l'aménagement de la CCPL pour les prochaines années dans un objectif général de **résilience** face à ces transitions. Il s'agit à la fois de respecter la réglementation en matière de sobriété pour la consommation d'espaces et d'être force de proposition pour relever les défis des mutations à venir.

LE PADD : SOCLE POLITIQUE DU PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus de la CCPL dans le cadre de l'élaboration de son PLUi. Il expose ainsi un **projet politique à court et moyen termes**, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire et aux outils mobilisables par la collectivité.

Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la collectivité engage sur son territoire.

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit (L 151-5 code de l'urbanisme) :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Le PADD de la CCPL s'articule autour des 3 axes suivants :

Axe 1 :

**Organiser le territoire
autour de pôles
dynamiques et d'un
habitat accessible**



Axe 2 :

**Assurer un
développement
économique, agricole et
touristique équilibré et
maîtrisé**



Axe 3 :

**Engager le territoire
dans une transition
écologique conciliant
prévention des risques,
préservation des
ressources et qualité de
vie**



AXE 1



**Organiser le territoire
autour de pôles
dynamiques et d'un
habitat accessible**



ORIENTATION 1 : RENFORCER LE ROLE DES POLES EN COMPLEMENTARITE AVEC LES COMMUNES RURALES

L'armature territoriale traduit **l'organisation du territoire intercommunal** et la **diversité de ses 57 communes**. Elle définit le rôle de chacune d'elles au sein d'un **ensemble cohérent**, fondé sur la **complémentarité** entre pôles urbains, bourgs structurants et communes rurales.

Elle vise à organiser le développement du territoire en tenant compte des dynamiques existantes, des niveaux d'équipements et de services, des bassins de vie et d'emplois, ainsi que des relations fonctionnelles entre les villes et les villages. Cette structuration permet de **renforcer le dynamisme global du territoire** tout en respectant les **spécificités locales**.

L'armature territoriale repose sur un **équilibre entre les communes** en quatre niveaux, définis notamment au regard de leur poids démographique, de leur niveau d'équipements, de services et de commerces, de leur rôle économique et résidentiel, et des complémentarités qu'elles entretiennent entre elles.

Cette armature territoriale a pour objectif de **décliner le scénario démographique retenu pour les 10 prochaines années en fonction du statut des communes**.

La CCPL souhaite un **développement équilibré** entre les communes, qui profite à l'ensemble du territoire, selon plusieurs grands objectifs :

- le renforcement de l'efficacité des services et des mobilités,
- la préservation des espaces agricoles et naturels,
- la prise en compte des enjeux à la fois à l'échelle intercommunale et à l'échelle communale, afin de concilier cohérence territoriale et spécificités locales dans les choix d'aménagement.

La CCPL souhaite développer le territoire autour d'un maillage organisé selon les typologies suivantes :

- Le **pôle principal** de Lannemezan,
- Les 3 **pôles intermédiaires** : Capvern, la Barthe-de-Neste, Galan,
- Les 6 **pôles locaux** : Avezac-Prat-Lahitte, Campistrous, Hèches, Bourg-de-Bigorre, Clarens et Pinas,
- Les 47 autres **communes rurales**.

Définition

*Un **pôle** concentre des fonctions, des activités, des services ou des équipements qui exercent une influence sur un territoire plus large que son strict périmètre. Chaque pôle concentre généralement un nombre important d'habitants.*

C'est un point structurant autour duquel s'organisent les dynamiques économiques, sociales, urbaines ou de mobilité.

Le niveau d'équipements et de services des pôles permet de les hiérarchiser.

Un bassin de vie fonctionne généralement avec un ou plusieurs pôles, autour desquels gravitent plusieurs communes. C'est cet équilibre qui définit le bassin de vie, au travers des dynamiques qui s'y créent et s'y développent.

LE « PÔLE PRINCIPAL » est le moteur principal du territoire

La commune de Lannemezan constitue le pôle principal et le moteur du territoire intercommunal.

La commune a vocation à concentrer les principales fonctions urbaines, économiques et de services, au bénéfice de l'ensemble des communes de la CCPL.

Le pôle principal a pour objectifs de :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Accueillir une part significative des emplois et des activités économiques et industrielles du territoire ;- Concentrer une part majeure de la croissance démographique afin de conforter son rôle structurant ; | <ul style="list-style-type: none">- Renforcer les polarités de services, de commerces et d'équipements à rayonnement intercommunal ;- Améliorer l'accessibilité et la desserte en transports collectifs et en mobilités actives depuis et vers l'ensemble des communes de la CCPL ainsi que les territoires voisins ;- Favoriser la mixité sociale, notamment par le développement du logement locatif social ;- Privilégier la réhabilitation du bâti existant et le recyclage urbain, dans une logique de limitation de la consommation d'espaces. |
|---|---|

LES « PÔLES INTERMÉDIAIRES » sont complémentaires au pôle principal

Les communes de **Capvern**, **La Barthe-de-Neste** et **Galan** constituent des pôles intermédiaires, complémentaires du pôle principal de Lannemezan.

Une particularité pour le pôle intermédiaire de Capvern qui est tourné vers le thermalisme.

Ces trois communes participent à l'équilibre du territoire en relayant certaines fonctions urbaines, économiques et de services, et en contribuant à une organisation plus polycentrique du développement.

Les pôles intermédiaires ont pour objectifs de :

- Accueillir des emplois et des activités économiques en lien avec les dynamiques du pôle principal ;

- Contribuer à l'accueil de la croissance démographique de manière coordonnée avec Lannemezan ;
- Maintenir et renforcer une offre de commerces, de services et d'équipements de proximité ;
- Renforcer les mobilités et les liaisons fonctionnelles, notamment entre pôles intermédiaires, pôles locaux et communes rurales, sans passage systématique par le pôle principal ;
- Favoriser la mixité de l'habitat, en privilégiant le logement locatif social, la réhabilitation du bâti existant et le recyclage urbain ;
- Maintenir le développement de la commune de Capvern autour de son activité liée au thermalisme.

LES « PÔLES LOCAUX » sont une alternative au pôle principal et aux pôles intermédiaires pour les communes rurales

Les communes d'**Avezac-Prat-Lahitte**, **Campistrous**, **Hèches**, **Bourg-de-Bigorre**, **Clarens** et **Pinas** constituent des pôles locaux, offrant une alternative de proximité au pôle principal et aux pôles intermédiaires pour les communes rurales environnantes.

Elles jouent un rôle essentiel de relais local en matière de services, d'activités et de vie quotidienne.

Les pôles locaux ont pour objectifs de :

- Maintenir et conforter une offre de commerces, de services et d'activités artisanales de proximité ;
- Soutenir l'artisanat local et les activités économiques de petite échelle ;
- Permettre un accueil de population mesuré, nécessaire à la pérennité des services, des équipements et de la vie locale ;
- Structurer l'organisation territoriale en limitant les déplacements contraints vers le pôle principal ou les pôles intermédiaires.

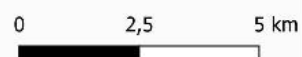
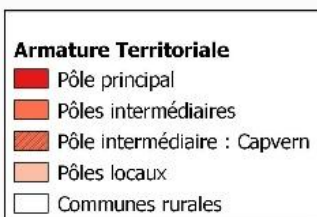
LES « COMMUNES RURALES » permettent de maintenir les pôles. Elles conservent des capacités limitées de développement en cohérence avec leurs activités, notamment agricoles

Les **47 communes rurales** participent pleinement à l'équilibre et au fonctionnement du territoire intercommunal.

Elles contribuent au maintien et à la vitalité des pôles, tout en conservant des capacités de développement adaptées à leurs caractéristiques, à leurs fonctions locales et à leurs activités, notamment agricoles.

Les communes rurales ont pour objectifs de :

- Maîtriser la production résidentielle afin de préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Permettre l'accueil et/ou le maintien de la population, dans une logique de réponse aux besoins locaux ;
- Accompagner l'évolution du bâti existant et les projets compatibles avec les fonctions agricoles et paysagères du territoire ;
- S'inscrire dans une complémentarité avec les pôles, sans remise en cause de l'armature territoriale.



ORIENTATION 2 : Offrir des capacités d'accueil d'habitants supplémentaires

Le territoire de la CCPL présente une démographie fragile depuis 30 ans. Bien que la situation soit variée selon les communes, et que la tendance de l'évolution démographique n'ait pas été linéaire dans le temps, le territoire a globalement perdu des habitants entre le début des années 2000 et 2016. Néanmoins, certaines communes ont vu leur population augmenter depuis quelques années, notamment depuis 2020-2021.

Le PLUi vise à créer les conditions pour inverser la courbe démographique de ces dernières années, avec un projet d'accueil d'environ 700 à 750 habitants supplémentaires en 10 ans.

Le territoire vise à **produire et mobiliser entre 850 à 870 logements sur 10 ans**, en prenant en compte :

- L'accueil des nouveaux habitants,
- Le desserrement des ménages,
- Les besoins en résidences secondaires.

L'objectif est de **modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain**, en compatibilité avec les objectifs du SRADDET Occitanie et la loi Montagne, grâce :

- au comblement des espaces interstitiels non bâtis dans les entités urbaines existantes et principalement dans les centres-bourgs,
- à l'augmentation de la densité en logements dans toutes les communes, avec une densité de logements proportionnelle aux enjeux de chaque typologie de pôle et en tenant compte des contraintes en termes de réseaux,
- à la mobilisation des logements vacants, avec un objectif de mobilisation de 150 à 200 logements vacants.

ORIENTATION 3 : Développer une offre de logements variée, accessible et adaptée aux besoins de tous

Les communes de la CCPL bénéficient d'un nombre important de logements communaux, et globalement, elles voient le nombre de logements vacants diminuer. Néanmoins, le parc de logements est en inadéquation avec la demande actuelle; Ils sont principalement de grandes tailles et anciens. Par ailleurs, la part des résidences secondaires est significative sur certaines communes.

A l'échelle de la CCPL, plusieurs actions sont déjà engagées pour favoriser la rénovation des logements, notamment avec les Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), ou encore les dispositifs « Petite Ville de Demain » (PVD) et « bourgs-centres ».

Tout l'enjeu du PLUi est d'impulser une diversification du parc de logements pour attirer et convaincre la population de s'établir durablement sur le territoire, quel que soit l'étape du parcours résidentiel.

Objectif 1 : adapter les logements aux besoins de la population actuelle et future

Les besoins en logements abordables, salubres et performants énergétiquement constituent un enjeu majeur. Ils sont étroitement liés à la rénovation du bâti existant, qui doit rester une priorité de la politique habitat.

Le renouvellement urbain, via la démolition et la reconstruction ou la remobilisation de friches, sera soutenu par des politiques publiques dédiées.

Objectif 2 : diversifier l'offre de logements

Afin de répondre aux évolutions démographiques et aux besoins des habitants, le territoire souhaite diversifier les formes d'habitat et les types de logements proposés. Cette diversification vise à permettre l'accueil d'une pluralité de ménages, notamment des jeunes, des familles et des personnes âgées, répondant aux différents parcours résidentiels au sein du territoire.

L'objectif est d'adapter l'offre de logements aux caractéristiques des différentes communes et secteurs, en tenant compte :

- Des dynamiques démographiques locales,
- De la typologie des ménages susceptibles de s'y installer,

- De la proximité des emplois, des services et des équipements,
- Et du cadre de vie.

La diversification de l'offre de logements pourra ainsi s'appuyer sur des réponses ciblées et adaptées selon les contextes communaux, en cohérence avec l'armature territoriale et les atouts locaux, sans remettre en cause les équilibres agricoles et naturels.

Objectif 3 : mobiliser les logements vacants

La remobilisation des logements vacants constitue une opportunité pour remettre sur le marché des résidences principales, mais aussi secondaires, correspondant à une offre touristique.

Il s'agit de prioriser cette remobilisation sur les communes engagées dans des démarches de revitalisation des cœurs de ville, et de manière plus modérée, dans celles où l'enjeu est identifié comme moyen à faible.

L'optimisation des bâtis vacants de grande taille permettra également de proposer des logements mieux adaptés à la demande, avec une performance énergétique améliorée.

Objectif 4 : favoriser la résidence principale

Une partie du parc de logements est constituée de résidences secondaires, notamment au sud du territoire. Si celles-ci constituent un atout pour l'attractivité

touristique, elles peuvent ponctuellement freiner le développement de la résidence principale, notamment lorsque la résidence secondaire n'est occupée que quelques jours par an.

Le PLUi veille à proposer des typologies de logements favorisant la résidence principale. Dans les nouveaux secteurs à l'urbanisation, le PLUi mobilisera l'outil « L.151-14-1 du code de l'urbanisme » pour imposer la construction de résidences principales.

Objectif 5 : encadrer l'habitat alternatif

L'habitat se décline sous toutes ses formes, y compris l'habitat léger, montable et démontable, que le PLUi souhaite développer.

Il s'agit de cibler des zones spécifiques permettant le développement de projets d'habitat léger, en respectant le paysage, l'architecture locale et les points de vue paysager.

AXE 2



Assurer un développement économique, agricole et touristique équilibré et maîtrisé



ORIENTATION 1 : Accompagner le développement et la mutation de la filière industrielle

La CCPL s'inscrit dans un territoire à forte tradition industrielle. Depuis 2018, l'ensemble du territoire Comminges-Neste, dont elle fait partie, a été reconnu et labellisé 'Territoire d'industrie'.

L'héritage industriel et militaire du territoire est particulièrement concentré autour de Lannemezan. Toutefois, le XXIème siècle a été marqué par un recul progressif de cette activité : de nombreuses entreprises historiques ont fermé leurs portes, entraînant des pertes d'emplois significatives et la formation de friches industrielles et militaires.

Une mobilisation politique a favorisé l'implantation de nouvelles entreprises industrielles à Lannemezan. Ainsi, l'industrie demeure un pilier important de l'économie locale : en 2021, elle représente encore 15 % des emplois de la CCPL, notamment avec les entreprises de Knauf Insulation, Arkéma ou encore Mécamont.

Objectif 1 : prioriser la réhabilitation des friches industrielles et militaires pour accueillir des projets de taille significative

Le potentiel foncier offert par les friches constitue un levier pour l'accueil de projets économiques et d'activités présentant un intérêt économique ou urbain pour le territoire, et contribuant au développement de l'emploi local, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Objectif 2 : accompagner les projets industriels stratégiques et innovants

La CCPL soutient l'émergence de projets industriels/logistiques respectueux de la préservation des ressources naturelles.

Objectif 3 : soutenir les capacités électriques

Un des objectifs majeurs du territoire est de maintenir et développer le réseau électrique, et d'optimiser les raccordements, tout en

veillant à prioriser l'allocation des capacités énergétiques aux projets vertueux, engagés dans la transition énergétique et générateurs d'emplois locaux.

Objectif 4 : développer l'écosystème local et les synergies

La CCPL veille à renforcer l'écosystème local en accompagnant la création d'utilités industrielles dans un objectif global d'amélioration de la performance

économique, environnementale et sociétale des entreprises présentes sur son territoire et de ses zones d'activités.

Objectif 5 : reconnaître le rôle économique des activités d'extraction tout en veillant à maîtriser leur impact

Le PLUi prévoit de permettre le maintien et le développement des activités d'extraction, dans le respect de la ressource existante.

ORIENTATION 2 : Densifier et encadrer les zones d'activités économiques

A l'échelle de la CCPL, 19 zones d'activités sont réparties sur 6 communes : Lannemezan, Capvern, La Barthe-de-Neste, Hèches, Avezac-Prat-Lahitte et Campistrous.

Bien que ces zones constituent un atout pour le territoire en termes d'emplois, de services et de commerces, l'enjeu du PLUi est de valoriser ces espaces afin de maintenir leur attractivité de manière cohérente et en évitant la concurrence entre elles.

Objectif 1 : caractériser les zones d'activités économiques

Il est indispensable de conforter la vocation des zones d'activités afin d'assurer la complémentarité entre communes et de faire correspondre choix d'aménagement et stratégie d'accueil des entreprises.

La vocation industrielle est ciblée à Lannemezan et les communes limitrophes (Avezac-Prat-Lahitte et La Barthe-de-Neste).

Objectif 2 : valoriser et densifier le foncier économique

Le PLUi visera à équilibrer besoin foncier économique et résilience foncière.

Objectif 3 : garantir un aménagement qualitatif et respectueux de l'environnement

La CCPL soutient un développement architectural et paysager qualitatif des zones d'activités et en particulier celles situées en entrée de ville ou qui constituent des portes d'entrée sur le territoire.

Objectif 4 : soutenir et développer l'utilisation du fret

Le territoire soutient le maintien et l'efficacité des voies ferrées d'acheminement, véritable plus-values pour le territoire tant d'un point de vue économique qu'environnemental.

ORIENTATION 3 : Affirmer une stratégie commerciale accessible à tous

Le territoire de la CCPL dispose de plusieurs grandes et moyennes surfaces, sur les communes de Lannemezan, Capvern et Campistrous.

La commune de Lannemezan concentre à elle seule près de 60 % des commerces alimentaires et non alimentaires de l'intercommunalité. Elle constitue de ce fait le pôle commercial majeur du territoire, avec près de la moitié des commerces localisés dans un rayon de 5 kilomètres autour de Lannemezan et Capvern, le long des axes structurants (RD 817, RD 939 et centre-ville de Lannemezan).

A l'échelle de la CCPL, la densité commerciale atteint presque le double de la moyenne régionale, ce qui traduit une forte polarisation de l'offre.

Les enjeux du PLUi sont de conforter le tissu commercial existant et de favoriser l'accès équitable aux services de proximité sur l'ensemble du territoire, tout en veillant à rapprocher les équipements et les services des habitants, quels que soient leur lieu de résidence ou leur mobilité.

Objectif 1 : maintenir la centralité commerciale existante

Le maintien du commerce dans le centre-ville de Lannemezan, labellisée Petite Ville de Demain, constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

Objectif 2 : conforter les commerces existants et encourager de nouvelles ouvertures dans les centres bourgs et polarités

Le PLUi visera à conforter l'offre existante et développer les services de proximité, en

veillant en particulier à permettre la présence de commerces au sein des polarités et bourgs centres, à destination de l'ensemble de la population.

Objectif 3 : encadrer le développement des grandes surfaces sur le territoire

Le PLUi vise à encadrer le développement des zones économiques et de services en priorisant sur les sites existants, afin de préserver les entités structurantes du territoire et d'éviter la dispersion de l'activité.

ORIENTATION 4 : Développer des activités à valeur ajoutée sur l'ensemble du territoire

De par sa situation géographique et son cadre de vie, l'activité économique est présente sur l'ensemble du territoire. Bien qu'elle reste à la marge sur les communes rurales, le PLUi vise à permettre l'installation de nouvelles entreprises, qu'elles soient tournées vers l'économie sociale et solidaire ou bien artisanales.

Par ailleurs, la station thermale de Capvern-les-Bains constitue un pilier économique significatif à l'échelle du territoire. Néanmoins, la station dispose d'un parc immobilier vieillissant, d'un foncier peu renouvelé, et d'un déficit d'attractivité auprès de nouvelles clientèles.

Objectif 1 : favoriser l'installation des artisans et de l'artisanat local

L'implantation artisanale dans l'ensemble des communes pourra être rendue possible dans le PLUi. Une attention particulière aux nuisances possibles, toujours, dans une logique d'optimisation foncière au regard de l'activité sera apportée en fonction.

Objectif 2 : soutenir la pérennisation et le développement du thermalisme sur le pôle intermédiaire de Capvern

Le PLUi veille à consolider le développement de l'outil économique majeur qu'est la station thermale de Capvern-les-Bains, en lien avec

les politiques régionales et les opportunités de financement (fonds thermalisme, programmes de transition énergétique).

De plus, la rénovation et le renouvellement urbain sont des objectifs majeurs sur la station.

Objectif 3 : soutenir les entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS)

La CCPL soutient les entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) et le PLUi les autorisera sur l'ensemble des communes du territoire, en tenant compte les nuisances générées.

ORIENTATION 5 : Valoriser l'agriculture locale et accompagner sa transition

L'activité agricole constitue un pilier structurant du territoire, tant du point de vue économique que paysager et identitaire. Elle participe à l'entretien des paysages, au maintien des savoir-faire locaux et à la vitalité des espaces ruraux.

L'agriculture du plateau de Lannemezan présente plusieurs visages, avec une prédominance de l'activité d'élevage sur la partie sud et des exploitations davantage tournées vers la polyculture-élevage sur la partie nord. Cette diversité agricole participe pleinement à la structuration des paysages et à l'identité du territoire.

La pression foncière liée à l'agriculture se traduit aujourd'hui par des formes urbaines récentes parfois peu maîtrisées et par une consommation importante d'espace, interrogeant la préservation des paysages, des terres agricoles et l'identité des villages.

Par ailleurs, le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire est en baisse, et d'où le véritable enjeu de préparation et d'accompagnement à la transmission des exploitations.

Le PLUi vise à soutenir une agriculture économiquement viable, respectueuse des paysages et pleinement intégrée au projet de territoire. Il s'agit de traduire la volonté de reconnaître l'agriculture comme une activité productive mais aussi comme un acteur central de l'aménagement, du développement local et de la transition vers des modèles plus durables.

Objectif 1 : préserver les exploitations agricoles, favoriser les installations et les reprises

Dans un contexte de pression foncière et d'évolution des modèles agricoles, le PLUi veille à conforter les exploitations existantes, tout en accompagnant leur mutation afin d'en garantir la pérennité.

Le maintien de l'activité agricole passera par l'équilibre entre les développements urbains et les grandes entités paysagères (agriculture en plaine, boisements sur les coteaux, prairies sur les vallons, etc.) qui façonnent le paysage de l'ensemble du territoire de la CCPL.

Un enjeu majeur est de garantir une bonne intégration paysagère des bâtiments d'exploitations agricoles, afin de concilier besoins fonctionnels et qualité des paysages.

Objectif 2 : soutenir les circuits courts, les outils de valorisation et de transformation

Afin de promouvoir les producteurs locaux et d'inciter les habitants du territoire à consommer local, le PLUi veille à permettre les activités agricoles développant des initiatives de circuits courts et mettant en place des outils de valorisation et de transformation.

Objectif 3 : accompagner la diversification de l'activité agricole

Le PLUi encourage la diversification et la multifonctionnalité de l'activité agricole, en permettant notamment les activités touristiques portées par des exploitants agricoles (campings, gîtes, chambres d'hôtes), ou encore toute initiative locale visant à promouvoir l'agriculture locale auprès des touristes et visiteurs.

Objectif 4 : accompagner l'évolution des exploitations agricoles et favoriser leur intégration paysagère

Le PLUi encourage l'implantation et la conception des bâtiments agricoles de manière à limiter leur impact visuel et à favoriser leur intégration dans les paysages, dans le respect des besoins fonctionnels et économiques des exploitations.

Objectif 5 : encourager le développement de la filière bois

Le PLUi veille à soutenir les initiatives locales visant le développement des filières de transformation et d'utilisation locale, en lien avec la transition énergétique (bois-énergie, construction bois, gestion de la ressource, etc.) tout en respectant avec la ressource naturelle.

ORIENTATION 6 : Renforcer l'attractivité touristique du territoire par une offre qualitative

Le tourisme constitue un levier important de développement pour le territoire. Cependant, il est nécessaire qu'il soit maîtrisé, équilibré et pleinement en cohérence avec l'identité paysagère, patrimoniale et environnementale. Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel, culturel et historique riche et diversifié, constituant un levier majeur d'attractivité touristique et de qualité du cadre de vie.

Néanmoins, le territoire se caractérise par une offre d'hébergements touristiques globalement insuffisante, en particulier en matière d'hôtellerie de petite et moyenne capacité, et par un déficit d'offre en gamme supérieure. Si le parc existant est majoritairement classé (près de 70 %), on observe toutefois un ralentissement du développement des gîtes ruraux, pourtant essentiels à la dynamique touristique et économique des espaces ruraux.

L'enjeu du PLUi est de renforcer l'attractivité touristique sans remettre en cause les équilibres locaux, en privilégiant des formes de tourisme respectueuses des ressources, des paysages et du cadre de vie des habitants.

Objectif 1 : qualifier et diversifier l'offre d'hébergements touristiques

Le PLUi favorise la montée en gamme des hébergements touristiques ainsi que la réhabilitation de l'existant, dans le respect des paysages, du patrimoine bâti et du cadre de vie.

Objectif 2 : développer des activités mettant en valeur des paysages naturels et bâtis

Le PLUi affirme une orientation en faveur du développement d'activités touristiques valorisant les paysages et le patrimoine bâti, contribuant à l'attractivité du territoire dans le respect du cadre de vie et de l'environnement, sans pour autant exclure d'autres formes de projets touristiques compatibles avec les objectifs du projet de territoire.

AXE 3



Engager le territoire dans une transition écologique conciliant prévention des risques, préservation des ressources et qualité de vie



ORIENTATION 1 : Prendre en compte les risques identifiés dans les choix de développement

A l'échelle de l'ensemble du territoire, plusieurs types de risques naturels sont identifiés, notamment liés aux inondations, aux mouvements de terrains, à l'aléa sismique, au radon (gaz radioactif), au retrait-gonflement des argiles ou encore aux feux de forêts.

Selon l'exposition des communes face à ces risques, certaines d'entre elles sont dotées d'un Plan de Prévention des Risques (PPR), qui est opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme et opérations d'aménagement.

Par ailleurs, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont susceptibles de générer des nuisances voire des risques. Certaines ICPE génèrent des périmètres de recul et d'autres impliquent la prise en compte de prescriptions particulières.

Sur le territoire, le risque technologique concerne les communes de Lannemezan, La Barthe-de-Neste, Avezac-Prat-Lahitte et Capvern. Ces quatre communes sont couvertes par un PPR technologique (PPRT) du fait de l'entreprise Arkéma.

L'enjeu du PLUi est de permettre les projets de développement sur territoire, tout en prenant en compte ces risques et les documents opposables auxquels il est nécessaire de se conformer.

Objectif 1 : limiter les projets de développement en dehors des zones soumises à des risques majeurs

Le PLUi prend en compte les servitudes qui s'imposent à lui (PPRi, PPRn, etc...) et propose

également une traduction réglementaire des études ou données concernant les aléas ou risques existants en l'absence de document opposable.

Objectif 2 : intégrer et respecter les périmètres de réciprocité liés aux exploitations agricoles

Le PLUi veille à intégrer les périmètres de réciprocité liés aux exploitations agricoles, notamment ceux relevant du Régime Sanitaire Départemental (RSD) et des ICPE, dans les choix d'aménagement et d'urbanisation.

Lorsque les périmètres réglementaires apparaissent insuffisants au regard des enjeux sanitaires, environnementaux ou de cohabitation des usages, le projet pourra s'appuyer sur des distances ou dispositions plus protectrices.

Objectif 3 : prendre en compte les risques technologiques et sanitaires dans le développement du territoire

Les projets industriels sur le territoire doivent s'articuler avec les enjeux sociétaux, environnementaux, paysagers, ou encore avec les ressources naturelles (eau, bois, etc.) en produisant le moins de nuisances possibles.

Dans ses choix de développement en matière d'habitat et d'équipements, le PLUi intègre la prise en compte des risques et nuisances présents sur le territoire, afin d'orienter les projets vers des formes d'implantation adaptées, compatibles avec les contraintes existantes et proportionnées au niveau de risque.

De même dans les choix de développement économique, il est important de prendre en compte l'exposition des populations et biens aux risques technologiques et des enjeux de santé publique.

ORIENTATION 2 : Proposer un développement urbain respectueux des enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire

Les paysages à l'échelle de la CCPL sont variés selon les secteurs du territoire. Au nord, les coteaux de Bigorre structurent les paysages par une alternance de prairies bocagères, de bois et de parcelles agricoles. Au centre, les balcons pyrénéens offrent des points de vue remarquables sur la chaîne des Pyrénées. Enfin, l'est et l'ouest sont marqués par la présence de la Neste et par les Baronnies de Bigorre, qui contribuent fortement à l'identité paysagère du territoire.

Le patrimoine bâti et naturel, ainsi que les éléments paysagers remarquables, contribuent à un cadre de vie attractif que le PLUi vise à préserver. Dans ce cadre, la collectivité exprime la volonté d'adapter, lorsque cela est pertinent et en lien avec les services de l'État, les périmètres de protection des monuments historiques afin de mieux les ajuster aux réalités patrimoniales et urbaines du territoire.

Objectif 1 : maintenir la qualité des vues remarquables

Le PLUi veille à préserver les vues remarquables qui contribuent à l'identité et à l'attractivité du territoire.

Les projets d'aménagement et de construction doivent s'intégrer de manière à ne pas compromettre les vues remarquables, tout en respectant les caractéristiques naturelles et bâties des secteurs concernés.

Objectif 2 : préserver les espaces agricoles et maintenir les équilibres entre le développement urbain et les grandes entités paysagères

Le territoire veille à protéger les espaces agricoles, forestiers et naturels, qui constituent des continuités essentielles pour l'identité paysagère, la biodiversité et l'économie locale.

Pour cela, le développement urbain privilégie le renouvellement et la densification au sein des pôles existants, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en veillant à la bonne insertion des projets dans les grandes entités paysagères du territoire.

Les paysages agricoles seront valorisés dans les projets d'aménagement et l'activité agricole sera soutenue comme un facteur structurant du territoire.

Objectif 3 : accompagner les évolutions du bâti et des aménagements

Le territoire s'engage à protéger les vues emblématiques, les paysages des villages et

les continuités paysagères qui participent à l'identité et à l'attractivité des communes.

Les projets d'urbanisation et d'extension de hameaux devront préserver la lisibilité des paysages et les perspectives remarquables sur le patrimoine bâti et les éléments naturels.

La qualité paysagère des projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation sera encouragée dans les secteurs sensibles, afin d'assurer leur bonne insertion dans le cadre de vie existant.

L'objectif est de préserver la lisibilité des continuités paysagères et du patrimoine bâti des villages, sans remettre en cause les projets compatibles avec les autres objectifs du PLUi, notamment en matière de transition énergétique.

Objectif 4 : prendre en considération les covisibilités dans les projets d'aménagement

Le territoire souhaite intégrer une approche globale de visibilité, covisibilité et de perception des paysages dans tous les projets d'aménagement afin de limiter les impacts visuels négatifs.

Les implantations de bâtiments et d'infrastructures devront tenir compte des covisibilités avec les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables, en préservant les horizons et les continuités visuelles entre villages, collines, cours d'eau et paysages ouverts. Le paysage sera ainsi considéré comme un facteur structurant, renforçant l'identité et l'attractivité de chaque commune.

Objectif 5 : préserver le patrimoine historique

Le territoire attache une importance particulière à la préservation et à la valorisation de son patrimoine historique et vernaculaire, qu'il s'agisse de monuments, de bâtiments remarquables ou de constructions agricoles typiques (granges foraines, corps de ferme...), ainsi que de sites patrimoniaux identifiés.

Cet objectif s'inscrit en cohérence avec l'étude sur les périmètres des monuments

historiques et vise à intégrer la protection et la mise en valeur du patrimoine dès la conception des projets d'aménagement, y compris dans le cadre de réhabilitations adaptatives pour l'habitat permanent ou touristique.

Les communes et leurs projets devront ainsi prendre en compte la qualité, la visibilité et le caractère patrimonial du bâti ancien et vernaculaire, afin de garantir la transmission de l'identité historique, culturelle et rurale aux générations futures.

ORIENTATION 3 : Maîtriser l'aménagement pour préserver la ressource en eau

Avec les conséquences liées au changement climatique, l'enjeu de la ressource en eau est incontournable pour la CCPL. Il s'agit de permettre un accès raisonné et équilibré sur l'ensemble du territoire, à la fois pour les besoins de la population actuelle et à venir, ainsi que pour les activités agricoles, économiques et industrielles.

De par sa situation géographique, la CCPL a également un rôle important à jouer vis-à-vis des territoires voisins, notamment avec le Canal de la Neste et la gestion des rivières qu'il alimente.

L'enjeu du PLUi est d'anticiper les effets du changement climatique en intégrant des mesures d'adaptation.

Objectif 1 : faire de la capacité des réseaux un préalable à tout projet d'aménagement

Le PLUi veille à limiter l'ouverture à l'urbanisation dans les zones éloignées des réseaux d'eau potable ou présentant des contraintes d'approvisionnement. Il s'agit notamment de densifier l'habitat dans les zones déjà desservies.

Objectif 2 : maîtriser la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage

Le PLUi veille à accompagner les acteurs économiques (agriculteurs, industriels, etc.) vers des pratiques économes en eau.

Objectif 3 : promouvoir des aménagements paysagers économes en eau

Le PLUi encourage le choix d'essences adaptées aux conditions locales et à faible consommation en eau, ainsi qu'un entretien raisonné des espaces verts.

Objectif 4 : assurer une bonne gestion des eaux pluviales

Le PLUi favorise un traitement des eaux pluviales à la parcelle, notamment via l'infiltration.

ORIENTATION 4 : Préserver et valoriser les trames verte et bleue

Les trames verte et bleue représentent un réseau écologique qui vise à favoriser le déplacement des espèces entre les divers habitats favorables présents sur leur aire de répartition. La trame est donc constituée de deux composants principaux : les réservoirs, ou pôles de biodiversité, et les corridors (assurant les échanges entre les réservoirs).

Le territoire de la CCPL est caractérisé par plusieurs réservoirs de biodiversité de type boisements de plaine au nord et d'altitude au sud, ainsi que des réservoirs des milieux ouverts au centre. Par ailleurs, plusieurs corridors de la trame verte relient les différents réservoirs entre eux. Aussi, le réseau hydrographique est très important sur le territoire, et est considéré comme corridor de la trame bleue.

L'enjeu du PLUi consiste à préserver les éléments constitutifs de cette trame verte et bleue.

Objectif 1 : identifier les grands ensembles du territoire

L'identification des éléments paysagers et naturels (haies, coteaux boisés, fonds de vallon, etc.) se fera selon leur sensibilité et leur valeur en termes d'enjeux paysagers, environnementaux et agricoles, afin de guider la traduction réglementaire et les choix d'aménagement.

Objectif 2 : identifier et protéger les éléments sensibles

Objectif 3 : réintégrer et préserver à petite échelle la TVB sur la commune de Lannemezan ainsi que sur les communes limitrophes

Le territoire s'engage à préserver et renforcer la Trame verte et bleue (TVB) en favorisant des continuités écologiques cohérentes et adaptées aux projets d'aménagement.

L'enjeu est d'intégrer ces espaces dans l'organisation du développement urbain et des projets d'aménagement. Sur la commune de Lannemezan et dans les communes limitrophes, il s'agit de réintégrer des corridors écologiques à petite échelle, de protéger les zones naturelles sensibles et de

favoriser des liens fonctionnels entre les espaces verts (parcs, jardins, interstices verts), les cours d'eau mineurs et majeurs, et les habitats naturels.

Cette approche contribue à concilier développement urbain, qualité de vie et préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire.

ORIENTATION 5 : Développer des mobilités diversifiées, inclusives et sécurisées à l'échelle du territoire

Le territoire de la CCPL bénéficie d'une bonne accessibilité multimodale à l'échelle régionale, notamment grâce à la présence de l'autoroute A64, qui traverse le plateau d'est en ouest et permet de relier facilement les pôles urbains de Tarbes, Pau, Saint-Gaudens et Toulouse. Cette infrastructure constitue un atout stratégique pour les mobilités quotidiennes comme pour le développement économique, en facilitant les échanges avec les grandes agglomérations du sud-ouest. Les communes de Capvern et Lannemezan sont directement desservies par une sortie autoroutière.

En raison de son identité rurale, la voiture demeure le mode de déplacement privilégié sur le territoire. L'offre de transports alternative à la voiture est globalement peu développée et ne dessert pas l'intégralité du territoire.

L'enjeu du PLUi consiste à développer les mobilités actives et faciliter l'offre de transports en commun pour répondre aux besoins de l'ensemble des habitants.

Objectif 1 : proposer une offre de transports diversifiée

Le PLUi favorise une offre de transports diversifiée, répondant aux besoins quotidiens et de courte distance, et encourage les mobilités actives et douces pour tous les publics.

Le territoire poursuit son engagement en faveur d'une mobilité plus durable en soutenant les aires de stationnement, le développement des mobilités actives autant que possible, ainsi que le développement de l'offre de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Les projets d'aménagement intégreront ces objectifs pour contribuer à un réseau de mobilité cohérent et accessible sur l'ensemble du territoire.

Objectif 2 : favoriser le développement de mobilités inclusives et locales

Le PLUi soutient l'aménagement d'axes stratégiques et d'espaces publics favorables aux mobilités douces et alternatives (projet de voie verte sur le territoire par exemple), ainsi qu'aux transports collectifs. Cela inclut les stationnements pour vélos, les voies cyclables, l'amélioration des connexions piétonnes et cyclables, et, le cas échéant, la création d'espaces adaptés à l'accueil des autocars ou arrêts de transport collectif.

Objectif 3 : sécuriser les entrées des bourgs centres

Le PLUi facilite le développement d'une offre de mobilité collective permettant la revitalisation des centres-bourgs. Il s'agit d'aménager des liaisons douces : trottoirs, pistes cyclables, sentiers piétons, etc.

Objectif 4 : aménager des aires de covoiturage

Afin de favoriser l'attractivité des espaces publics et des équipements du territoire, le PLUi facilite l'aménagement d'aires de covoiturage à proximité des sorties d'autoroutes.

ORIENTATION 6 : Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables

La CCPL est engagée dans la transition énergétique et soutient le développement des EnR, comme inscrit dans son Projet de Territoire (approuvé en 2022).

Les élus se sont engagés dans l'élaboration d'une charte territoriale des EnR, laquelle précisera la commande politique.

Sur le territoire, des projets d'EnR sont en exploitation (solaire, hydraulique, géothermique, etc.) et d'autres en cours de développement.

La CCPL dispose de fonciers propices disponibles et bénéficie de la présence du poste source de la commune de Lannemezan, ainsi qu'un second situé à proximité, en Haute-Garonne (Cazarils). Cela confère au territoire un fort attrait pour des projets de ce type.

Dans ce contexte, l'identification de fonciers répondant à la commande politique est un enjeu essentiel que le PLUi doit permettre d'anticiper. D'une part, ces projets doivent répondre aux objectifs de sobriété foncière fixés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi « Climat et Résilience »), ainsi que des textes en vigueur. D'autre part, le territoire devra être en phase avec les ambitions et objectifs européens, nationaux et régionaux en vue de lutter contre le dérèglement climatique et favoriser la souveraineté énergétique locale.

Aussi, le territoire soutient les initiatives liées à la performance énergétique des bâtiments et des constructions.

ORIENTATION 7 : Atteindre des objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLUi poursuit un objectif ambitieux de **maîtrise de l'étalement urbain** et de **réduction de la consommation d'espace**. En compatibilité avec le SRADDET Occitanie ainsi qu'avec le contexte réglementaire (Loi Climat et Résilience et Code de l'urbanisme notamment), il vise à réduire cette consommation d'au moins 50 % sur dix ans par rapport à la décennie précédente, toutes fonctions urbaines confondues. L'objectif est de **concilier développement territorial et la préservation des ressources naturelles et agricoles**.

Pour répondre aux besoins en logements liés à l'accueil de 700 à 750 nouveaux habitants et au desserrement des ménages, le projet prévoit la production d'environ 850 à 870 logements.

La répartition du potentiel de développement prend en compte les caractéristiques du tissu urbain et rural et propose :

- environ 30 à 35 % du besoin en logements satisfaits dans les espaces urbanisés, en mobilisant notamment le potentiel de densification et les logements vacants,
- environ 65 à 70 % du besoin pour de nouvelles constructions hors espaces urbanisés, avec une consommation raisonnée de foncier.

La densité des nouvelles implantations sera modulée en fonction du statut des communes au sens de l'armature territoriale, afin de respecter les spécificités locales et d'assurer un développement harmonieux.

La consommation d'espace totale projetée sur les 10 prochaines années pour l'habitat, les équipements, les services de proximité et les commerces est estimée entre 45 et 50 ha toutes fonctions confondues.

Cette orientation traduit la volonté des élus de favoriser un aménagement durable et équilibré, conciliant la satisfaction des besoins de la population et des activités économiques avec la préservation des paysages, des terres agricoles et des ressources naturelles.

HABITAT ET EQUIPEMENTS ET SERVICES

Production de logements envisagés pour 700 à 750 nouveaux habitants + desserrement des ménages

Entre 850 et 870 logements

REPARTITION DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

Sans consommation d'espace

Potentiel dans les espaces urbanisés
(Densification, mobilisation des logements vacants) :

30 à 35 % du besoin en logements

Potentiel de friche (industrielle et économique) :

Environ 100 ha maximum

Sans consommation d'espace

Potentiel hors espaces urbanisés :

65 à 70 % du besoin en logements

Modulation de la densité en fonction du statut des communes dans l'armature territoriale

CONSOMMATION D'ESPACE PROJETEE POUR L'HABITAT, LES EQUIPEMENTS LOCAUX, SERVICES ET COMMERCE

Entre 35 et 40 ha

CONSOMMATION D'ESPACE PROJETEE POUR L'ECONOMIE ET LE TOURISME

Entre 6 à 8 ha