

C.C.

Carte Communale

Commune de Bernac-Dessus
Hautes Pyrénées (65)

1

Rapport de présentation



Arrêté le :

Approuvé le :

1 août 2013

Modifications :

Date et visa :

4/08 2013

Le Maire ANDRÉ BARNEI

AZ



PARCOURIR
les territoires

28 avenue Léon Blum - 31500 Toulouse
Tél. : 05.34.39.23.25 - Fax : 05.70.77.49.03
Email : julien.lou@preseau-parcourir.eu
Site : www.preseau-parcourir.fr

Monsieur le Maire
Mairie du Bernac-Dessus
1 Eth Trey
65360 Bernac-Dessus

Vu pour être annexé

à notre Arrêté de ce jour,

CARBES, le 7. 9 SEP 2013

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Alain CHARRIER

Rappel réglementaire sur la composition de la carte communale

Articles assujettis à la carte communale depuis la Loi Grenelle II

Le contenu de la carte communale :

Un rapport de présentation qui :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations.

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Un document graphique :

Délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas à certaines exceptions près (Adaptation, changement de destination, réfection ou extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).

Art. L. 110 du code de l'urbanisme :

Le territoire est le patrimoine commun de la nation.

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et de paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Art. L.121-1 du code de l'urbanisme:

Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect du développement durable:

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres ruraux, le développement rural, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces et des paysages, la protection des sites, milieux et paysages naturels et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

SOMMAIRE

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- La zone constructible de la carte communale
- Les surfaces potentiellement disponibles
- Les perspectives de croissance (bâti/population)

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte du risque naturel
- Les orientations d'aménagements
- La prise en compte de la biodiversité et incidences Natura 2000
- La prise en compte de l'agriculture
- La prise en compte des réseaux et de la sécurité incendie
- La prise en compte de l'aménagement du CD8

Annexe :

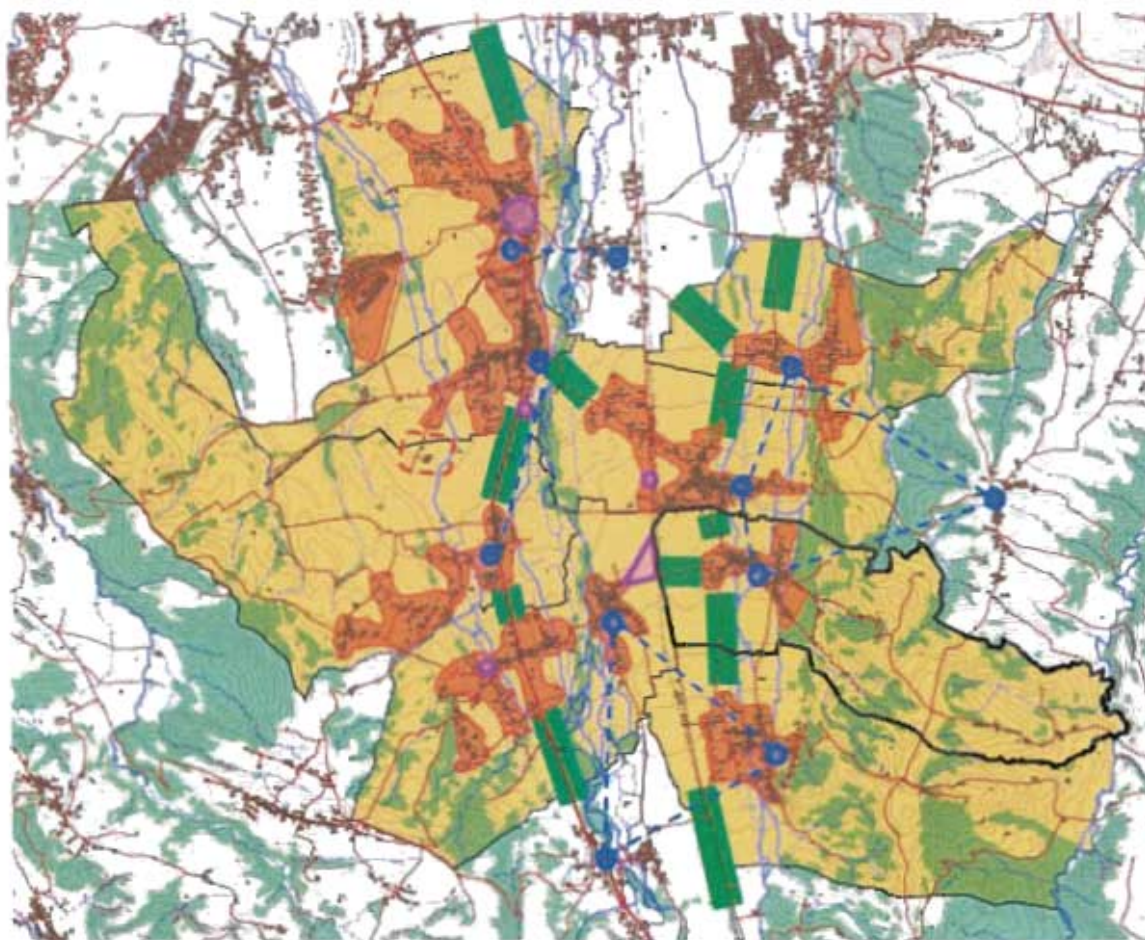
- Orientation d'aménagement
- Contenu du volet paysager du permis de construire

Le PADD : Une démarche intercommunale de réflexion sur l'avenir du territoire.

Le PADD de Gespe Adour Alaric

Cette démarche intercommunale a été menée entre juillet 2009 et mai 2010 sur le territoire de la Communauté de Communes Gespe Adour Alaric. L'objectif de cette réflexion intercommunale était de donner un cadre commun aux huit communes de la communauté de communes dans la perspective de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme intercommunaux.

Cette démarche a conduit les élus à valider des principes intercommunaux sur lesquels les documents d'urbanisme communaux devront s'appuyer (voir ci-dessous).



Les principes intercommunaux

- Préserver des coupures vertes entre villages
- Préserver l'agriculture
- Protéger les espaces de nature
- Conforter le lien avec les espaces de nature
- Favoriser un développement maîtrisé des villages
- Conforter le développement de l'activité économique du territoire
- Anticiper le développement des axes routiers
- Préserver les services de proximité
- Se doter d'outils de maîtrise de l'urbanisation



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Le projet de carte communale de la commune de Bernac-Dessus

Le Conseil Municipal de Bernac-Dessus a décidé de la création d'une Carte Communale en séance du 14/01/2011.

« Monsieur le Maire a présenté l'opportunité et l'intérêt pour la commune de se doter d'une carte communale. En effet, la demande de Cu et de PC a mis en évidence la nécessité de réfléchir à l'aménagement futur du territoire communal.

Les réflexions engagées sur la communauté de communes Gespe Adour Alaric, traduites dans le Document d'Orientations, d'Aménagement et de Développement Durable (DOADD), ainsi que l'analyse menée sur le sujet avec le concours des services de l'Etat nous conduit à penser que la carte communale est le document d'urbanisme le mieux adapté pour notre commune. »

Après avoir délibéré, le conseil Municipal décide :

- De prescrire l'élaboration d'une carte communale
- D'habilier la commission municipale d'urbanisme pour représenter la commune aux réunions de travail
- De demander que les services de la DDT soient mis à disposition de la commune pour assurer le suivi administratif et technique de l'étude
- De donner autorisation au maire de signer tout contrat avenant ou convention de prestation concernant l'élaboration de la carte communale.
- De solliciter l'Etat pour les dépenses liées à l'élaboration de la carte communale.
- Que les crédits correspondants aux dépenses liées à l'élaboration de la carte communale seront inscrits au budget de l'exercice considéré.
- Que la présente délibération sera transmise au Préfet et pour information
 - aux Présidents du Conseil Régional Midi Pyrénées et du Conseil Général des Hautes Pyrénées
 - aux Présidents des Chambres de Commerce et d'Industrie, des Métiers et de l'Agriculture
 - à la communauté de communes Gespe Adour Alaric
 - aux communes limitrophes

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

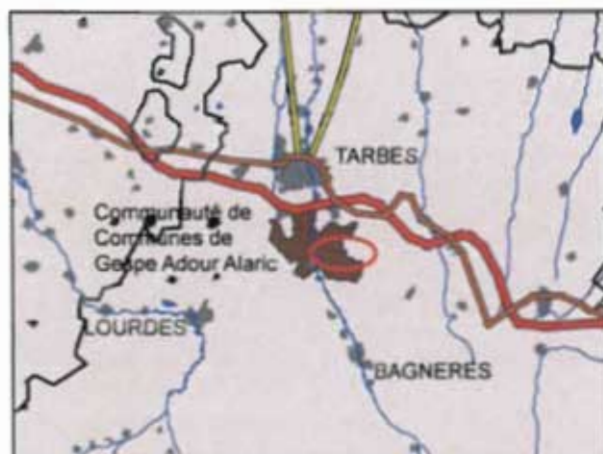
- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

La commune de Bernac-Dessus se situe dans le département des Hautes-Pyrénées, dans le canton de Séméac. Elle est localisée à la limite des Pyrénées, sur le canal d'Alaric, à 9 km de Tarbes, 11 km de Bagnères-de-Bigorre, et à 19 km de Lourdes.

Elle appartient à la Communauté de Communes Gespe Adour Alaric.



Le Schéma de Cohérence Territoriale Tarbes Ossun Lourdes :

Il s'agit d'un document d'urbanisme à valeur juridique qui fixe les vocations générales des espaces et définit leur organisation spatiale.

Ce document de planification globale, à l'échelle d'un bassin de vie est conçu sur fond de développement durable. C'est pourquoi il détermine un Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose les choix retenus.

L'intercommunalité développe une action directe en faveur de la qualité et l'attractivité du territoire. Les principales compétences de la communauté de communes sont :

- Aménagement de l'espace ;
- Réalisation de schéma directeur ;
- Mise en œuvre chemins randonnée ;
- Réflexion sur l'activité économique et la méthanisation.

La communauté de communes a notamment piloté le PADD intercommunal et le projet de zone d'activité intercommunale située à Arcizac-Adour



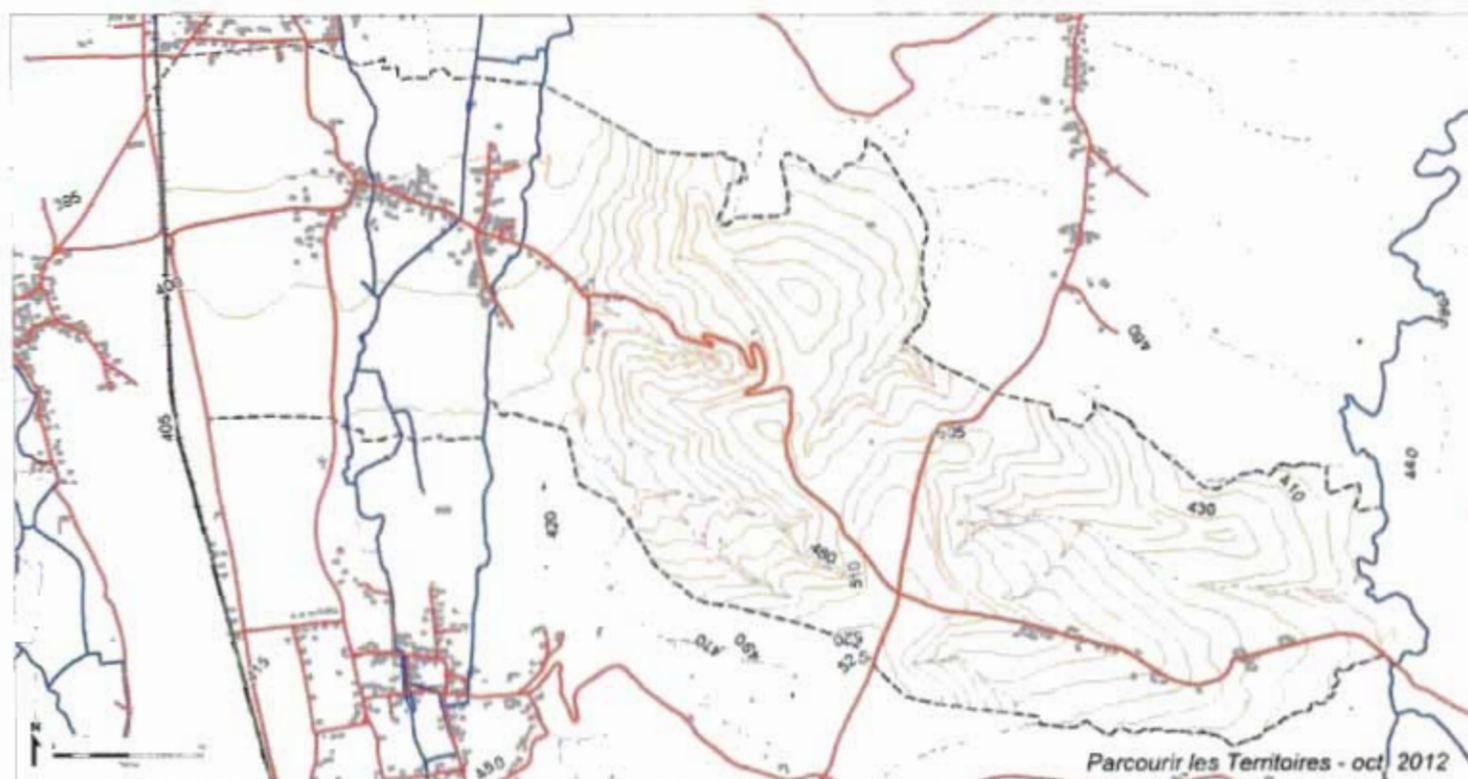
Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- **L'organisation du territoire communal**
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Le territoire communal se situe dans la perspective de la chaîne des Pyrénées et plus particulièrement du pic du midi. Cette vue privilégiée constitue un des atouts de la commune.

La commune est caractérisée par deux secteurs au relief très différents.

- Les coteaux, au relief accidenté, bien que d'altitude modeste (300 à 500 m d'altitude), accueillent un habitat éparé principalement des fermes. Les coteaux sont partiellement boisés et offrent une grande diversité de paysages.
- La plaine de l'Adour où trouvent place les villages, en lien avec le réseau hydrographique. La plaine concentre les enjeux d'aménagement et d'urbanisme.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- **L'organisation du territoire communal**
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement



Le réseau hydrographique :

L'omniprésence de l'eau constitue un élément identitaire fort du territoire communal. Une multitude de cours d'eau, ruisseaux, canaux traverse le village et longe presque chaque îlot bâti, créant une ambiance spécifique.

Le canal de l'Alaric longe notamment le pied du versant.

Ce territoire de plaine est fortement marqué par la présence de l'eau qui borde nombre de voies et de parcelles agricoles.

Cet important dispositif est à la fois un exutoire pour les eaux pluviales qui permet une évacuation rapide de l'eau lors des épisodes pluvieux. C'est aussi une ressource importante en terme d'irrigation pour l'agriculture de plaine.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

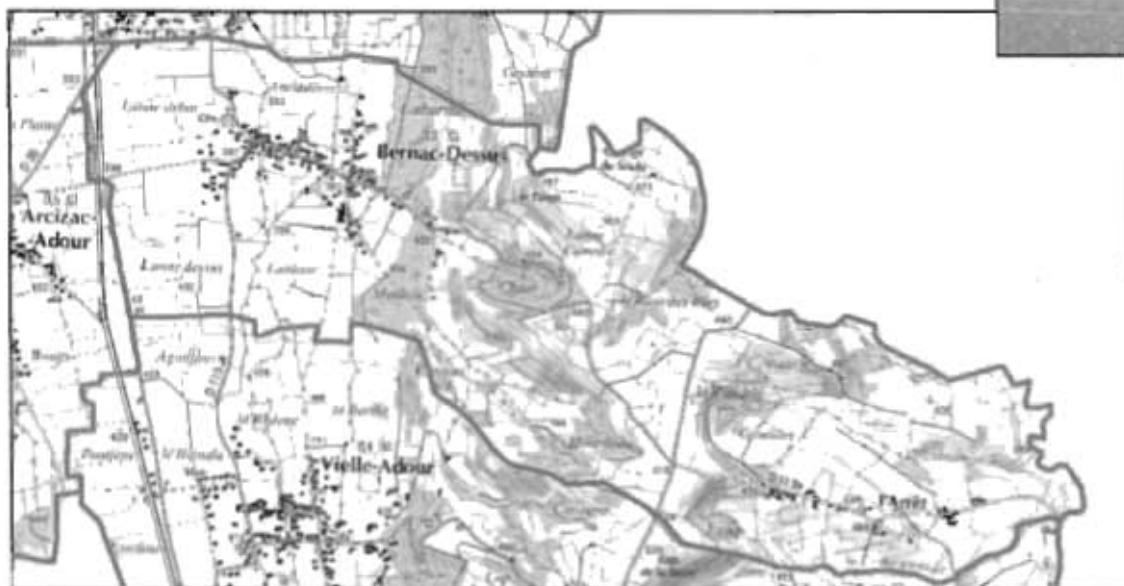
Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Principes du PADD intercommunal

Un développement maîtrisé du village :

- Le remplissage des dents creuses dans les secteurs d'urbanisation diffus
- Des extensions mesurées afin de prolonger la dynamique d'accueil de population



La situation de la commune, à proximité immédiate de l'agglomération Tarbaise et dans un cadre préservé la rend attractive. L'ensemble de ces communes situées au sud de l'agglomération sont facilement accessibles et offrent des vues magnifiques sur les Pyrénées. Elles sont dans une dynamique de croissance nette sans être incontrôlable.

Le village est implanté en bordure de la plaine agricole au pied de la zone de coteaux. Des zones boisées et des espaces agricoles occupent la partie est où sont implantées quelques bâtiments épars (agricoles principalement).

C'est logiquement le secteur de plaine qui concentre aujourd'hui les enjeux, qu'ils soient liés à des grandes infrastructures (aménagement du CD8) ou liés à la pression foncière.

De plus le secteur de plaine concentre la plupart des exploitations agricoles, et est soumis au risque d'inondation.

A contrario les coteaux partiellement boisés et a vocation largement agricole, sont préservés et constituent des lieux de détente et de loisirs (chasse, promenade...)

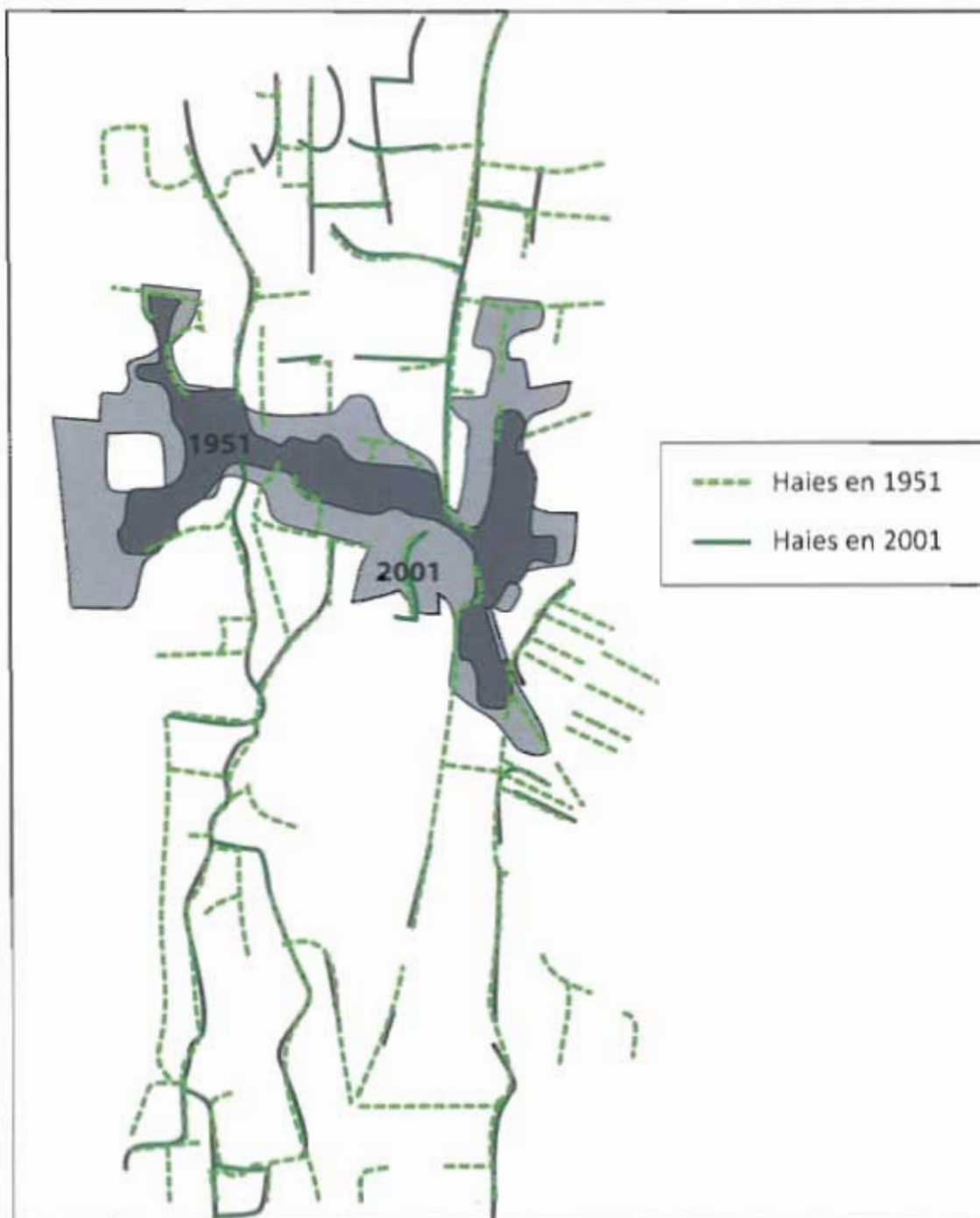
Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- **L'organisation du territoire communal**
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Entre 1951 et 2001, une réduction significative du nombre de haies est perceptible, liée principalement à l'intensification de l'activité agricole, notamment au sud du bourg.

Par ailleurs l'extension de la zone urbanisée est nette sans toutefois représenter un étalement urbain incontrôlé.

La commune de Bernac-Dessus a préservé ses zones boisées des coteaux puisque celles-ci n'ont que très peu évolué en 50 ans. Directement liées au relief elles constituent une limite à l'est visuelle et physique nette.



Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- **Les grandes entités paysagères**
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Principes du PADD intercommunal

Protéger les espaces de nature

- Ne pas construire dans les bois et dans les pentes
- Préserver les cours d'eau et leurs abords
- Préserver les sites naturels
- Se tenir en retrait des zones inondables
- Préserver le caractère bocager du territoire



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Les paysages de la commune sont de deux natures différentes et répondent à des enjeux distincts :

- La plaine, dédiée aux grandes cultures (maïs notamment), offre en l'absence de relief des vues très lointaines vers les villages voisins. Elle est soumise au développement de l'urbanisation et aux aménagements routiers. L'importance du réseau hydrographique et des haies et arbres associés confère un caractère bocager à certains secteurs de plaine, notamment les abords du village.
- Les coteaux offrent des paysages plus variés et des vues plus encadrées : bois, prairies, cultures et quelques fermes isolées. En l'absence d'urbanisation diffuse, les paysages des coteaux évoluent peu hors changements de productions agricoles.

Environnement :

La commune est partiellement couverte par une ZNIEFF de type 2 sur sa partie est (zone de coteaux faiblement urbanisée) : Plateau et vallons du Coustalat.

La qualité du territoire de la commune tient en grande partie à son environnement et ses paysages liés à l'activité agricole.

La commune de Bernac-Dessus se situe à environ 1 km du site Natura 2000 (Adour). Elle n'est donc pas directement concernée par ce dernier.

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- **L'activité agricole**
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

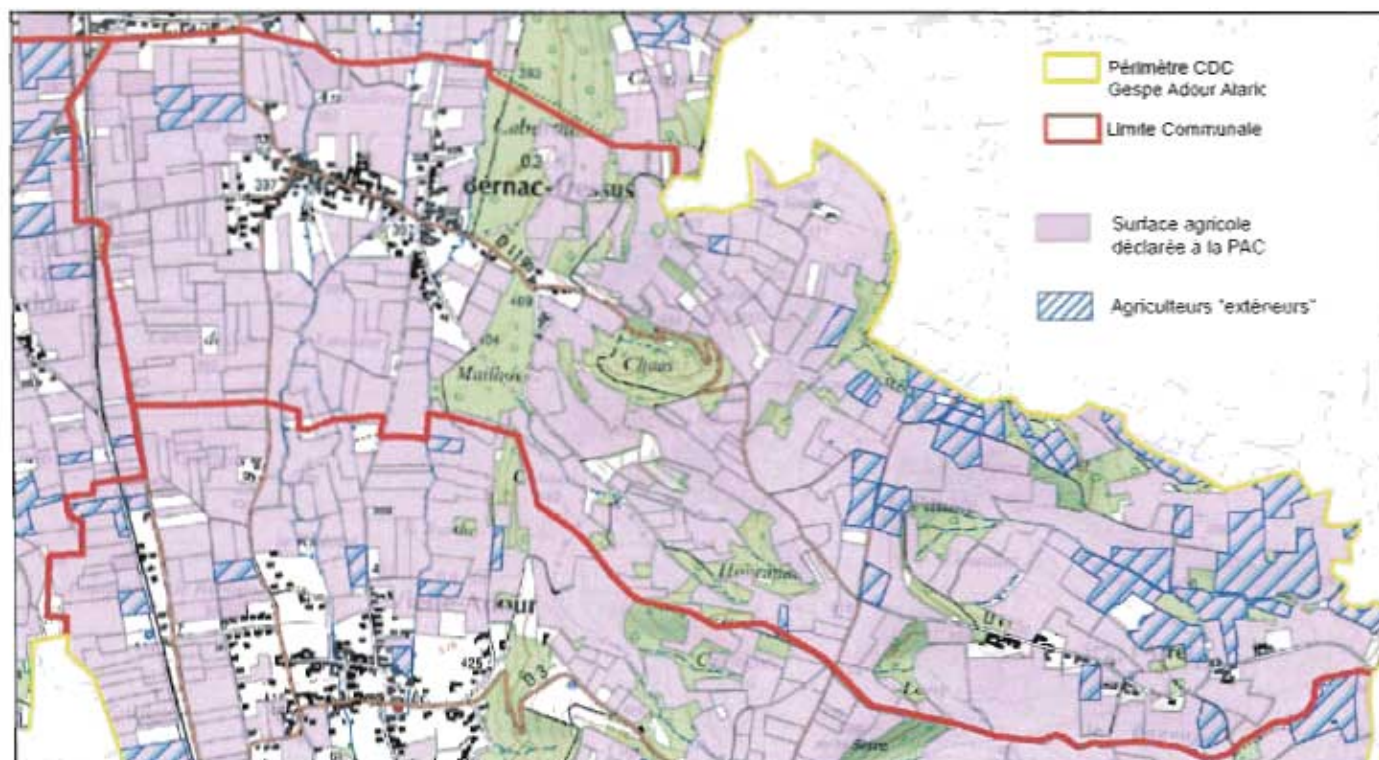
Principes du PADD intercommunal

Préserver l'agriculture

- Maintenir les îlots agricoles non bâtis
- Limiter l'étalement urbain consommateur de terres agricoles
- Ne pas favoriser le développement des hameaux ni le mitage du territoire
- Eviter les proximités entre bâtiments d'élevage et zones urbaines

Le diagnostic agricole établi par la Chambre d'agriculture des Hautes Pyrénées dans le cadre du Document d'Orientation d'Aménagement et de Développement Durable (DOADD) sur le territoire de la Communauté de Communes Gespe Adour Alaric en octobre 2009 est annexé à la présente carte communale.

Pour la commune de Bernac-Dessus, la zone agricole représente 333 ha soit 72% du territoire communal, ce qui correspond à la valeur la plus haute du territoire de la communauté de communes. La surface moyenne des exploitations est de 38ha sur la commune (elle est de 22ha en moyenne sur l'ensemble de la communauté de communes), la SAU est majoritairement exploitée par des agriculteurs de la commune.

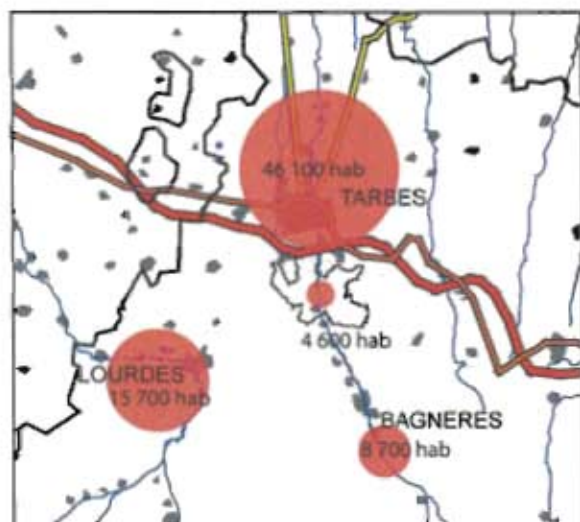


Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- **Analyse socio-démographique et économique**
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Population en 2010 : 325 habitants

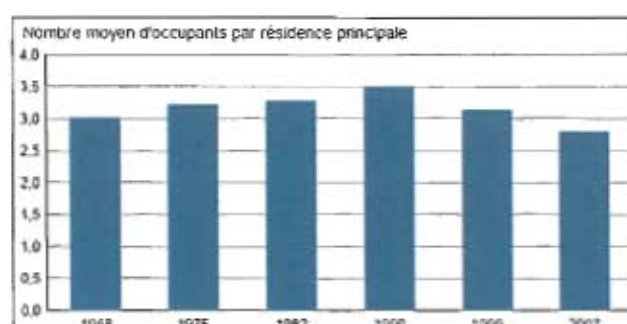
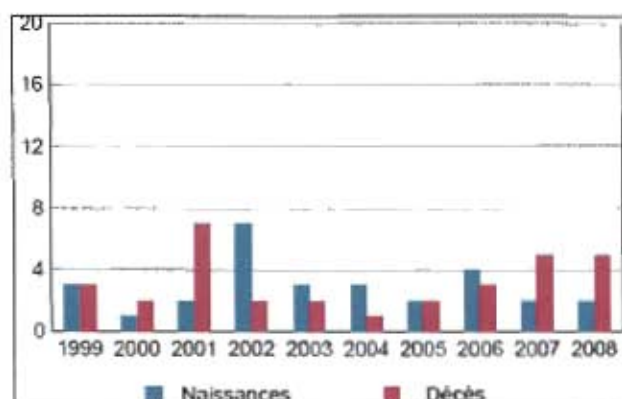


La population de Bernac-Dessus connaît une croissance de population irrégulière depuis 1990. Elle a gagné 45 habitants entre 1990 et 1999 (de 278 à 323 habitants) puis en a perdu 12 entre 1999 et 2007 (311 habitants). Au dernier recensement de 2010, la tendance à une décroissance semble s'inverser puisque la commune a accueilli 13 nouveaux habitants sur les 3 dernières années (325 habitants).

La commune, ainsi que la communauté de communes Gespe Adour Alaric sont dans l'aire d'influence de Tarbes. Cependant la position de la commune, au sein du territoire intercommunal, la place quasiment à mi chemin entre Tarbes et Bagnères. Ainsi les pratiques quotidiennes sont partagées entre ces deux pôles, notamment pour les collèges et lycées.

Entre 2002 et 2006, la comparaison entre les naissances et les décès laissent apparaître un solde naturel positif témoignant d'un rajeunissement de la commune. Depuis 2007, la tendance c'est inversée : le nombre de décès est deux fois plus important que le nombre de naissances.

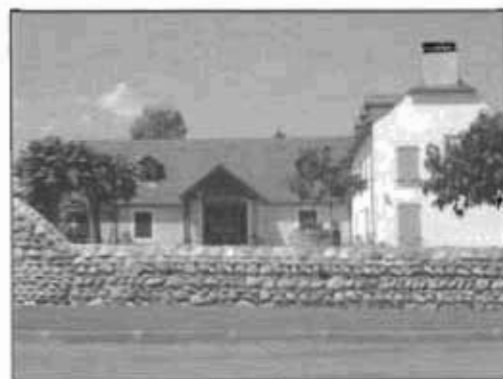
La taille des ménages diminue régulièrement depuis 1990 (processus observé au niveau national), pour atteindre 2,8 habitants par logements en 2007. Cette diminution induit des besoins en hausse en terme de logements même en cas de population stable (décohabitation...).



	1990	1999	2007	2010	Évolution 1990 - 1999 (en %)	Évolution 1999 - 2007 (en %)	Évolution 2007 - 2010 (en %)	Évolution 1990-2010 (en %)
Population Bernac-Dessus	278	323	311	325	16,2	-3,7	4,5	16,9

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- **Forme urbaine-typologie du bâti**
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement



	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	72	80	84	92	111	116
Résidences principales	59	64	74	78	103	111
Résidences secondaires	7	7	7	7	1	1
Logements vacants	6	9	3	7	7	4

Nombre de logements autorisés entre 1999 et 2009

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
0	0	3	2	0	3	1	1	4	2	0	16

En 2007, la commune de Bernac-Dessus compte 116 logements dont 111 résidences principales (95,7% du parc), 1 résidence secondaire et 4 logements vacants.

Entre 1990 et 1999, la commune connaît une forte augmentation de l'ensemble de son parc de logements (de 92 à 111 soit 20,7%) liée au développement de la construction neuve. Cette tendance va s'atténuer jusqu'à une certaine stabilité du nombre de logements pour la période suivante de 1999 à 2007 (de 111 à 116 soit 4,5%).

Fait remarquable : l'augmentation du nombre de résidences principales a été supérieure, sur les deux périodes 1990-1999 et 1999-2007 que celle pour l'ensemble du parc de logements. En effet, en 1999, la commune comptait 103 résidences principales contre 78 en 1990 soit une hausse de 32,1% et globalement de 42,3% si l'on compare ce chiffre de 1990 à celui de 2007 (111 résidences principales). Deux phénomènes expliquent cela : Pour la période 1990-1999 : 6 résidences secondaires ont migré vers la fonction de résidence principale et pour la période 1999-2007, 3 logements vacants sont devenues des résidences principales.

Entre 1999 et 2009, ce sont 16 logements qui ont été autorisés en 10 ans sur la commune de Bernac-Dessus, exclusivement des résidences principales.

Les constructions neuves se sont majoritairement implantées dans les limites ouest du village, en lien avec la voirie secondaire. La commune n'a pas connu à ce jour de développement du mitage que ce soit dans la plaine agricole ou dans la zone des coteaux.

La faiblesse du nombre de logements vacants (4) témoigne de la tension du marché de l'immobilier. Aussi, la commune de Bernac-Dessus, pourtant proche des Pyrénées, ne compte qu'une seule résidence secondaire.

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- **Forme urbaine-typologie du bâti**
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement



La forme traditionnelle d'implantation du bâti est fortement liée à l'activité agricole. Un mode d'implantation typique est la ferme en L avec la façade principale orientée au sud et le pignon en alignement sur la voie. Ce mode d'implantation est encore très perceptible dans la commune. Il permet d'associer les usages agricoles (grange, étable) à l'usage d'habitation, tout en préservant une intimité forte vis-à-vis du voisinage.

Ce bâti est généralement lié à un découpage parcellaire en bandes allongées soit orientées est-ouest, soit nord-sud.

Cette implantation est généralement associée à un jardin (potager ou d'agrément) situé à l'arrière.



Le bâti récent est généralement lié à un découpage parcellaire de parcelles agricoles (de taille plus grandes) de forme plutôt carré ou rectangulaire.

L'implantation du bâti dans ces parcelles est variable, cependant le lien avec la voirie est plus rare, et les maisons sont majoritairement implantées en milieu de parcelle.

L'orientation de la façade principale au sud n'est plus une règle implicite.

La forme du bâti a également évolué, pour se rapprocher des standards nationaux.

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- **Forme urbaine-typologie du bâti**
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

La voirie, les accès

Le village est desservi et traversé, selon l'orientation nord-sud, par la route départementale 119 qui relie Allier à Vielle-Adour en passant par Bernac-Debat. Cette voie relie la départementale 8 à hauteur de Bernac-Debat, axe majeur, puisqu'il permet de faire la liaison entre Tarbes et Bagnères, deux pôles régionaux importants. L'aménagement prévue de la départementale 8 et l'amélioration de sa desserte vers l'échangeur autoroutier de Tarbes-est va renforcer l'attractivité du territoire.

C'est la départementale 119a, orientation est-ouest, qui traverse et structure le village, organisé et bâti autour de cette voie. Il rallie la commune de Bernac-Dessus à la départementale 8, au village voisin d'Arcizac-Adour et, surtout, il permet de faire la liaison entre le cœur de village et la partie extrême est du territoire communal où sont localisées des habitations

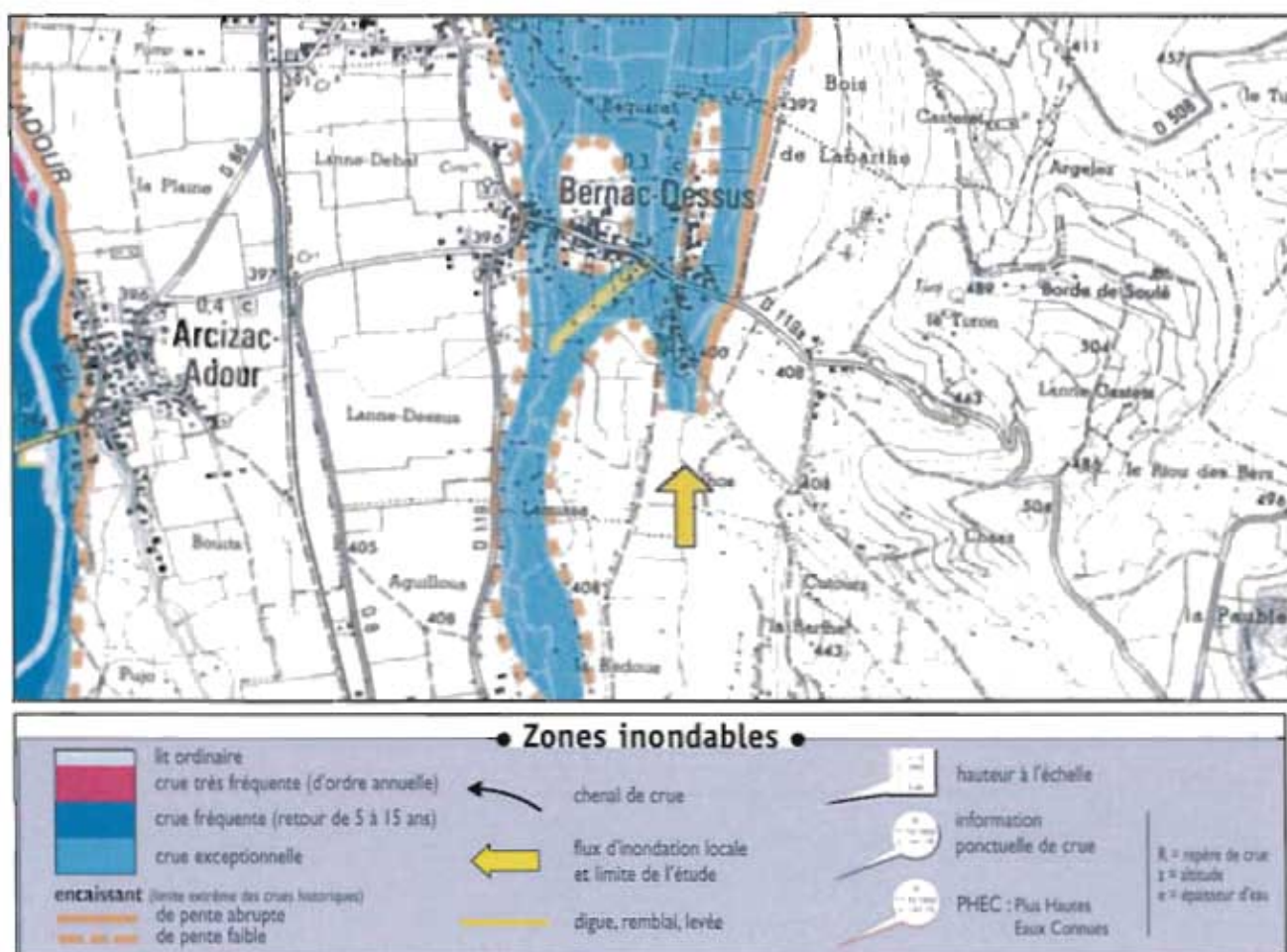


Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- **Risque naturel**
- Réseau-eau-assainissement

Risque d'inondation

- Absence de Plan de Prévention des Risques (PPR) sur les cours d'eau du territoire
 - Les zones inondables de l'Adour et de l'Alaric sont identifiées dans le cadre de la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables). La commune est identifiée comme étant inondable lors de crues exceptionnelles. La zone délimitée traverse le village de part en part sur une bande d'environ une cinquantaine de mètres.
 - Le caractère inondable du territoire est partiellement lié au mode de gestion des canaux, leur entretien et la gestion de la prise d'eau sur l'Adour.
- La gestion intercommunale de ces canaux semble donner satisfaction et permettre de limiter l'impact des épisodes pluvieux majeurs.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- **Réseau-eau-assainissement**

Assainissement :

La commune est en assainissement autonome, le schéma d'assainissement est réalisé.

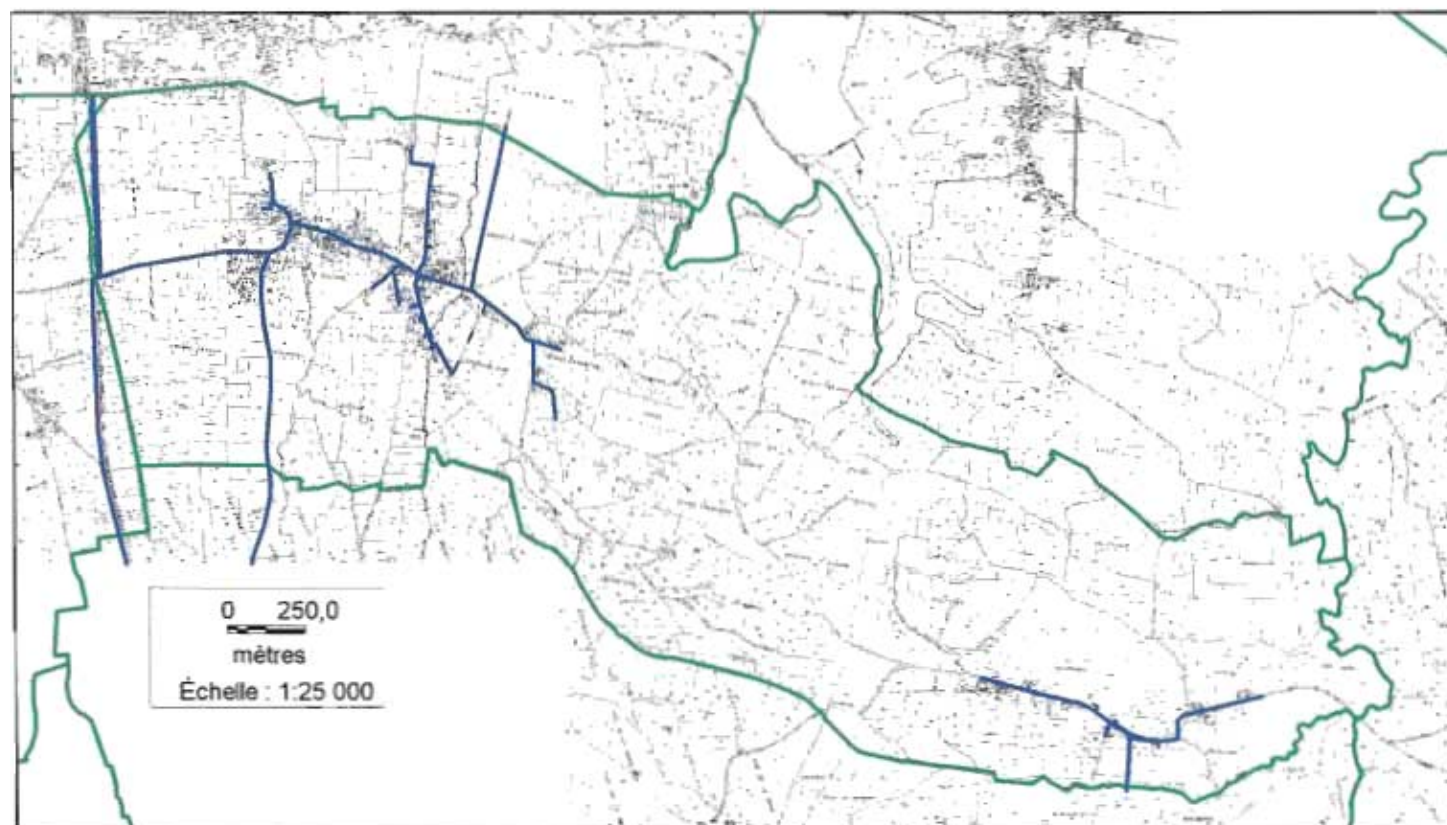
Un projet de raccordement vers la station de Momères a été étudié. A ce jour aucune solution technique pleinement satisfaisante n'a été trouvée.

Bernac-Dessus adhère au SPANC de l'Adour, qui couvre le territoire du Haut-Adour de Campan à Horgues.

La ressource en eau est assurée par la connexion de la commune à une canalisation supra communale de taille suffisante (Ø 350, reliant Bagnères à Tarbes).

Cette interconnexion avec les villages voisins assure la commune d'une ressource suffisante quantitativement et qualitativement.

Le hameau de Larret dispose d'un réservoir semi-enterré d'une capacité de 60 m3.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

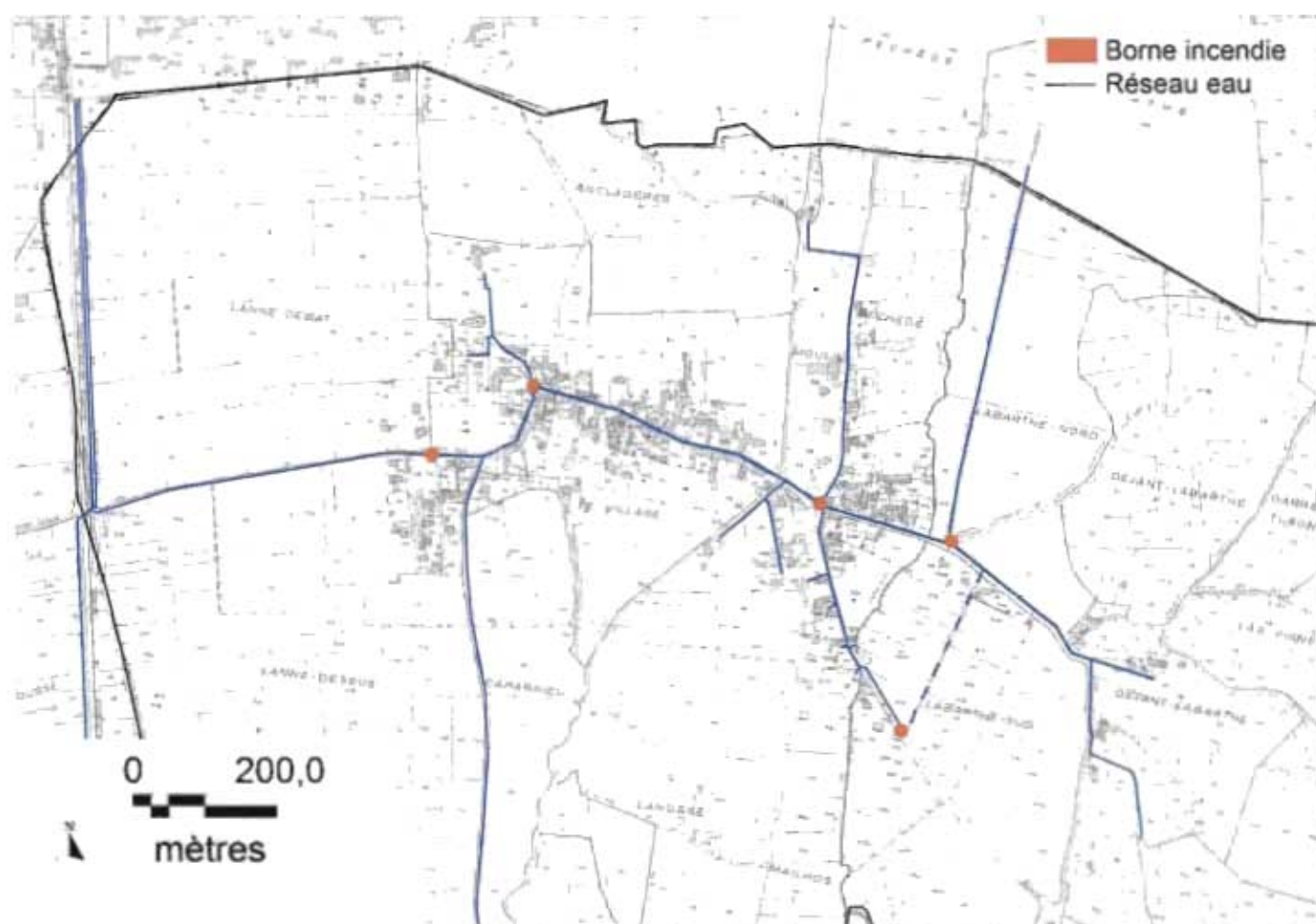
- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- **Réseau-eau-assainissement**

Sécurité Incendie :

5 bornes incendies (points oranges), déclarés conformes lors de la visite de vérification effectuée en 2010

3 points d'aspirations et prise d'eau dans les canaux et cours d'eau : rue de la Théoulerie et quartier Larret (2) ont été qualifiés comme étant utilisables lors de la visite du 23/03/2010 par le Service Informations Opérationnelles du centre de secours de Tarbes.

Ce dispositif permet à ce jour d'assurer un niveau de sécurité incendie satisfaisant sur le territoire communal.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 1 : Etat initial de l'environnement et contexte socio-économique

- Contexte supra-communal
- L'organisation du territoire communal
- Les grandes entités paysagères
- L'activité agricole
- Analyse socio-démographique et économique
- Forme urbaine-typologie du bâti
- Risque naturel
- Réseau-eau-assainissement

Schéma Directeur d'assainissement:

La commune a établi en mai 2000 un schéma Directeur d'assainissement.

La carte d'aptitude des sols a été élaborée sur les espaces actuellement urbanisés du village.

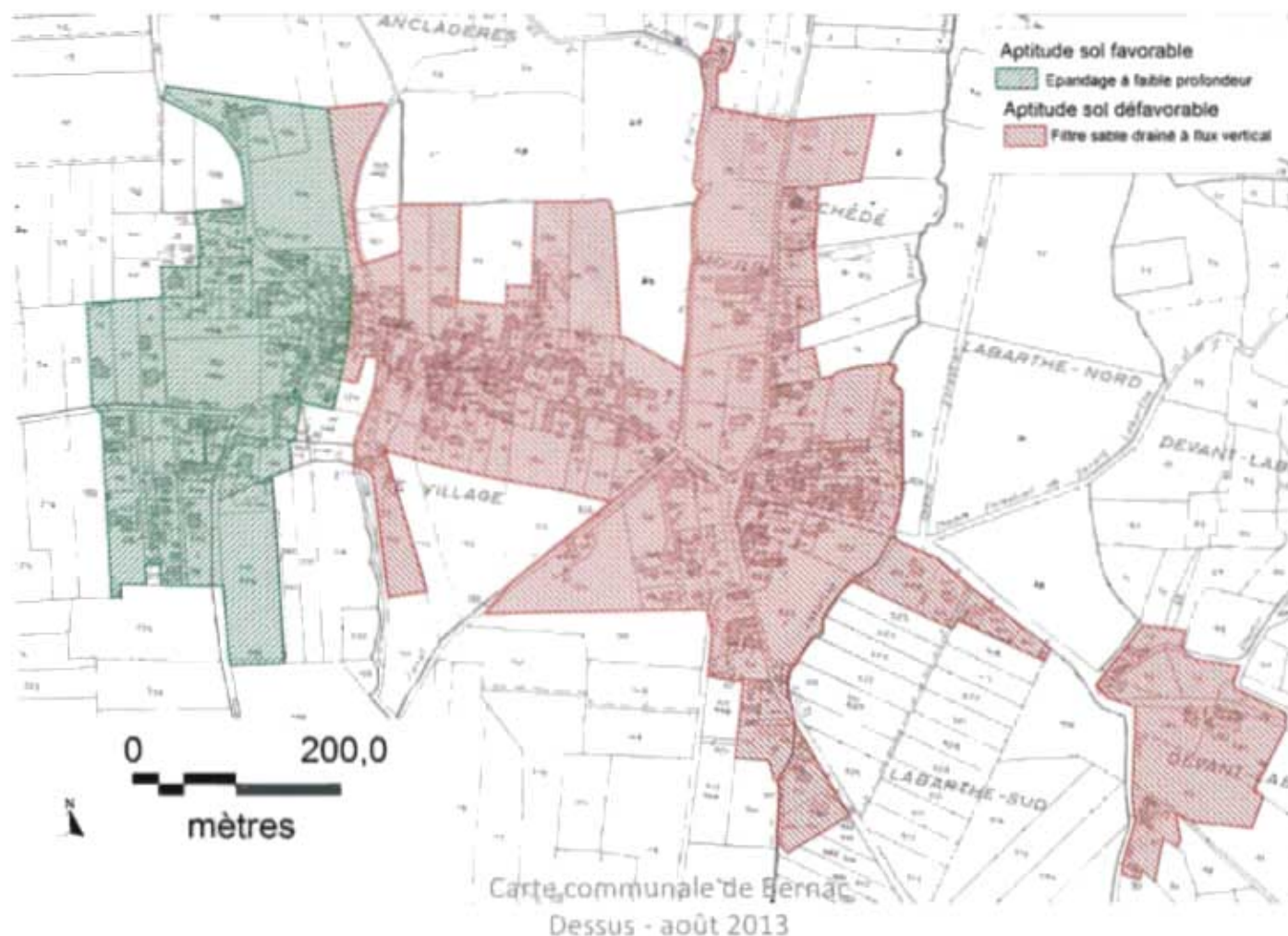
Deux grandes classes ont été définies :

Une zone favorable (en jaune ci-dessous) couvrant l'ouest du village. Le dispositif recommandé en l'absence de contrainte particulière (pente ou superficie) est l'épandage à faible profondeur.

Une zone défavorable (couvrant l'est du village) pour laquelle le dispositif technique recommandé est le filtre à sable drainé à flux vertical.

Les évolutions techniques apparues depuis l'élaboration de ce document (12 ans), nécessitent la réalisation d'une étude spécifique pour chaque nouvelle construction afin de préciser le dispositif technique le plus adapté.

Par ailleurs la commune a engagé une réflexion pour envisager les possibilités d'assainissement collectif (raccordement à une autre intercommunalité, création d'une station intercommunale...).



Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- La cohérence avec le PADD intercommunal (DOADD)
- Le zonage à l'échelle de la commune
- Le zonage à l'échelle du village
- Les surfaces potentiellement disponibles
- Les perspectives de croissance (bâti/population)

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- La cohérence avec le PADD intercommunal (DOADD)

Le PADD intercommunal est basé sur trois axes et décliné en objectifs :

Axe1 : Préserver les espaces de nature du territoire

- Ne pas construire dans les bois et les pentes
- Se tenir en retrait des zones inondables
- Préserver le caractère bocager du territoire
- Préserver les cours d'eau et leurs abords

Axe 2 : Préserver l'agriculture du territoire

- Maintenir des îlots agricoles non bâtis
- Eviter les proximités entre bâtiments d'élevage et les zones urbaines
- Limiter l'étalement urbain

Axe 3 : Prendre en compte les axes de circulation routiers

- Anticiper la réalisation de la déviation de la CD8
- Préserver les coupures non bâties entre les villages
- Limiter l'urbanisation le long des principaux axes routiers

Axe 4 : Les formes urbaines

- Favoriser une urbanisation économe d'espace
- Limiter l'étalement urbain et l'utilisation des réseaux existants
- Urbaniser prioritairement les dents creuses

L'élaboration de la carte communale a été menée sur la base de ce travail à l'échelle intercommunale.

Les principes définis au niveau de la communauté de commune ont été déclinés à l'échelle intercommunale dans le projet de carte communale.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- Le zonage à l'échelle de la commune

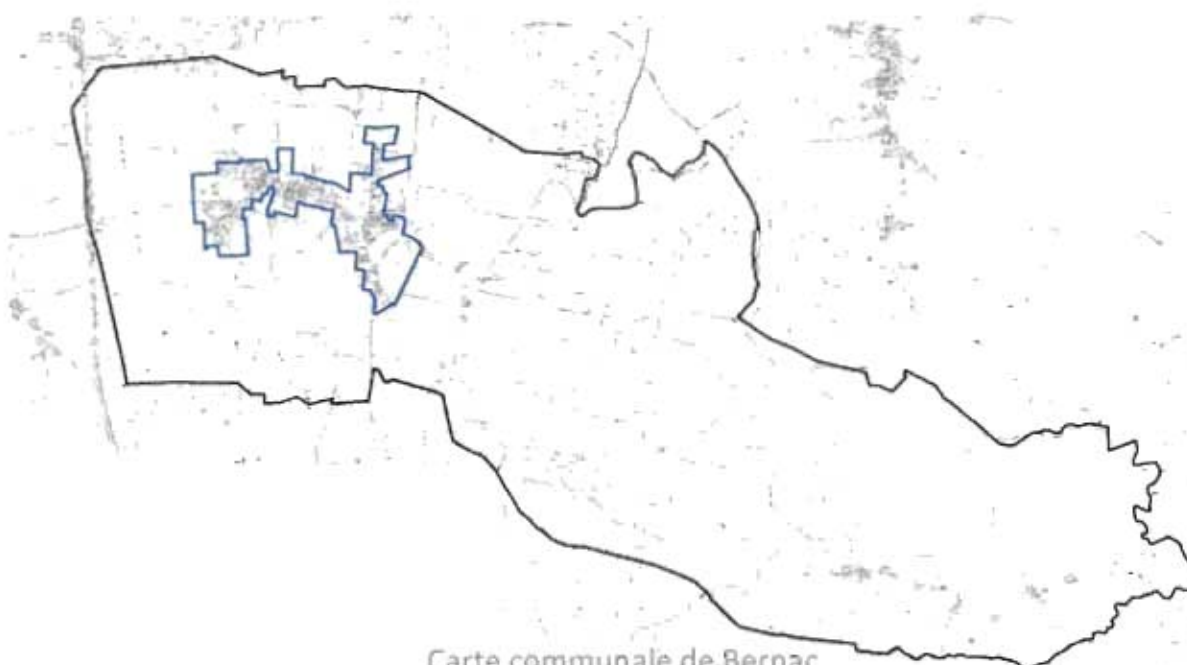
La zone constructible de la carte communale est centrée sur le bourg.

Les élus ont souhaité conformément aux objectifs du DOADD limiter l'urbanisation aux abords immédiats de la zone urbanisée du village.

La superficie de la commune est de 468,5 ha.

La superficie de la zone constructible ainsi délimitée de la carte communale est de 22,64 ha soit 4,8% de l'ensemble du territoire communal.

Le zonage de la carte communale suit les objectifs du DOADD et limite la zone constructible en excluant l'ensemble des coteaux ainsi que la plaine agricole. **Le hameau de Larret sera notamment classé en zone non constructible.**



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- Le zonage à l'échelle du village

La superficie de la zone constructible de la carte communale est de 22,64ha.

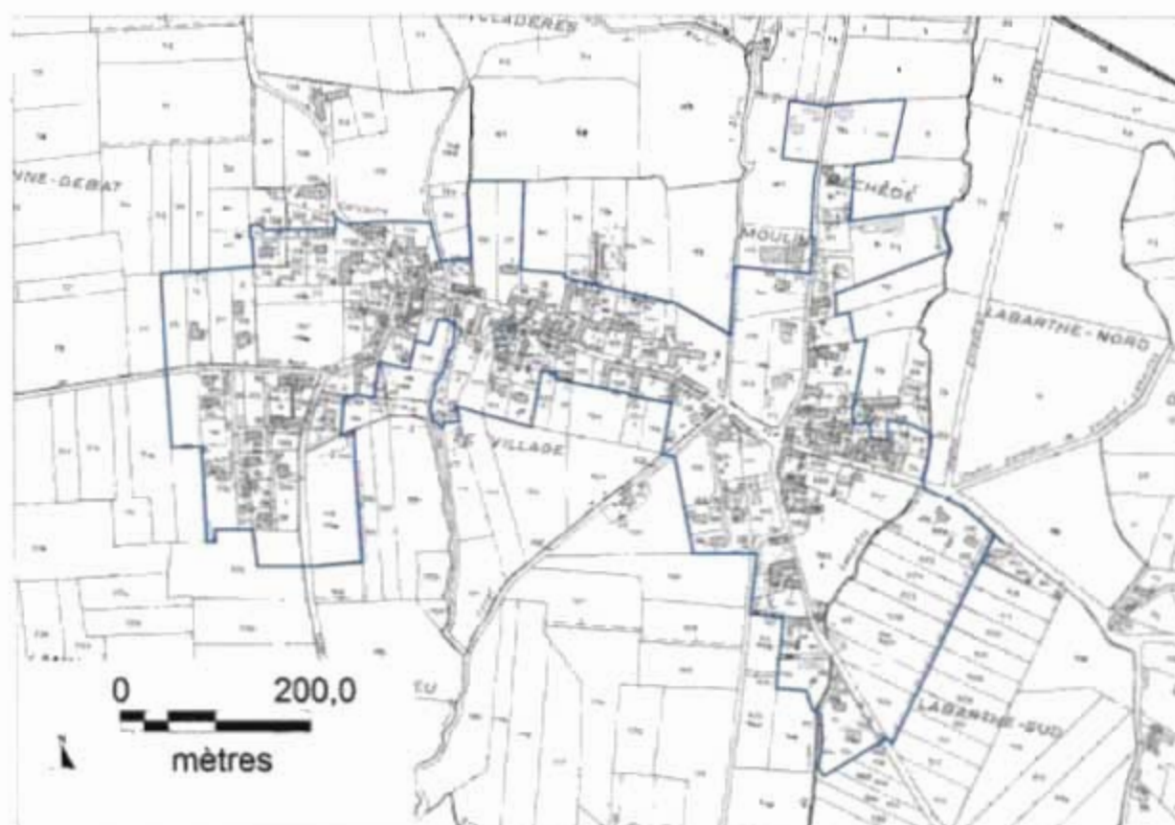
Quelques grands principes ont été définis et respectés par le conseil municipal :

- Le hameau de Larret situé dans la partie de coteaux de la commune n'est le support d'aucune zone constructible. Malgré de nombreuses demandes le Conseil Municipal a décidé de maintenir ce secteur non constructible afin d'en préserver la qualité paysagère et les capacités de production agricoles.
- La principale zone de développement futur de la commune est constituée des terrains communaux situés au sud-est du village. Ainsi les élus communaux pourront totalement maîtriser l'urbanisation de ce secteur, afin d'assurer une progressivité qui corresponde aux objectifs affichés.
- Afin de définir quelques parcelles constructibles supplémentaires, la commune n'a eu d'autre choix que de les positionner en marge de l'existant. En effet le village est extrêmement resserré en n'a connu aucun étalement urbain incontrôlé au cours des dernières décennies. Le village ne comporte ainsi quasiment aucune « dent creuse » qui serait urbanisable aisément à court terme.

La commune s'est historiquement développée de manière à éviter l'étalement urbain et n'a laissé que peu de zones ouvertes à l'urbanisation.

Dans une triple dynamique de **limitation de la consommation des espaces agricoles, d'une utilisation optimale des réseaux existants, et de cohérence urbaine** et en application des principes règlementaires de la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II, le Conseil Municipal arrête un zonage d'une superficie de 22.64 ha.

A noter : le faible nombre de logements vacants sur la commune (4 soit 3% du parc de logements) ne permet pas d'envisager d'accueillir de manière significative de la population sans développer la construction neuve.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- Les surfaces potentiellement disponibles

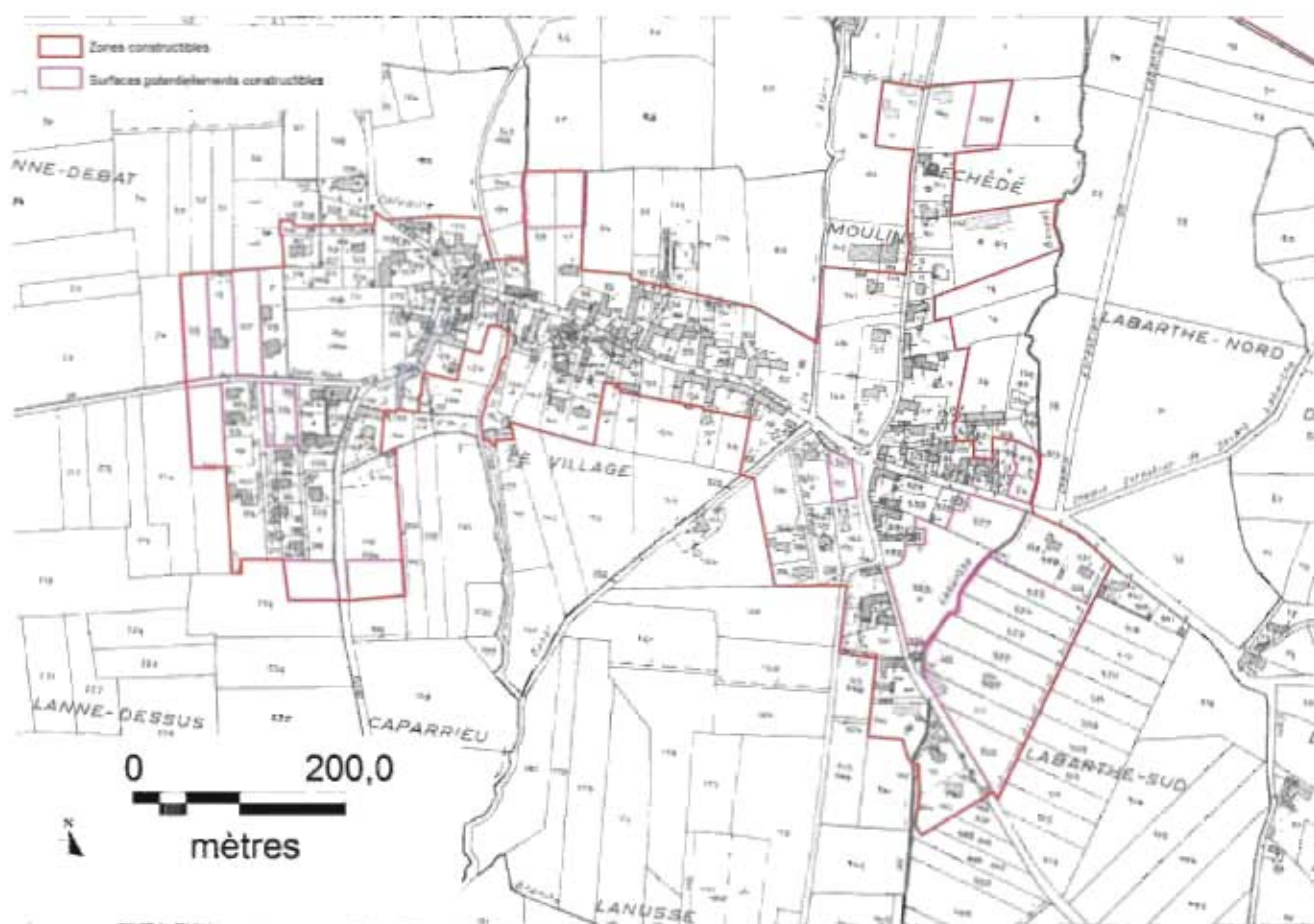
Les parcelles non bâties au sein de l'enveloppe constructible de la carte communale représentent 4.8 ha au total répartis en une douzaine d'îlots de taille variables.

Cette surface représente 21,2% de la superficie totale de la zone constructible de la carte communale.

L'ensemble de ces parcelles se localisent pour moitié d'entre-elles aux extrémités de la zone constructible. Les dernières constituent des dents creuses à combler en priorité. De plus, elles sont desservies par les voiries existantes ainsi que par les réseaux et pourraient donc faire l'objet d'urbanisation à court ou moyen terme.

La taille des îlots varie de 1000 m² à 1,9 ha. Des découpages parcellaires devront être étudiés afin de continuer un développement urbain cohérent. Des lots ont déjà fait l'objet de découpage afin de tendre vers des surfaces de 1000m², ce qui constitue une moyenne sur le territoire Gespe Adour Alaric (voir DOADD).

De plus la plus grande parcelle constructible (1,9 ha au sud-est de la commune) est propriété communale et pourra être totalement maîtrisée par le conseil municipal (rythme de construction, typologie d'habitat...)



Les parcelles les plus petites pourront faire l'objet de simples découpages parcellaires, en revanche, pour les îlots les plus importants (plus de 5000m²) un plan d'aménagement d'ensemble sera privilégié dans le but d'une urbanisation de qualité et économe d'espace.

Partie 2 : Les choix retenus dans la carte communale

- Les perspectives de croissance (bâti/population)

L'absence de maîtrise foncière et l'impossibilité d'organiser un phasage de l'urbanisation dans le cadre d'une carte communale ne permettent pas d'appréhender avec précisions les perspectives de développement de la commune.

Depuis 1999, la commune délivre en moyenne deux permis de construire par an ce qui correspond aux objectifs communaux.

L'ensemble des parcelles non bâties de la carte communale représente 4,8 ha. Ce chiffre ne correspond pas actuellement à du foncier entièrement disponible, des usages de loisirs ou agricoles sont en cours sur certaines parcelles (cf Diagnostic Agricole). Il constitue une base de réflexion pour évaluer les perspectives de croissance de la commune.

Hypothèse haute :

Sur une base de 1000m² environ par nouveau logement, la carte communale offre un potentiel maximum de 55 nouvelles habitations soit 130 habitants (base de 2,8 habitants/logement : moyenne de la commune en 2007) ou de 108 habitants si l'on se réfère à la base nationale de 2,3 habitants/logement.

Hypothèse réaliste :

Une estimation prenant en compte le découpage parcellaire, l'accessibilité des parcelles et les projets ayant vu le jour ces dernières années sur la commune, nous amène à envisager un chiffre de 25 voire 30 maisons ce qui est probablement plus proche de la réalité, soit 84 nouveaux habitants (base de 2,8 habitants/logements) ou 69 habitants si l'on se réfère à la moyenne nationale de 2,3habitants/logements.

Selon cette hypothèse, la carte communale permettra à la commune d'atteindre une population de 410 habitants.

Cette estimation d'environ 30 maisons envisageables dans le cadre de la carte communale correspond pleinement aux attentes du Conseil Municipal en terme de développement du village.

En effet le Conseil Municipal a affirmé la volonté de tendre vers une population globale de 400 à 450 nouveaux habitants.

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte du risque naturel
- La prise en compte de la biodiversité et des paysages
- La prise en compte de l'agriculture
- La prise en compte des réseaux et de la sécurité incendie
- La prise en compte de l'aménagement du CD8
- Les orientations d'aménagements

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

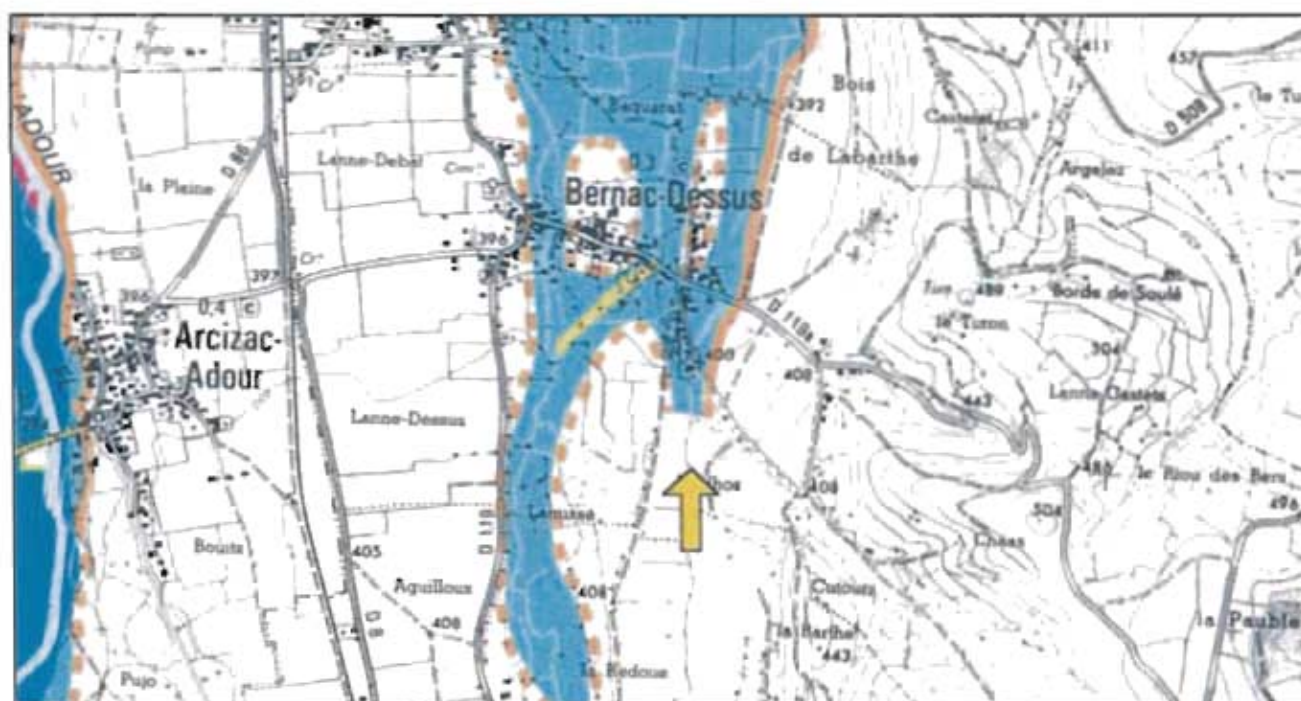
- La prise en compte du risque naturel

La commune de Bernac-Dessus est concernée par le risque d'inondation lié à la Gespe.
En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), la zone inondable est identifiée dans le cadre de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI)

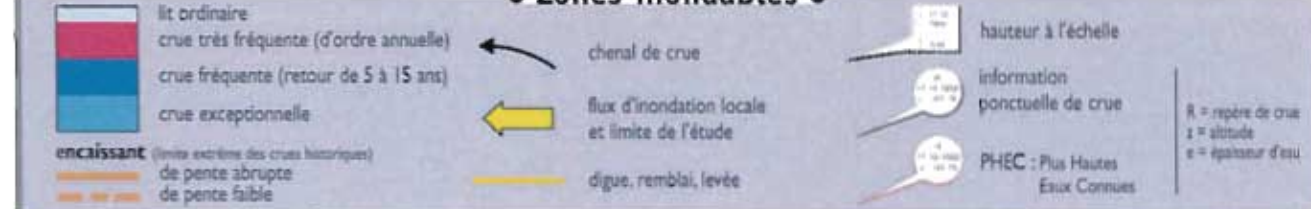
La zone inondable identifiée traverse la commune de part en part en 3 bandes distinctes et notamment la partie urbanisée de la commune.

Cette zone inondable est qualifiée de crue exceptionnelle tandis que les abords de l'Adour distants de plusieurs kilomètres sont eux soumis à des crues plus fréquentes.

Le risque d'inondation est faible même si l'on repère 3 bandes de risques d'inondation comprises entre 100 et 150 m de large qui traverse le cœur du village.



• Zones inondables •



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte du risque naturel

La zone inondable de la carte communale (hachures bleues) traverse du sud au nord la zone constructible de la carte communale.

La grande majorité des zones inondables sont constituées de parcelles bâties.

L'identification des parcelles non bâties et potentiellement constructible (hachures vertes) laisse apparaître des superpositions entre ces dernières et les zones inondables.

A noter : l'ensemble du réseau de canaux présents sur la commune et plus largement sur la plaine de l'Adour est un des facteurs principaux de régulation des crues. En effet, la gestion des prises d'eau, l'entretien des canaux, la limitation des obstacles à l'écoulement des eaux constituent les principaux éléments de maîtrise des crues lors des épisodes pluvieux majeurs. Une attention particulière sera portée à cette gestion assurée par une association intercommunale.



D'après cette superposition des couches : zones inondables (hachures bleues), lots non bâtis (hachures vertes) analysés dans la zone constructible, nous constatons que 3 lots sont entièrement situés dans la zone inondable et deux autres partiellement : Ces lots représentent 1,3 hectare soit 28% de l'ensemble des parcelles non bâties identifiées dans la zone constructible. Même si les crues sont qualifiées d'exceptionnelles, cela pose des problèmes en matière de constructions d'habitations sur ces parcelles-là.



Cependant, nous pouvons repérer des lots constructibles (3,4 ha soit 72% de l'ensemble des parcelles non bâties) à l'extérieur des zones inondables. Ils peuvent amener à la commune un développement de l'urbanisation sans soumettre les nouvelles constructions au risque d'inondation, ni créer des obstacles nouveaux à l'écoulement des masses d'eaux.

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte de la biodiversité et des paysages

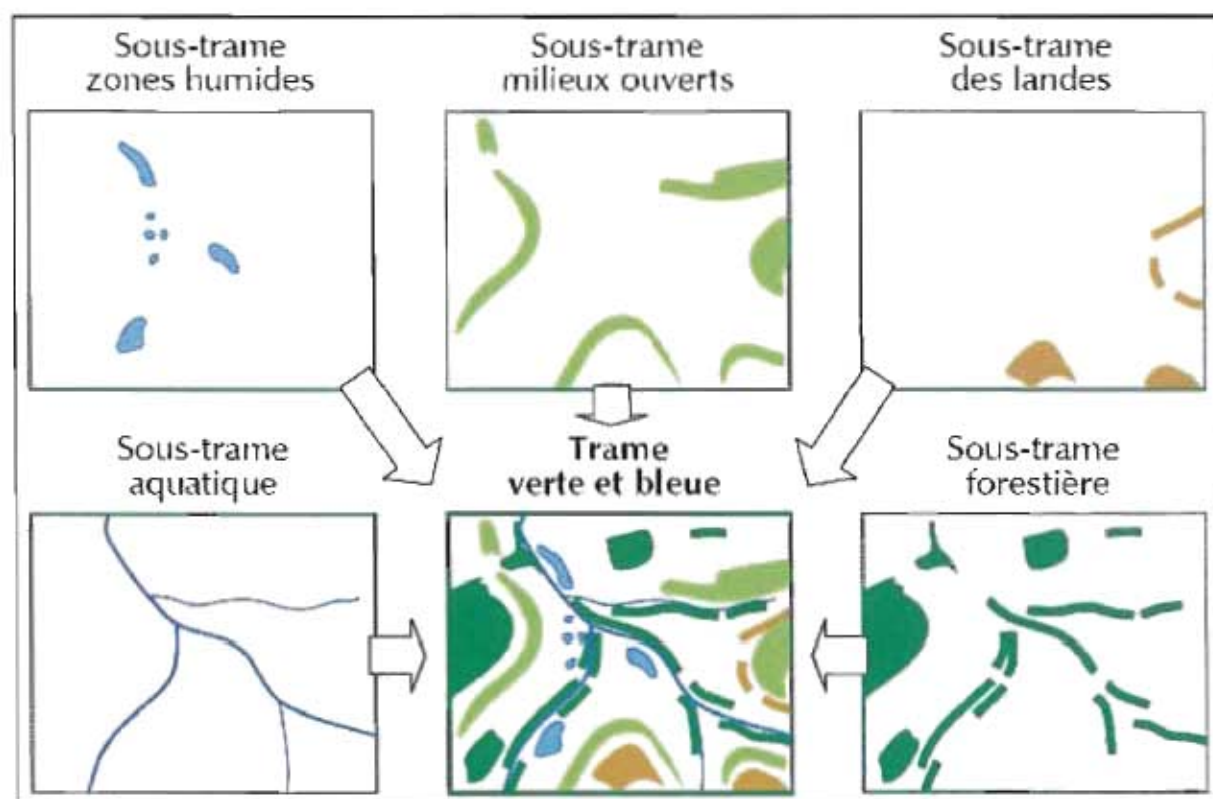
La prise en compte de la biodiversité :

Le territoire de la commune ne fait l'objet **d'aucune protection ou reconnaissance naturaliste identifiée à ce jour**. La zone Natura2000 de l'Adour est située à plus d'un km du village, et ne concerne pas le territoire communal.

Cependant, le projet de Carte communale **en limitant fortement l'étalement urbain, en évitant toute extension dans la zone agricole de la plaine de l'Adour et en direction des coteaux** contribue significativement à la préservation des éléments de la trame verte et bleue de son territoire.

La préservation des **zones d'expansion des crues** (même exceptionnelles) hors des parties déjà urbanisées, vise un double objectif de protection contre le risque d'inondation, mais également de **maintien de la biodiversité**.

La limitation stricte de l'étalement urbain au-delà des parties actuellement urbanisées permet d'éviter tout mitage du territoire, et toute atteinte aux espaces agricoles.



Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte de la biodiversité et des paysages

Le territoire de la commune ne fait l'objet **d'aucune protection ou reconnaissance naturaliste identifiée à ce jour**. La zone Natura2000 de l'Adour est située à environ un kilomètre du village. Ainsi il est possible d'estimer que la mise en œuvre de la carte communale n'aura aucune incidence directe sur ce site Natura 2000



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

La prise en compte de la biodiversité et des paysages

La prise en compte des paysages :

Les coteaux.

Le choix du Conseil Municipal, en cohérence avec le DOADD, est de **ne pas développer l'urbanisation sur les coteaux**, aux abords des maisons ou fermes existantes.

Ainsi cette entité paysagère **est préservée de tout mitage** dans un double souci :

- **Protéger les paysages et l'agriculture des coteaux.** La diversité de l'occupation du sol : bois, prairies, cultures, haies... constitue la principale qualité de ces espaces.
- **Limiter les déplacements et les coûts pour la collectivité liés au mitage du territoire** (renforcement de réseaux, réfection de voirie, enlèvement ordures ménagères, ramassage scolaire...)

La plaine :

La définition de la zone constructible de la carte communale vise à **favoriser un urbanisme continu autour du village actuel**. Cette volonté se traduit par un arrêt net de la zone urbaine marqué par une voie (à l'ouest), une rupture de pente (à l'est) et les limites actuelles du village au nord et au sud.

Ces limites doivent permettre de **préserver la lisibilité du village dans le grand paysage**, et notamment depuis le CD qui sera amené à compter un nombre croissant d'automobilistes.

De plus, la **préservation d'une coupure agricole entre les villages** afin de préserver l'identité de chacun d'entre eux (principe affirmé dans le DOADD) a été maintenu.

Ainsi la commune de Bernac Dessus **évite le risque d'étalement urbain et de mitage du territoire agricole facteur de perte d'identité**, de perte de qualité de vie et d'élévation du coût global des services publics pour la collectivité.

Les demandes d'autorisation sur les parcelles constructibles situées en entrée de village (au sud et à l'ouest notamment) devront faire l'objet d'un volet paysager particulièrement soigné du fait de leur impact visuel en entrée de village (vois annexe 2 page 43).

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- la prise en compte de l'agriculture

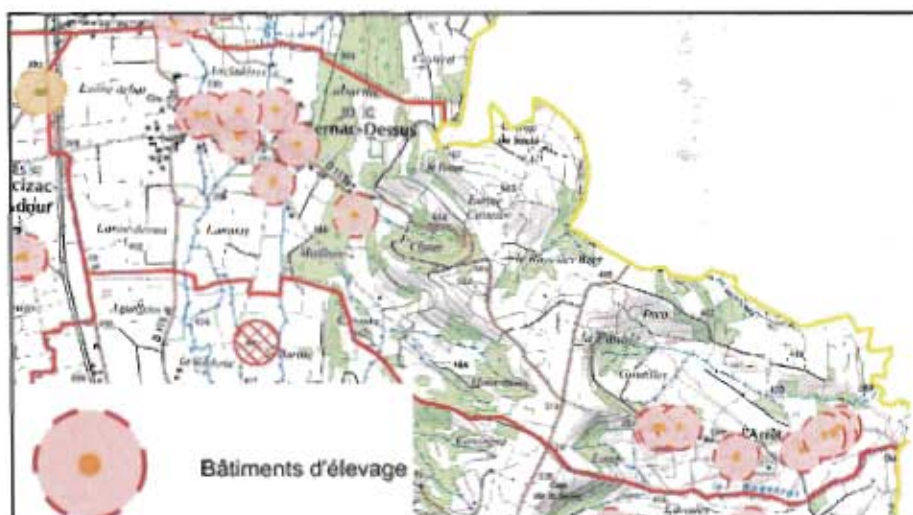
La prise en compte des bâtiments agricoles :

Le village de Bernac-Dessus est caractérisé par une activité agricole encore bien présente.

Le diagnostic agricole établi par la chambre d'Agriculture en 2009 dans le cadre du DOADD intercommunal a mis en avant la présence de bâtiments d'élevage dans l'enveloppe bâtie actuelle.

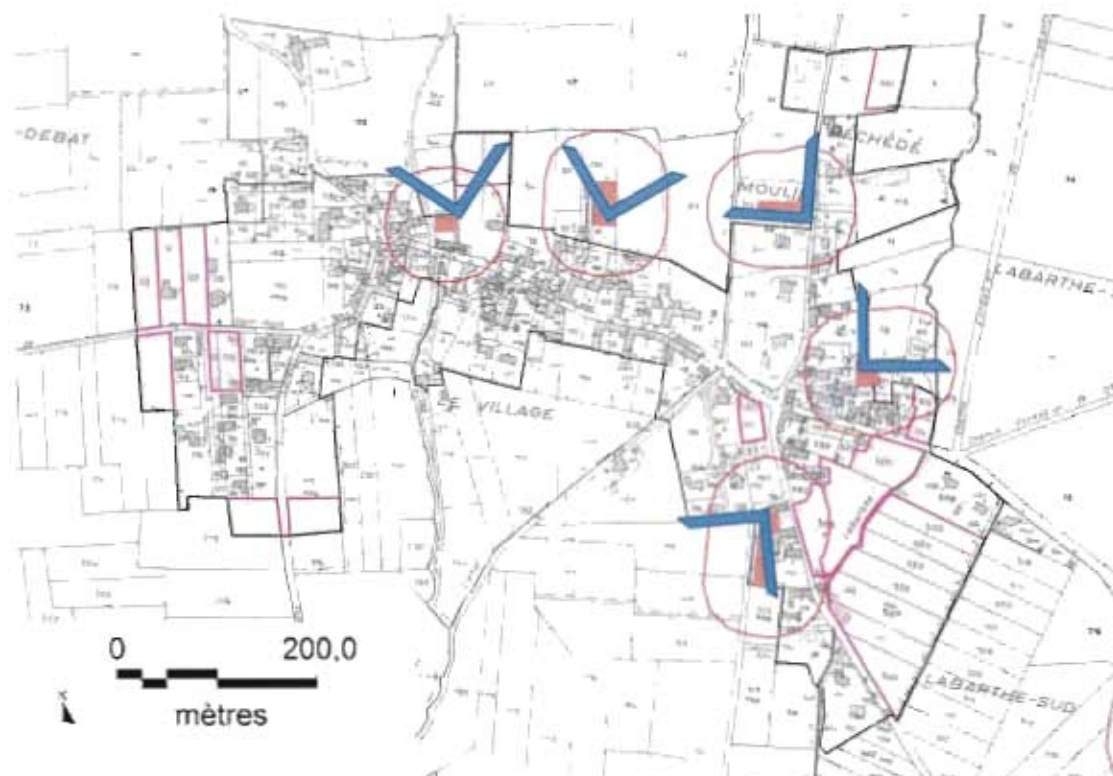
Le zonage de la carte communale prend en compte la présence de ces bâtiments d'élevage

En évitant toute extension urbaine à proximité des bâtiments présents dans le village.



Nous avons recensé la présence de 6 bâtiments agricoles à proximité de la Zone Constructible dont 2 qui y sont inclus. Autour des bâtiments agricoles, une zone tampon de 50 m a été dessinée afin de protéger l'activité agricole et de contraindre d'éventuelles constructions dans ce rayon.

Les **V** représentent les possibilités de lien entre les bâtiments agricoles et l'espace agricole.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- la prise en compte de l'agriculture

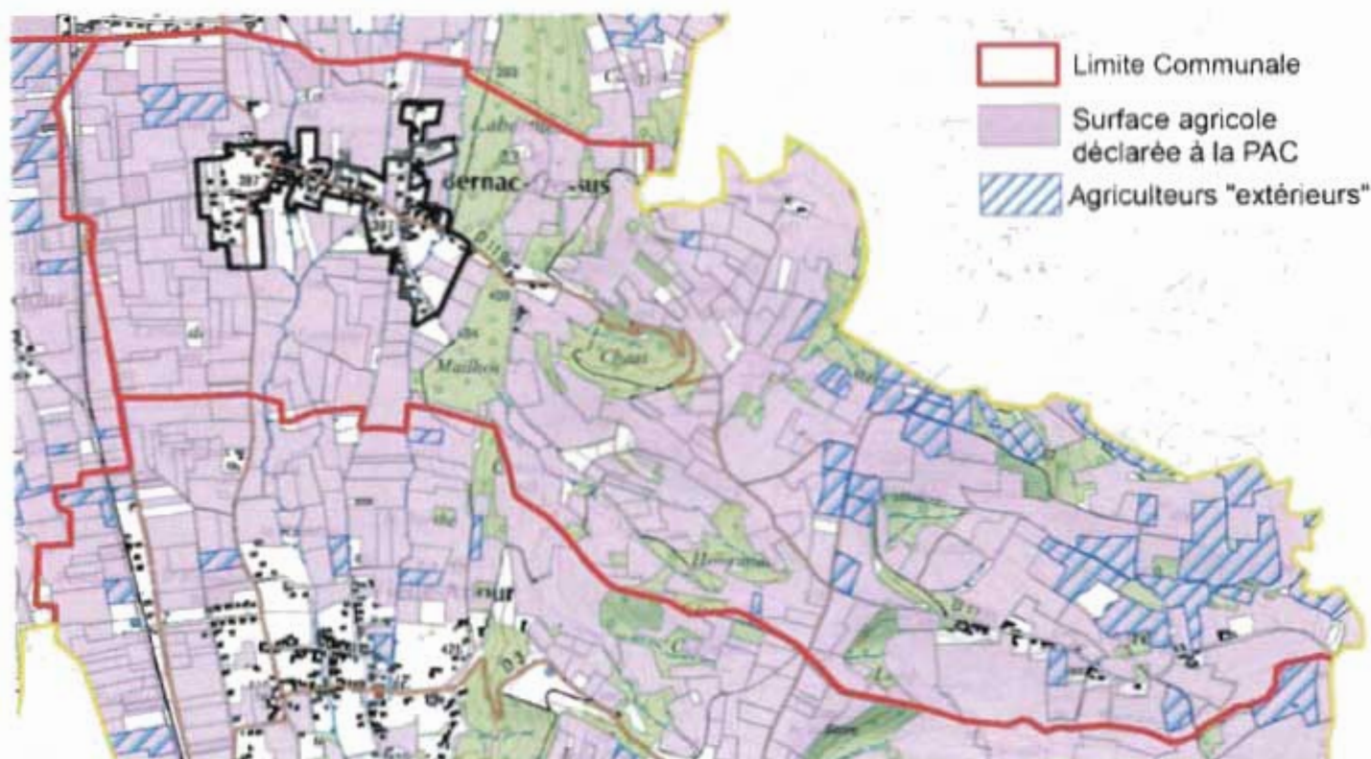
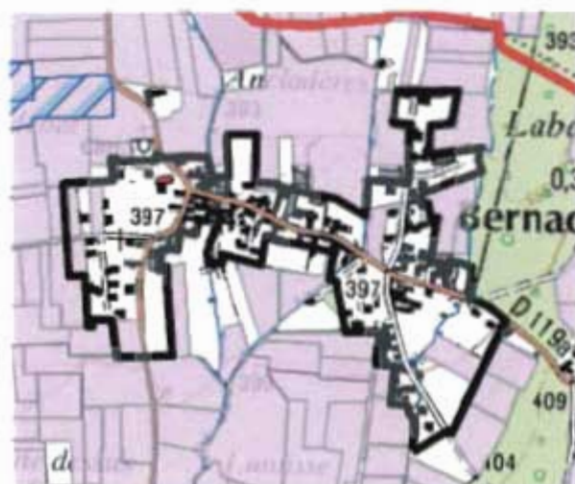
La prise en compte de l'espace agricole :

L'ensemble des parcelles agricoles recensées dans le cadre de la PAC (Politique Agricole Commune) couvre une très grande partie du territoire communal.

La zone constructible de la carte communale, strictement limitée aux abords des espaces bâtis, limite fortement la consommation d'espaces agricoles.

Ainsi l'ensemble des coteaux et de la plaine agricole sont préservés pour l'agriculture.

Seules trois parcelles agricoles incluses dans le tissu urbain totalisant moins de deux hectares (1,5 ha) sont intégrées à la zone constructible de la carte communale soit moins de 0,5% de la SAU de la commune.



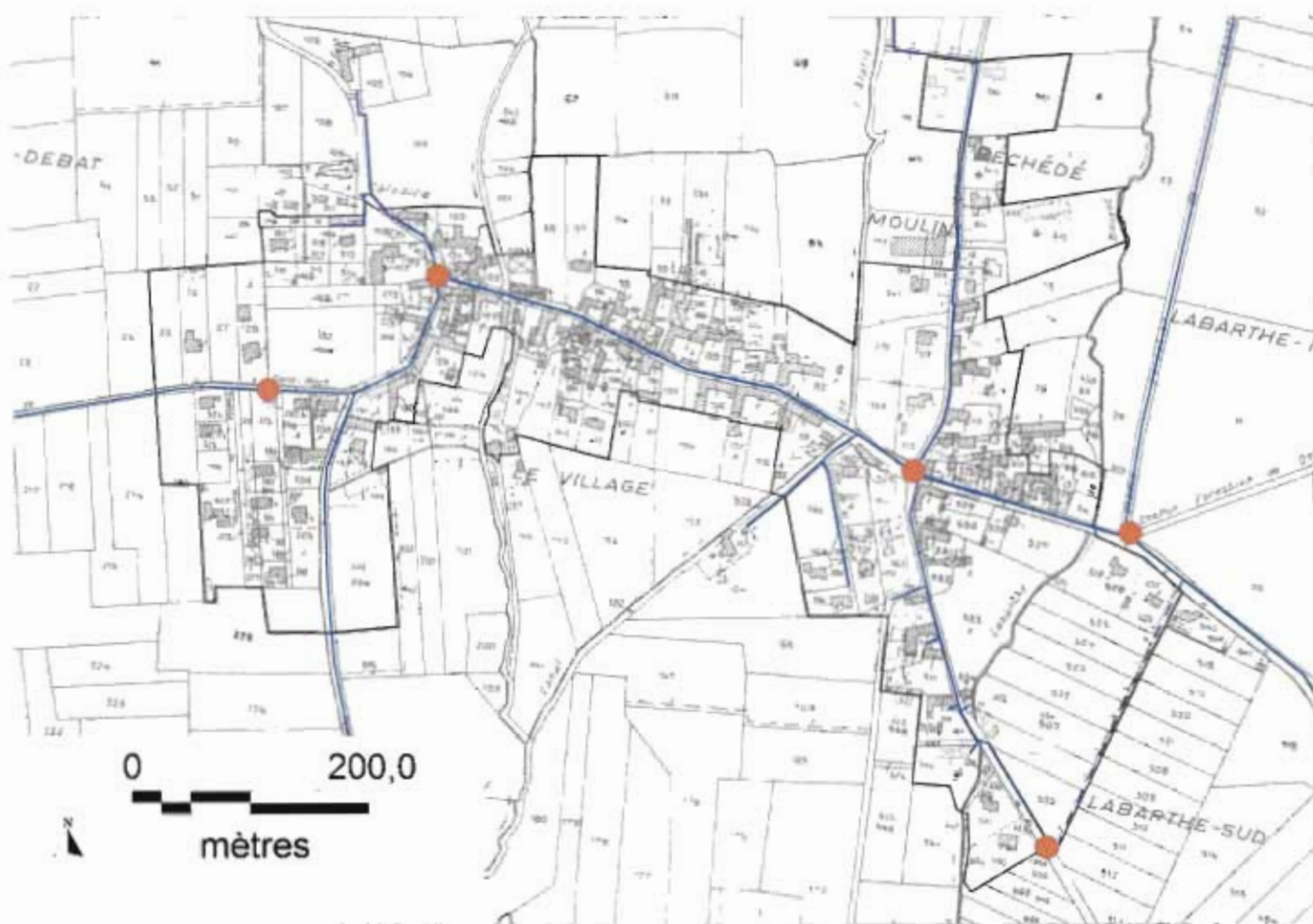
Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte des réseaux et de la sécurité incendie

L'adduction en eau potable :

Le réseau d'eau potable couvre l'ensemble des parcelles de la commune et toutes les parcelles non urbanisées à ce jour sont d'ores et déjà desservies.

Les réservoirs implantés sur le territoire communal sont actuellement suffisants et sont suffisamment importants pour faire face à l'augmentation de la population envisagée dans le cadre de la carte communale.



Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

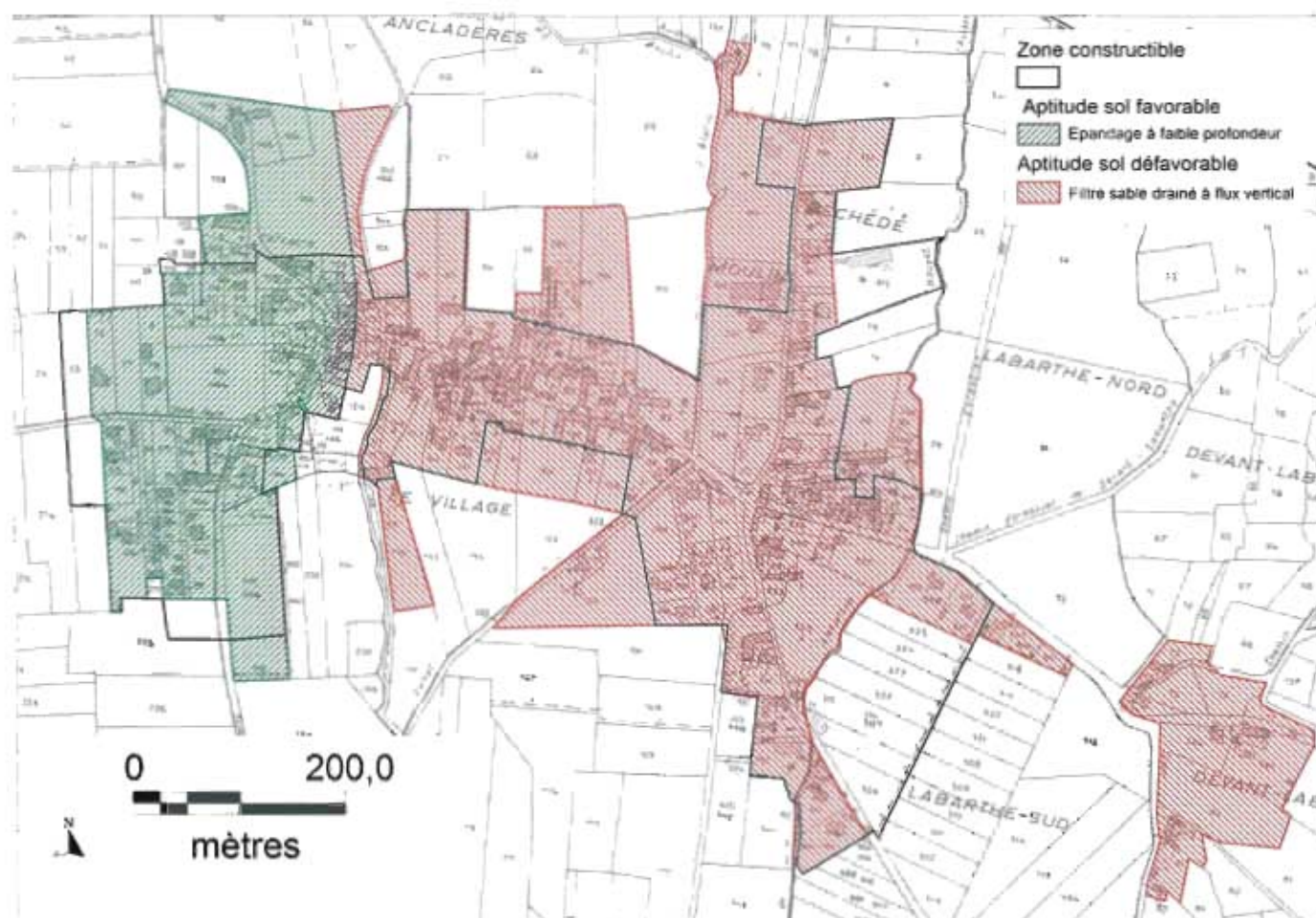
- La prise en compte des réseaux et de la sécurité incendie

L'assainissement :

L'ensemble de la commune de Bernac-Dessus est à ce jour en assainissement autonome. Bien qu'une partie de la zone constructible de la carte communale, soit classée en zone défavorable, les dispositifs techniques permettant un assainissement autonome conforme existant et devront être mis en œuvre.

Les exutoires sur le bassin versant n'ont pas d'incidence sur le réseau hydrographique de la commune.

A ce jour aucun projet d'assainissement collectif n'est programmé pour la commune bien qu'une réflexion intercommunale soit en cours.

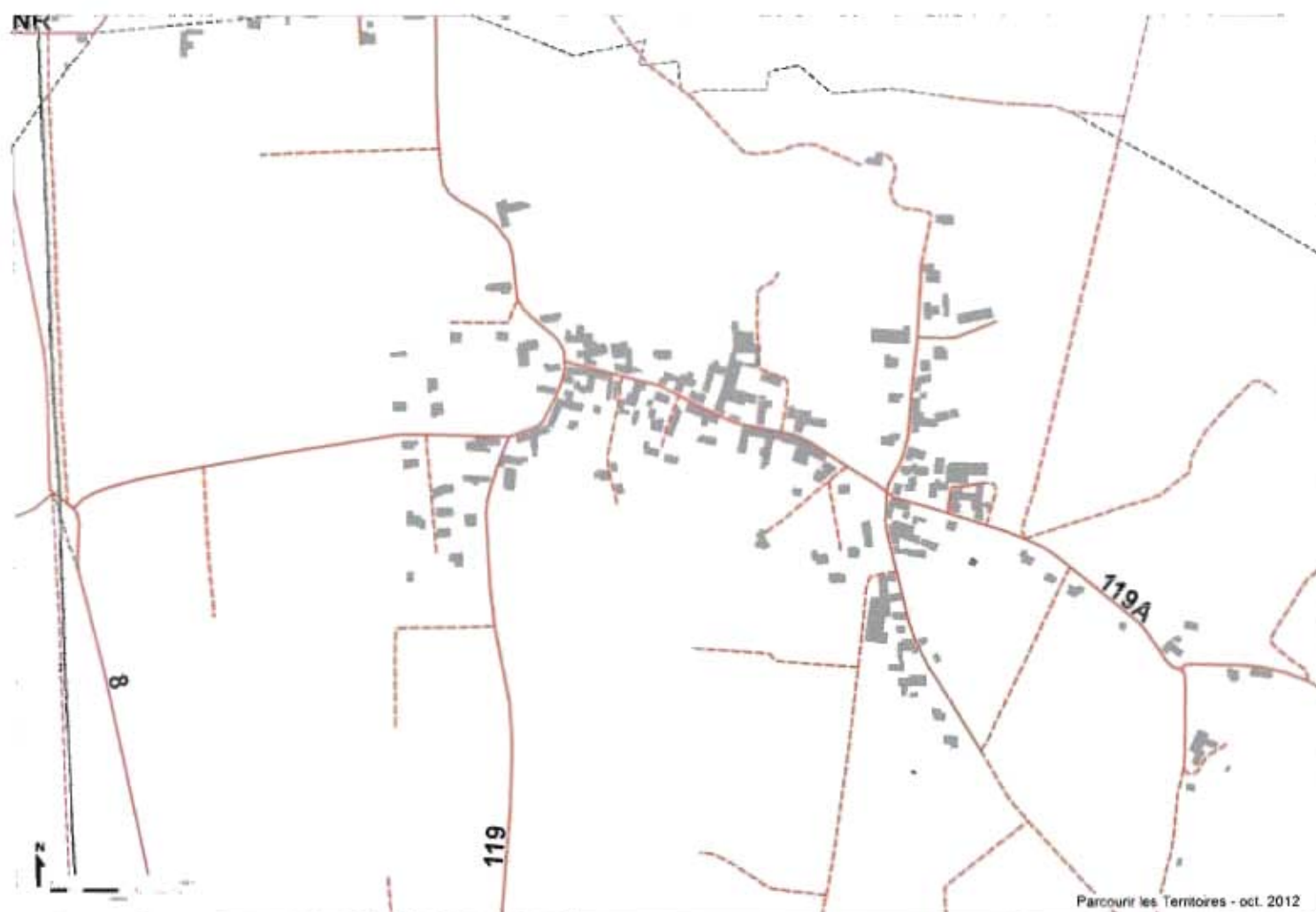


Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte de l'aménagement du CD8 et des voies existantes

Le zonage de la carte communale s'articule, comme le bâti existant, en lien avec la voirie existante. L'urbanisation des parcelles non bâties de la carte communale ne nécessite pas de création de nouvelles voies mais l'aménagement de chemins existants.

Le Conseil Municipal a choisi d'éviter toute urbanisation en « second rideau » afin d'éviter toute création supplémentaire de voirie et de réseaux.

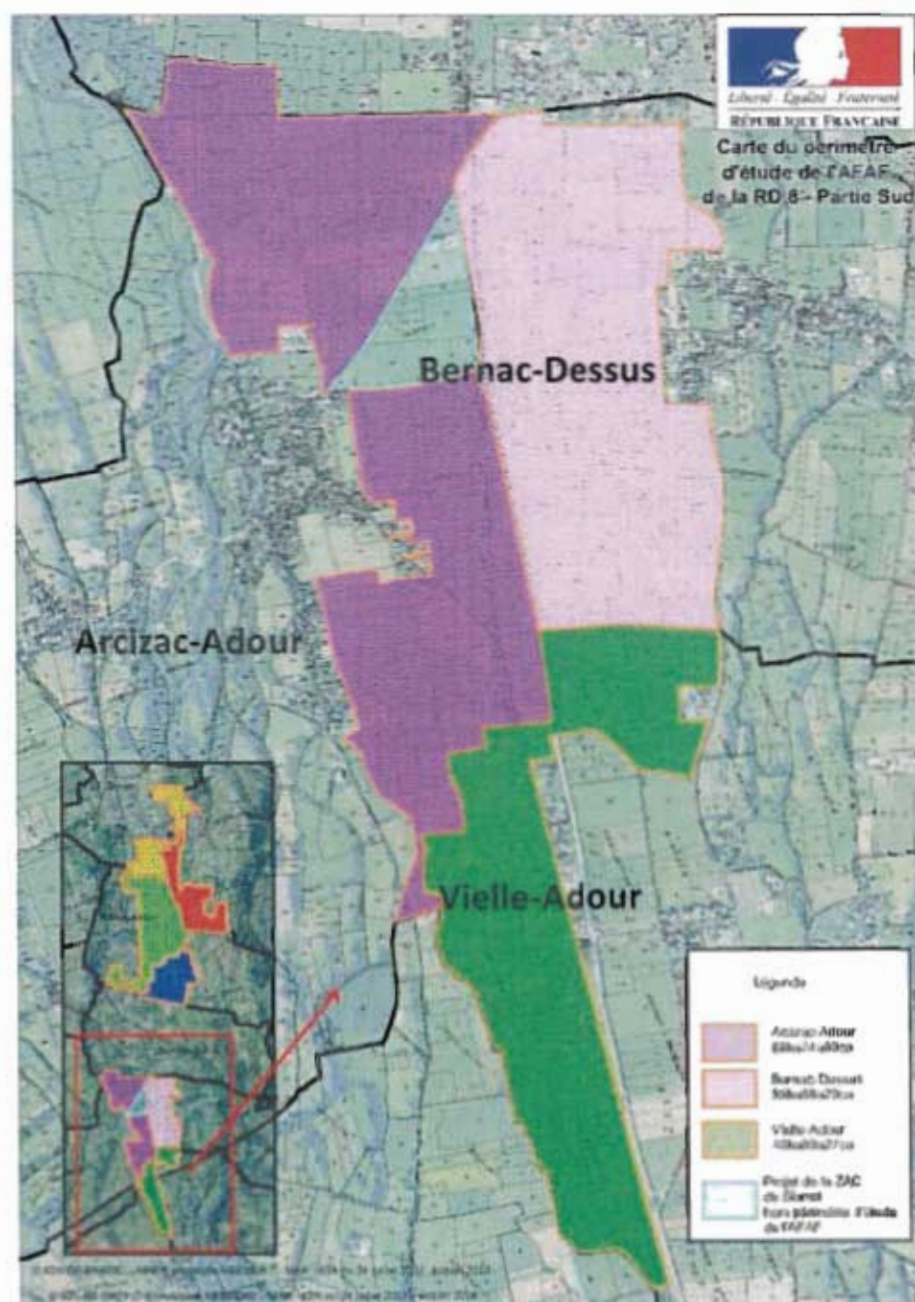


Partie 3 : Les incidences de la carte communale sur l'environnement

- La prise en compte de l'aménagement du CD8

Le projet d'aménagement du CD8 va s'accompagner d'un accroissement du trafic sur cet axe. Le zonage de la carte communale prend en compte ce projet en maintenant une distance de 150 à 200m entre la voie et les premières maisons.

Un aménagement foncier va être mené sur les communes de Bernac-Dessus, Arcizac-Adour et Vielle-Adour. La commune de Bernac Dessus est directement concernée (cf carte ci-dessous). Cependant la zone constructible de la carte communale n'est pas directement impactée par cet aménagement foncier.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Annexe 1 : Orientation d'aménagement

A partir des analyses précédentes, nous avons établi deux orientations d'aménagements.

C'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique dans les territoires couverts par des Cartes Communales. Elles ne sont pas habilitées à fixer des règles locales d'urbanisme propres. L'implantation du bâti n'est donc pas réglementée.

La commune de Bernac-Dessus suit actuellement un rythme de 2 dépôts de permis de construire par an. Afin de répondre à ses besoins, nous avons effectué une orientation d'aménagement dans le secteur constructible le plus vaste et le plus porteur de la commune situés au sud-est du centre-bourg.

Tout d'abord, les terrains communaux dans la Zone Constructible occupent une surface de 1,9 ha.

Nous pouvons imaginer un redécoupage parcellaire en 13 lots pour une moyenne de 1400 à 1500 m² par lots.

En suivant le rythme de dépôt de permis de construire de la commune depuis dix ans, ce secteur répondrait aux besoins de la commune en termes de développement sur 7 ans et garantir l'arrivée d'environ 30 nouveaux habitants.

Afin de desservir ces nouveaux lots et d'accéder aux routes communales, un chemin devra être aménagé et rattaché le Cami (chemin) de la Coste au Cami de Bareille en deux points. Un autre chemin de desserte dans les lots devra être construit pour permettre une accessibilité aisée aux futures habitations.



Carte communale de Bernac
Dessus - août 2013

Annexe 2 : Volet paysager du Permis de construire

LE VOLET PAYSAGER DU PERMIS DE CONSTRUIRE (source : mairie de Woerth)

Depuis le 1er juillet 2004 les demandes de permis de construire doivent comporter un volet paysager. Ce document est composé de quatre pièces qui doivent permettre d'apprécier la manière dans les nouvelles constructions s'intègrent dans l'environnement. Le respect et l'harmonie des paysages doit-être l'affaire de tous. En les préservant, nous contribuons à notre bien-être.

Quelle est sa composition ?

- **Une ou des vues en coupe** précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs.

La coupe permet d'une part de vérifier le positionnement du projet par rapport au relief et d'autre part, d'apprécier la façon dont la construction et les éléments d'accompagnement (terrasses, voies de desserte, cheminements...) respectent la topographie du terrain.

- **Deux documents photographiques** au moins, permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et angle des prises de vues seront reportés sur le plan de situation et le plan masse.

Pour la photographie de près, il s'agit dans la majorité des cas, d'une photo prise depuis la voie publique face au terrain. Elle permet d'apprécier le relief, l'existence ou non de plantations et l'occupation des parcelles contigües.

La photographie prise de loin permet de visualiser le contexte paysager dans lequel s'inscrit le projet. Le point de prise de vue dépend de la situation du projet : zone urbaine ou naturelle, zone accidentée ou non.

- **Un document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords.

Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres à haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Croquis à main levée ou simulation informatique, ce document représente la construction elle-même mais aussi l'ensemble des éléments d'accompagnement.

- **Une notice** permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage, de la construction, de ses accès et de ses abords.

Structurée en deux parties, la notice décrit d'abord l'environnement existant. Elle explique ensuite la façon dont le projet prend en compte le paysage, en justifiant les choix présentés dans les documents graphiques du dossier de demande de permis.