

COMMUNE DE HAULIES (32)

Révision n°1 - Carte Communale

Juillet 2012 - APPROBATION



Pièce 1 : Rapport de Présentation

Bureau d'études TADD – Amandine RAYMOND-CORTES
Antenne « 32 » : La Tuilerie – 32140 Lourties Monbrun
Antenne « 65 » : 56 rue du Pic du Midi – 65190 Poumarous
Tel : 05 62 35 59 76 / 06 73 36 25 73 / amandine.raymond@tadd.fr

Enquête Publique
Du 04 Mai 2012
Au 02 Juin 2012

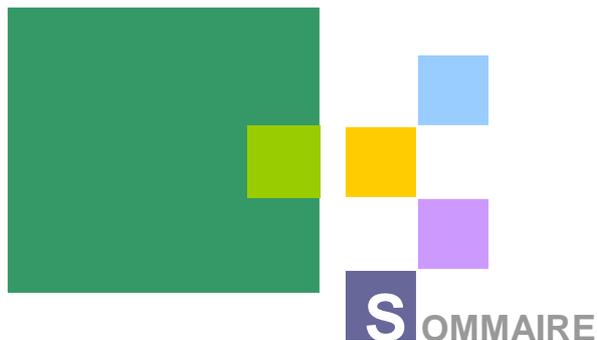
Approbation par le
Conseil Municipal le
21 Juillet 2012

Monsieur Le Maire,

Approbation par arrêté
Préfectoral le

.....
Monsieur Le Préfet,





1	<u>PREAMBULE</u>	2
1.1	CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	2
1.2	PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL	2
2	<u>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	5
2.1	PRESENTATION PHYSIQUES ET GEOGRAPHIQUES	5
2.1.1	CLIMATOLOGIE	5
2.1.2	GEOLOGIE (SOURCE : BRGM)	6
2.1.3	TOPOGRAPHIE & PAYSAGE	7
2.2	BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	9
2.2.1	BOISEMENTS, HAIES	9
2.2.2	PRAIRIES	10
2.2.3	PROTECTIONS REGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES NATURALISTES	10
2.2.4	AGRICULTURE ET PAYSAGE NATUREL	12
2.2.5	ATOUTS ET FAIBLESSES	12
2.3	POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX	13
2.3.1	AIR / BRUIT	13
2.3.2	EAUX : REJETS / ASSAINISSEMENT	13
2.3.3	SOLS	14
2.3.4	DECHETS	14
2.3.5	ATOUTS ET FAIBLESSES	14
2.4	RESSOURCES NATURELLES	15
2.4.1	EAU	15
2.4.2	MATIERES PREMIERES, SOLS ET ESPACE	16
2.4.3	ENERGIE	17
2.4.4	ATOUTS ET FAIBLESSES	17
2.5	RISQUES	18
2.6	SITES NATURELS ET BATIS	19
2.7	SYSTEMES PAYSAGERS	20
3	<u>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</u>	21
3.1	ASPECTS DEMOGRAPHIQUES	21
3.1.1	DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	21
3.1.2	PROFILS DE POPULATION	22
3.2	ASPECTS ECONOMIQUES	23
3.2.1	LA POPULATION ACTIVE	23
3.2.2	L'ACTIVITE AGRICOLE	23
3.2.3	COMMERCES, ARTISANAT, SERVICES, ASSOCIATIONS	24

3.2.4	LE TOURISME	24
3.3	ANALYSE URBAINE	24
3.3.1	IMPLANTATION ET MORPHOLOGIE DU BATI	24
3.3.2	ENTREES DE VILLAGE	24
3.4	HABITAT	24
3.4.1	DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION	24
3.4.2	STRUCTURE DU PARC EXISTANT	25
3.4.3	ADEQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR HAULIES	25
3.5	DEPLACEMENTS	25
3.6	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	29
3.6.1	DEMOGRAPHIE	29
3.6.2	HABITAT	29
3.6.3	ECONOMIE	30
4	SERVITUDES ET CONTRAINTES	26
4.1	SERVITUDES	26
4.2	CONTRAINTES	26
5	OBJECTIFS RETENUS ET CHOIX DE ZONAGE	27
5.1	LES OBJECTIFS RETENUS	27
5.2	LES ENJEUX DE LA COMMUNE	27
5.3	LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT	28
5.3.1	EN TERME DE DEMOGRAPHIE	28
5.3.2	EN TERME DE D'ECONOMIE ET D'EQUIPEMENTS	29
5.4	LES CHOIX POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES	31
5.4.1	LES SECTEURS AU REGARD DES OBJECTIFS ET DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME	31
5.4.2	LE RESPECT DES OBJECTIFS DE L'ARTICLE L110 DU CODE DE L'URBANISME.	47
6	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE	48
6.1	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	48
6.2	INCIDENCE DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	48
6.2.1	INCIDENCES SUR LES MILIEUX PHYSIQUES	48
6.2.2	INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	49
6.2.3	INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN	50
6.2.4	INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE	50
7	ANNEXES CARTOGRAPHIQUES	53

1 PREAMBULE

1.1 Cadre Législatif et Réglementaire

L'article R. 124-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du rapport de présentation d'une carte communale comme suit :

« Le rapport de présentation :

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/ Évalue 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 ».

Le rapport de présentation est accompagné de documents graphiques délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées.

Enfin, la carte communale ne comportant pas de règlement, un document explique les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.

Ainsi, la carte communale se place comme un véritable outil de planification territoriale au service des collectivités.

1.2 Présentation du contexte local

En 2020, quel sera le visage de Haulies ? A quoi ressembleront ses hameaux, son village, ses paysages ? A quel rythme sa population va-t-elle s'accroître ? Les réponses à ces questions étaient déjà abordées dans la carte communale en vigueur aujourd'hui. Actuellement largement construite, la commune a décidé de réviser cette carte communale afin de proposer de nouveaux terrains à bâtir. (MARNU établi le 07/12/1999 puis carte communale en 2003)

C'est en 2009 (délibération du 09/10/2009) que le Conseil Municipal de Haulies a décidé de réviser la carte communale afin d'inscrire la collectivité dans un schéma de développement durable. Ainsi, la révision de la carte communale de Haulies devra être réalisée avec comme objectifs principaux :

- d'organiser le développement de la construction en proposant une urbanisation raisonnée,
- de stopper le mitage,
- d'adapter l'urbanisation aux réseaux existants et futurs,
- de dégager une vision à long terme du développement local,
- de sauvegarder le cadre de vie notamment en préservant les espaces naturels et agricoles
- de limiter les investissements en matière de réseaux.

En bref :

La révision de la carte communale de Haulies est motivée par l'utilité pour la commune de maîtriser l'urbanisation sur son territoire en proposant des zones constructibles, afin d'encourager de nouvelles constructions mais aussi par la nécessité de préserver les paysages et le patrimoine agricole, naturel et bâti de la commune.

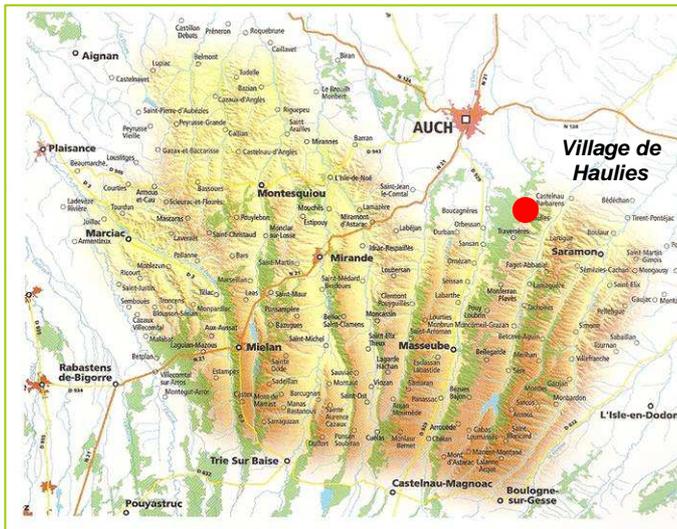


REPERES :

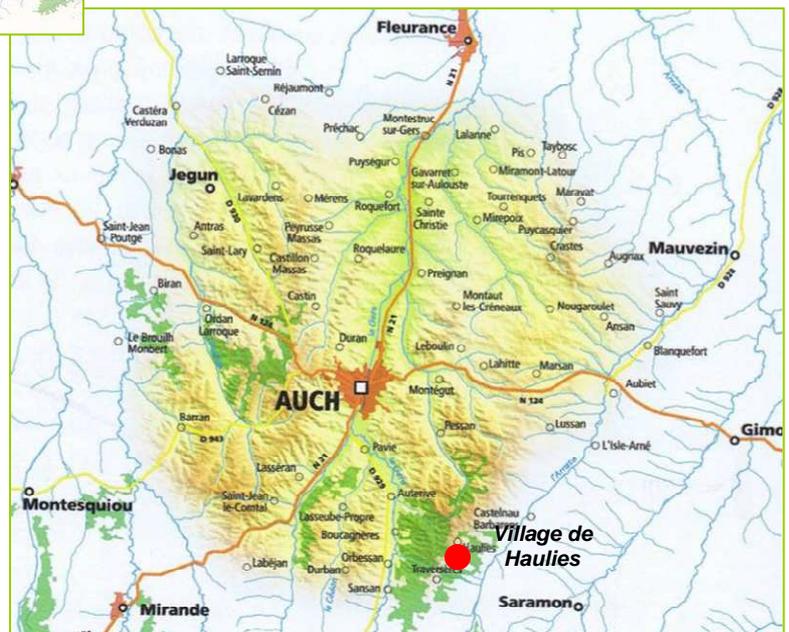
Population : 104 habitants (2007)

*Superficie : 1025 hectares
dont 28 % de zones boisées
dont 72 % de zones naturelles et agricoles*

Situé en limite de la région de l'Astarac et du Pays d'Auch, ce secteur agricole localisé dans le Sud du département du Gers, s'est implanté à une quinzaine de kilomètres d'Auch, dans le Canton d'Auch-Sud-Est.



(Extrait de « Paysages du Gers », Edition du Rouergue)



L'Astarac se déploie au pied du plateau de Lannemezan pour couvrir la partie Sud du département, entre Arros et Gimone. C'est un pays de vallées dissymétriques qui se dessinent le long de couloirs linéaires, bordés de coteaux abruptes et boisés, et dont on peut distinguer la disposition en un éventail régulier...

Le Pays d'Auch, quant à lui, est placé au cœur de l'éventail gascon. Il se déploie autour de la vallée du Gers et de la ville d'Auch, pivot de l'économie et de l'administration gersoise, mais surtout principal nœud de communication. Au sud, l'Astarac vient confluer, en amont de la ville d'Auch, offrant des paysages de plus en plus habités où le grès et la molasse laissent progressivement la place au calcaire.

Situation dans l'armature locale :

15 kms de Seissan

13 Kms d'Auch

65 Kms de Lannemezan

80 kms de Toulouse

80 kms de Tarbes

Aux portes d'Auch, Haulies se situe en rive gauche de l'Arrats, desservie par la RD181 qui relie la RD929 (Axe Auch-Lannemezan) et la RD40 (vallée de l'Arrats).

Le territoire communal de Haulies est donc constitué par un ensemble de collines.

Cette commune est limitrophe des communes suivantes : Auterrive, Pessan, Castelnaud-Barbarens, Lartigue, Traversères et Boucagnères.

Enfin, Haulies fait partie de la communauté de communes « Val de Gers » qui exerce les principaux services à la personne : services à l'enfance, à la petite enfance et aux personnes âgées.

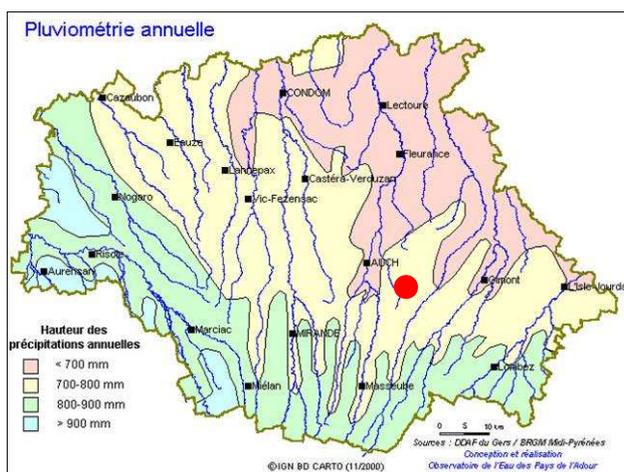
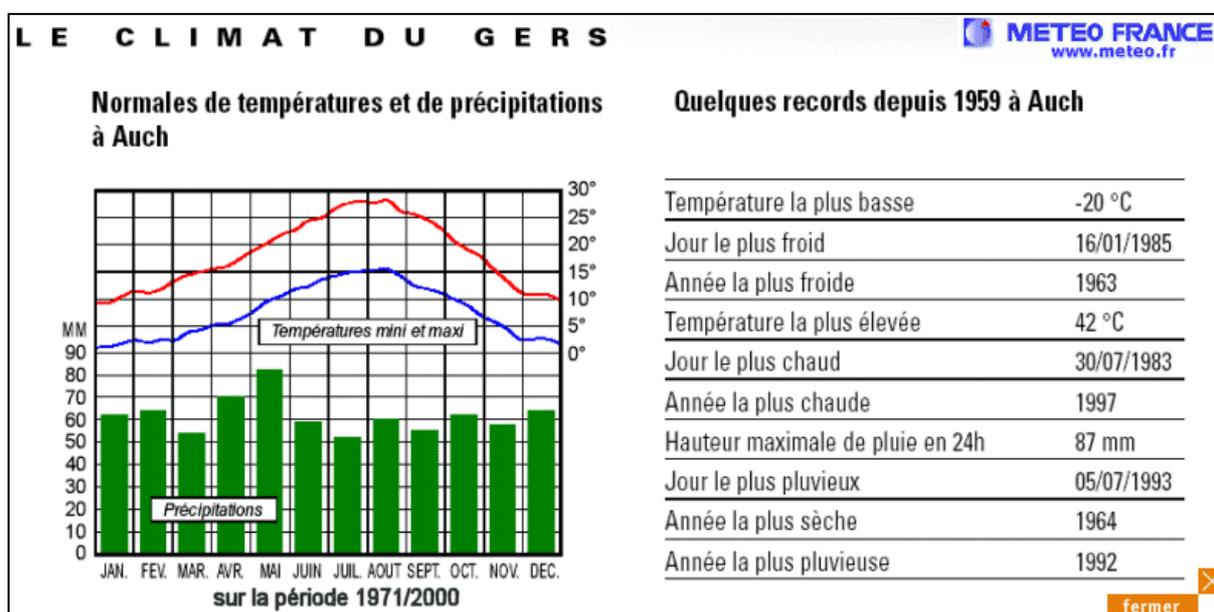
CF. Carte 1 « Localisation générale » et Carte 2 « Description générale de la commune ».

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Présentation physiques et géographiques

2.1.1 Climatologie

Le climat est doux en hiver, chaud et sec en été. Le département du Gers est soumis à des conditions climatiques relativement instables d'influence océanique et méditerranéenne. Les moyennes annuelles de précipitations sont de l'ordre de 700 mm (Auch).



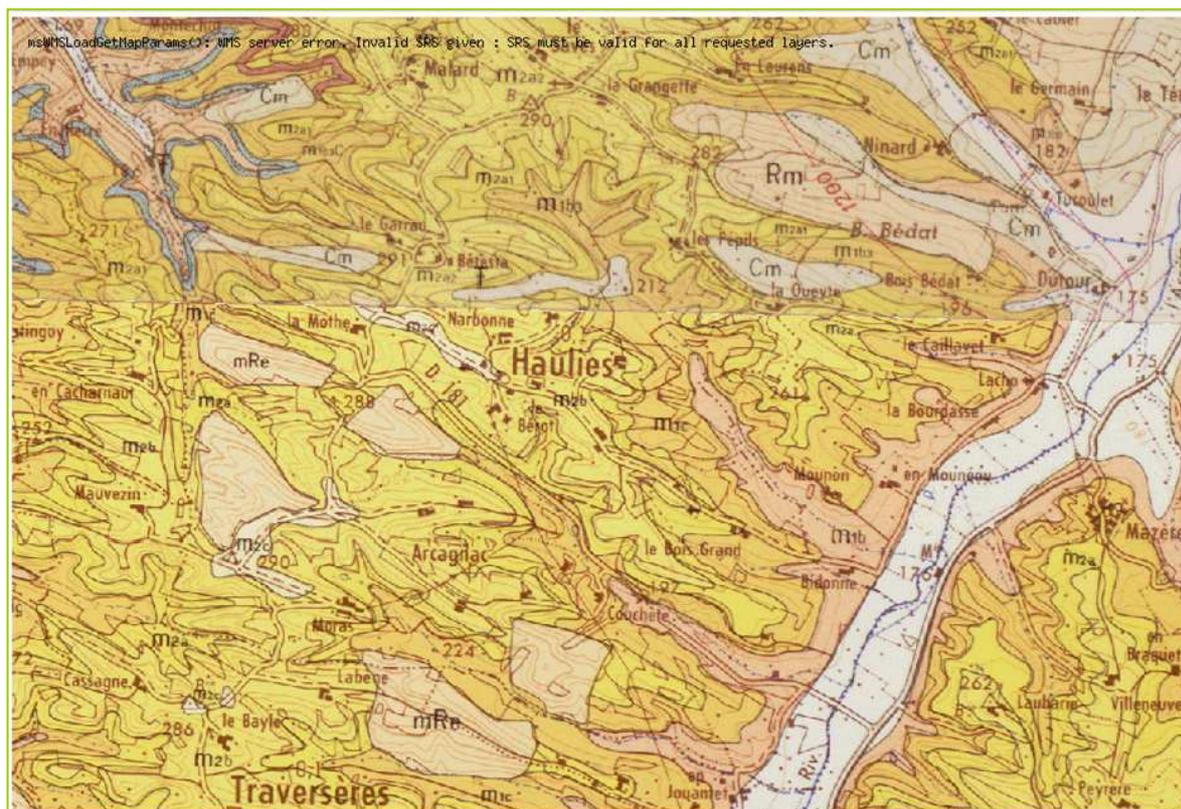
2.1.2 Géologie (source : BRGM)

Contexte géologique

Situé dans la partie méridionale de l'Aquitaine, le territoire du Pays d'Auch, aux confins de l'Astarac et du Haut Armagnac, est traversé par deux affluents de la Garonne, parallèles entre eux. Ils rassemblent les eaux provenant de nombreuses rivières en éventail provenant des Pyrénées : la Baïsole, la Petite Baïse qui rejoignent la Baïse ; le Sousson et le Cédon puis se jettent dans le Gers.

Petites ou grandes, les vallées sont dissymétriques : le flanc en pente douce à l'Ouest est recouvert de formations résiduelles et de colluvions, tandis que le flanc Est, abrupt, est taillé à vif dans les terrains miocènes

Sur la commune de Haulies, comme le montre la carte géologique ci-dessous, nous sommes en présence de formations résiduelles sur terrains miocènes et de molasses et de calcaires.



Source : BRGM

2.1.3 Topographie & Paysage

Cf Carte 3 « Contraintes topographiques » et Carte 7 « Eléments du paysage ».

La commune de Haulies est située à environ 15 kilomètres au sud-est d'Auch, accessible par la route départementale 181 qui traverse la commune d'Est en Ouest, puis par les routes départementales n°929 et n°40. Commune du Canton d' Auch-Sud-Est-Seissan, sa superficie représente 1025 hectares.

Le village, implanté en haut de coteaux, à 280 mètres d'altitude, en rive gauche de l'Arrats, offre un paysage vallonné et escarpé. Ces coteaux forment des ourlets boisés, entrecoupés de champs cultivés. Situé sur la couronne Auscitaine, le territoire a su conserver son caractère naturel.

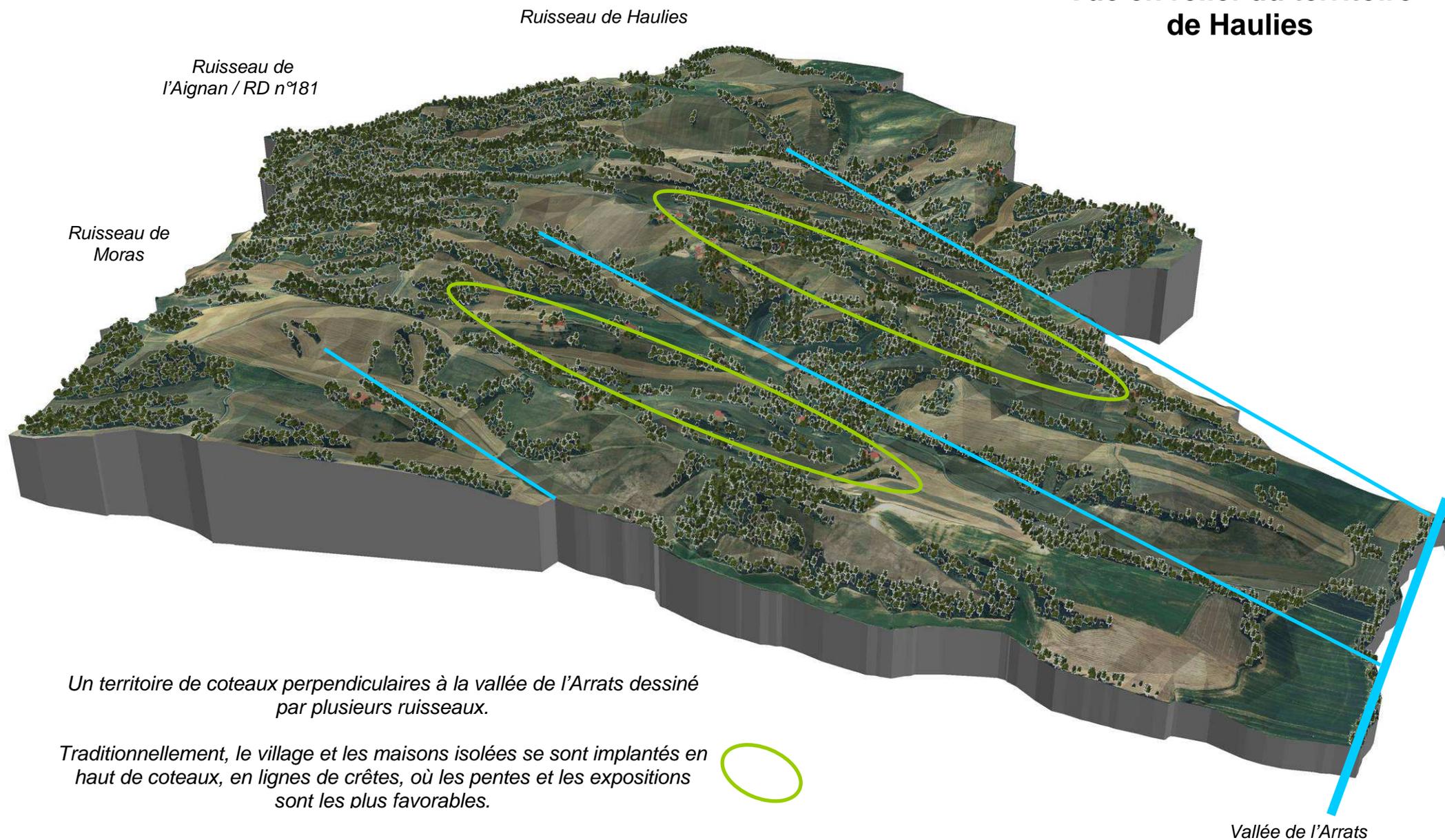
Le territoire s'étage entre 180 mètres (Est – Dans la vallée de l'Arrats) et 290 mètres d'altitude sur les coteaux Ouest.



Paysages de Haulies, 2009



Vue en relief du territoire de Haulies



Un territoire de coteaux perpendiculaires à la vallée de l'Arrats dessiné par plusieurs ruisseaux.

Traditionnellement, le village et les maisons isolées se sont implantés en haut de coteaux, en lignes de crêtes, où les pentes et les expositions sont les plus favorables.



2.2 Biodiversité et Milieux Naturels

Les forêts, prairies et zones cultivées se partagent harmonieusement le territoire communal.

Sources : Paysages du Gers (Editions du Rouergue), Association botanique Gersoise.

Cf. Carte 4 « Occupation du sols »

2.2.1 Boisements, haies

Les coteaux étant constitués de molasses caillouteuses aux sols acides, la végétation associée rencontrée est : Charmes, Châtaigniers, Boulaux, Merisiers et Chênes. La présence de l'eau, l'Arrats, offre également une ripisylve aux milieux remarquables : les saligues. Enfin, comme dans tout le département, les haies sont assez présentes.

Ripisylve : La commune n'est pas traversée par d'importantes rivières ; seule l'Arrats assure la limite communale Est et propose ainsi à la faune une mince ripisylve.



Haies : Les haies représentent 14 kilomètres linéaires en cumulé. Ces haies sont largement présentes car, grâce à la rigueur des pentes, le remembrement n'a que peu touché le milieu bocager. (Cf Carte 4 et 7)

Le maintien de ce type d'organisation du territoire, qui concilie activité agricole et milieu naturel est essentiel à la préservation de nombreuses espèces. Les haies, par leur rôle de brise-vent, de régulateur et d'épurateur des eaux, de protection contre l'érosion présentent ainsi un grand intérêt écologique et paysager.

Ces haies sont composées d'essences arbustives à fleurs ou à baies : aubépine, noisetier, troène, prunellier... Elles servent ainsi de refuges à une grande diversité d'espèces faunistique. Enfin, les arbres morts qui composent ces haies offrent le gîte à de nombreuses espèces cavernicoles.

2.2.2 Prairies

Les prairies cohabitent étroitement avec des cultures intensives.

Outre les prairies de fauche, dont la plupart sont intensives, faisant l'objet d'amendements importants et réguliers pour supporter plusieurs fauches par an ou un chargement animal important, on retrouve quelques prairies et pelouses sèches calcaires. Ces pelouses se retrouvent essentiellement en coteaux, sur de petites surfaces. Elles se caractérisent par une richesse et une originalité floristique indéniable (nombreuses espèces à affinités méridionales ou steppiques, nombreuses orchidées).

Nombre de ces pelouses ou prairies ne se maintiennent que grâce au pâturage (pelouse) ou à la fauche (prairie), empêchant ainsi la reprise de l'évolution progressive vers la forêt. Ces milieux sont sensibles à l'érosion (piétinement et surpâturage), à l'eutrophisation (apports de minéraux par amendements) et à la déprise agricole (fermeture du milieu si abandon des pratiques agricoles).



Champs cultivés, Haulies.

2.2.3 Protections réglementaires et inventaires naturalistes

Le territoire communal est concerné par 4 ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

ZNIEFF de type I « Landes et Coteaux d'Ornézan à Traversères »

→ Ces coteaux sont situés en rive droite de la rivière du Gers, au sud d'Auch, et s'étendent notamment sur les communes de Traversères, Orbessan, Sansan, Ornézan, Monferran-Plavès. Il s'agit d'un coteau découpé de nombreux petits talwegs formés par des petits affluents du Gers. Sur un substrat de marnes et d'argiles calcaires, il offre une mosaïque très diversifiée de pelouses sèches et de landes typiques, imbriquées dans des bois et prairies naturelles.

ZNIEFF de type I « Coteaux de Boucagnères, Auterive et Haulies »

→ Les coteaux de Boucagnères se situent dans la partie sud d'un grand ensemble de coteaux calcaires thermophiles qui se développe au sud et à l'est d'Auch. Ces coteaux d'expositions variées (l'ensemble est en effet découpé par de nombreux thalwegs secondaires), où le calcaire affleure très souvent, offrent une mosaïque de milieux méso- à xérophile thermophile. S'y développent ainsi des prairies naturelles de fauche, des landes calcaires (à Genévrier, à Spartier ou à Genêt scorpion - *Genista scorpius* selon les expositions et la profondeur de sol), des pelouses marneuses à Cardoncelle molle (*Carduncellus mitissimus*) riches en orchidées [comme l'Ophrys du Gers (*Ophrys aegirtica*) et l'Orchis odorant (*Orchis coriophora* ssp *fragans*), cette dernière est protégée au niveau national] ou bien encore des pelouses écorchées à Brachypode à deux épis (*Brachypodium distachyon*) et Gastridie (*Gastridium ventricosum*).

ZNIEFF de type I « Landes d'En Mounéou »

→ Ce site est situé dans la zone des coteaux accidentés de l'Astarac ; il est à cheval sur les communes de Castelnau-Barbarens et Haulies. C'est un très bel îlot de prairies sèches et landes calcicoles, associées à de la chênaie pubescente, qui contraste avec les grandes cultures environnantes.

ZNIEFF de type I « Coteaux d'Arcagnac »

→ Le petit ensemble de coteaux d'Arcagnac et ses environs se situent légèrement à l'ouest d'un grand ensemble de coteaux calcaires thermophiles qui se développe au sud d'Auch (l'ensemble Pavie, Auterive, Boucagnères, Traversères, Seissan). Ces coteaux d'expositions variées (l'ensemble est en effet découpé par quelques thalwegs secondaires), où le calcaire affleure très souvent, offrent une mosaïque de milieux méso- à xérophiles thermophiles. S'y développent ainsi :

- des prairies sèches (souvent améliorées),
- des bois à Chêne pubescent qui abritent le Limodore à feuilles avortées (*Limodorum abortivum*),
- des landes fruticées calcaires (à Genévrier et à Spartier selon les expositions et la profondeur de sol) avec localement la Leuzée conifère (*Leuzea conifera*) protégée au niveau régional,
- des pelouses marneuses riches en orchidées (comme *Ophrys aegirtica*, l'Ophrys du Gers, et *Orchis simia*, l'Orchis singe)
- des pelouses écorchées où apparaît la Stéhéline douteuse (*Stahelina dubia*).

Outre l'intérêt floristique de ces coteaux, les landes ouvertes accueillent une importante diversité entomologique.

ZNIEFF de type II « Coteaux du Gers d'Ariès-Espenan à Auch »

→ L'ensemble "coteaux du Gers" formant cette vaste ZNIEFF de type II se développe depuis Auch au nord jusqu'à Ariès-Espenan (65) au sud, dessinant une grande zone linéaire nord - sud de coteaux calcaires thermophiles en rive droite du Gers.

2.2.4 Agriculture et Paysage Naturel

Malgré des handicaps liés au relief, au climat ou à la qualité discutable des sols, le Gers a toujours préservé et développé sa vocation agricole. C'est dans cette tradition que l'activité agricole est dominante sur le territoire de Haulies, avec près de 72 % du territoire communal occupé par des champs cultivés et des prairies.

Ainsi, on observe clairement l'emprise forte et bien visible du foncier agricole dans le paysage de la commune malgré la baisse du nombre d'agriculteurs au fil des années. De part la présence d'un habitat dispersé, la dynamique agricole cohabite étroitement avec les secteurs bâtis habités.

5 exploitations agricoles sont installées sur la commune dont 2 avec des élevages. (Cf carte 8) Les productions sont variées. Ainsi, on retrouve : des céréales / oléagineux et de l'élevage. Quelques vignes sont également présentes.

L'activité agricole a un impact certain sur l'environnement et le paysage. En effet, l'agriculture permet l'entretien des paysages mais en parallèle a un impact négatif sur celui-ci : l'intégration paysagère des bâtiments est à réfléchir ainsi que la gestion des déchets.

2.2.5 Atouts et Faiblesses

<i>Atouts</i>	<i>Faiblesses</i>
Présence d'une mosaïque de milieux : boisements, haies, prairies ; Des zones sans aménagement ;	Fermeture des milieux (déprise agricole) ;

Les enjeux écologiques majeurs sont donc :

- le maintien et le développement d'une dynamique écologique avec des habitats fonctionnels (boisements, haies, prairies) ;
- la préservation des espaces naturels et ruraux ;
- la protection des forêts.

2.3 Pollution et qualité des milieux

2.3.1 Air / bruit

Air : Pollutions liées aux infrastructures de transport ?

Aucune route classée « à grande circulation » n'est présente sur la commune.

Air : Pollutions liées aux activités ?

L'activité agricole peut être à l'origine de pollutions notamment olfactives. Les secteurs de développement de l'habitat devront alors être réfléchis et organisés en tenant compte de cette nuisance ; notamment aux abords des bâtiments d'élevage (Cf. carte 8 : Localisation des exploitations agricoles)

Ainsi les futures zones urbanisables devront se situer à distance de ces bâtiments. Une zone « tampon » paraît être un bon compromis pour allier agriculture et habitations. La loi impose :

- 50 mètres pour les installations soumises au Régime Sanitaire Départemental (RSD),
- 100 mètres pour les installations soumises au classement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Il est préconisé de doubler ces distances (préconisations DDT32) afin de pallier à tous risques de nuisances.

De plus, la commune de Haulies se situe dans le Département du Gers, territoire à forte identité agricole ; ainsi la population est habituée à vivre dans ce contexte et à accepter ce type de nuisance

Bruit : Sources potentielles ou existantes de bruit à l'échelle de la commune ?

De même que pour la thématique « air », aucune route à grande circulation n'est présente sur la commune. Nous pouvons estimer qu'aucune pollution sonore n'est présente sur la commune mise à part l'élevage de chien, classé ICPE, où une zone tampon inconstructible est nécessaire.

L'environnement sonore de la commune est de bonne qualité.

2.3.2 Eaux : rejets / assainissement

Compte tenu du caractère dispersé des habitations existantes, l'ensemble de la commune est en assainissement autonome. Le SPANC a pour mission de conseiller et de contrôler les installations (SM3v : Syndicat Mixte des 3 Vallées / Seissan).

Dernièrement, le rejet systématique des eaux usées épurées vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, ruisseau, cours d'eau,...) a été extrêmement limité par l'arrêté du 7/09/2009. Selon ce texte, les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h. Si la perméabilité du sol en place sous-jacent est inférieure à 10 mm/h, les eaux usées traitées sont :

soit réutilisées pour l'irrigation souterraine des végétaux, dans la parcelle, à l'exception de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation ou de ruissellement des eaux usées traitées,

- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire (servitude, acte notarié) ou du gestionnaire du milieu récepteur

(autorisation de voirie), s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Les réseaux d'irrigation ou d'infiltration des eaux sont très consommateurs d'espace. S'ils sont mis en place, les parcelles devront présenter des surfaces supérieures à 2 000 m².

Le choix des zones constructibles devra prendre en compte la capacité des sols à recevoir un assainissement autonome et le type d'assainissement autorisé. Ainsi, la pente est un facteur limitatif. De même, la présence de fossé d'écoulement est obligatoire.

Il sera nécessaire que chaque parcelle « urbanisable » puisse disposer d'un lieu d'évacuation des eaux usées traitées.

2.3.3 Sols

Au vu des informations disponibles (DREAL notamment), la commune ne présente pas de sites pollués ou de friches industrielles. Il n'y a également pas de CET (Centre d'Enfouissement Technique) sur le territoire communal.

2.3.4 Déchets

La politique d'élimination des déchets est généralement définie à une échelle supra communale. Cependant, il peut être intéressant pour la commune de Haulies de se pencher sur l'origine des déchets produits au niveau local et de la manière dont ils sont collectés et traités ; l'objectif étant de s'interroger sur les capacités et l'efficacité des équipements existants en cas d'extensions des zones constructibles, et de ce fait, sur l'opportunité de réorienter les politiques locales en matière de gestion des déchets.

La collecte des déchets est réalisée par le SICTOM Secteur « Centre », à Pavie. Le traitement des déchets est réalisé par la société TRIGONE à Auch.

Il n'existe pas de collecte aux porte à porte. Les habitants déposent leurs déchets dans un des points de collecte; L'aménagement et l'entretien de ces points de collecte est à la charge du SICTOM « Centre ».

Le ramassage s'effectue une fois par semaine par containers pour les ordures ménagères et tous les quinze jours pour le tri sélectif. Ces points de collecte proposent deux **types** de bacs : un pour les ordures ménagères et un pour le tri sélectif. Un conteneur à verre est également à disposition des habitants. La déchetterie se situe à Pavie.

2.3.5 Atouts et Faiblesses

<i>Atouts</i>	<i>Faiblesses</i>
Environnement sonore et olfactif de bonne qualité ; Pas de sites et sols pollués ; Assainissement autonome contrôlé par le SPANC ; Gestion des déchets par le SICTOM	Sources de nuisances principales : exploitations agricoles.

Les enjeux majeurs sont donc :

- Préservation de la qualité de l'air :
 - o Maintenir une qualité de l'air qui ne nuise pas à la santé et au cadre de vie des habitants,
- Prévention des changements climatiques :
 - o Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
 - o Maîtriser et organiser l'offre et la demande de transport,
- Gestion durable des déchets :
 - o Faciliter le tri et la collecte sélective,
- Préservation de la qualité et de l'ambiance acoustique :
 - o Reconnaître un droit au calme pour tous,
 - o Diminuer les impacts du bruit en gérant l'exposition de la population aux nuisances sonores
- Appliquer strictement la réglementation relative aux installations d'assainissement.

2.4 Ressources naturelles

2.4.1 Eau

Politique de l'eau : Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015

Le SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - mis en place par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, est un outil de planification décentralisée qui a pour objectif de déterminer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Le SDAGE Adour Garonne, élaboré par le Comité de Bassin a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le **1er Décembre 2010.**

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs.

Les 6 orientations fondamentales qui se dégagent de l'ensemble des mesures constituant le SDAGE Adour - Garonne sont les suivantes (Elles intègrent les objectifs de la DCE et du SDAGE précédent qu'il est nécessaire de poursuivre ou de renforcer) :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire

Fonctionnement de la Ressource en Eau :

Le territoire de Haulies est composé de plusieurs ruisseaux parcourant le territoire mais principalement de l'Arrats, en limite communale Est, et des ruisseaux de l'Aignan, de Moras, de Lespin, ...

De même, deux retenues collinaires (« Le Savès » et « En Burguère ») ont été créées afin de répondre aux besoins de l'agriculture (irrigation). Ces plans d'eau artificiels font partie aujourd'hui du paysage des coteaux de Haulies. Ces retenues ne sont que très peu perceptibles du fait de l'ondulation des terrains. Elles se donnent uniquement à voir au détour d'un chemin et crée donc une véritable ambiance paysagère.

Qualité des eaux :

Aucune recherche précise sur la qualité des eaux des milieux naturels n'a été réalisée dans le cadre de cette étude.

L'eau potable alimentant la commune de Haulies provient du Gers. La production et la distribution de l'eau potable sont assurées par le Syndicat Auch-Sud. Ce syndicat confie, par l'intermédiaire d'un contrat d'affermage, la gestion du service de l'eau à une seule société fermière sur tout le territoire du syndicat : VEOLIA – EAU. La nature des compétences déléguées sont l'exploitation et l'entretien des installations pour produire et distribuer l'eau potable.

La capacité de ce réseau est bien évidemment une des caractéristiques principales à prendre en compte dans les choix des zones potentiellement constructibles.

2.4.2 Matières Premières, Sols et Espace

Matières premières :

Il n'existe pas de gisement et d'exploitation de matières premières sur le territoire communal.

Occupation du sol : (Cf Carte 4 et 7)

Avec près de 287 hectares de forêts, environ 28 % du territoire de Haulies est boisé.

De plus, on note la présence d'un linéaire important de haies, soit environ 14 kilomètres. Cette caractéristique du territoire est importante à mettre en avant car ces haies ont de nombreux intérêts : écologique, agronomique et paysager.

Les terres agricoles sont soit cultivées (céréales, oléagineux), soit utilisées pour l'élevage ovins et bovins (intensif et extensif).

Les secteurs urbanisés sont situés au niveau du village (1), du hameau de « Chanche » et du hameau récent de « Malard » (2) , autrement, les constructions sont dispersées sur le territoire de la commune.



Evolution comparée de chacun des types d'occupation du sol :

- Boisements : subsistent à l'état de lambeaux au niveau de la Ribère (plaine alluviale) et de la Boubée (coteau ample et arrondi). Tendent à disparaître au profit de champs agricoles. Largement présents au niveau de la serre (coteau abrupt). D'ailleurs, par déprise agricole, ces milieux tendent à se fermer.
- Haies : tendent à disparaître au profit de larges champs cultivés.
- Prairies intensives ou extensives et champs cultivés : superficies en augmentation constante.

Marché Foncier :

Actuellement, la commune ne dispose pas de terrains communaux.

2.4.3 Energie

Le réseau électrique est géré par le SDEG (Syndicat d'Electricité du Gers). Cette thématique est également un facteur essentiel à prendre en compte lors du choix des zones constructibles.

Cf Carte 5 « Réseaux ».

2.4.4 Atouts et Faiblesses

<i>Atouts</i>	<i>Faiblesses</i>
Politique Publique : présence du SDAGE Adour-Garonne ; Présence de retenues collinaires pour l'irrigation ; Territoire composé d'une mosaïque de milieux, largement boisés.	Quantité d'eau potable disponible inégale selon les secteurs de la commune ; Capacité du réseau électrique inégale en fonction des secteurs de la commune.

Les enjeux majeurs sont donc :

- o Augmentation concertée des capacités d'alimentation en eau potable et électricité des habitants en gérant de manière locale et concertée la disponibilité de la ressource et les prévisions démographiques,
- o Préservation de la qualité des eaux : cours d'eau, retenues collinaires, nappes souterraines,...
- o Gérer la végétation des berges ;
- o Limiter la consommation d'espace.

2.5 Risques

Le territoire communal est concerné par le risque « inondation » dans la plaine de l'Arrats. Cependant, actuellement, aucune construction ne se situe dans cette plaine alluviale et les différents hameaux existants se trouvent en dehors de tout risque inondation.

De plus, le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « mouvements de terrain » / « retrait et gonflement des argiles », prescrit par arrêté le 4 novembre 2005.



Nature du phénomène :

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Manifestation des dégâts :

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la

rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Cf. Carte 6 « Données Environnementales et Servitudes d'Utilités Publiques »

Atouts	Faiblesses
Les risques probables sont localisés et connus grâce à la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) et le PPRN (Plan de Prévention des Risques).	

L'enjeu majeur est donc la sécurité des biens et des personnes.

2.6 Sites Naturels et bâtis

Les paysages ruraux ont une valeur naturelle, culturelle et historique remarquable. Ainsi, le paysage de la commune de Haulies représente un atout écologique (biodiversité), esthétique (vues remarquables), économique (agriculture, tourisme dans une moindre mesure) et social (appartenance à un territoire, mémoire locale).

De ce fait, le diagnostic paysager a pour objectif d'identifier et de repérer les éléments remarquables du territoire à préserver et à mettre en valeur ; et enfin de comprendre les perspectives d'évolution, de transformation et de dégradation de ces paysages. Cela contribue à une meilleure compréhension de l'articulation des espaces urbanisés et de la logique de développement de la commune. Enfin, cela permet de mesurer l'impact des nouvelles constructions.

Ces enjeux (haies, perspectives, points de vue, ensemble urbain cohérent) doivent être repérés sur le territoire pour participer à la définition du scénario d'aménagement et d'une stratégie de développement harmonieuse et en cohérence avec le territoire.

On remarque la présence d'une « nature ordinaire », celle qui au quotidien nous entoure, en dehors des espaces dits « protégés ». Fruit de tout un ensemble d'activités humaines et notamment des pratiques agricoles qui l'ont façonnée au cours du temps, elle est fondamentale car elle présente une richesse patrimoniale et paysagère souvent ignorée, et permet également de mettre en relation les espaces protégés et/ou remarquables.

Pour ce qui est des sites bâtis et du patrimoine historique, on note la présence principalement de l'église dédiée à Sainte Madeleine, alors que l'église annexe d'Arcagnac, aujourd'hui disparue, était dédiée à Saint Antoine. De type rural habituel, nef rectangulaire avec deux chapelles au nord et au sud, elle possède un cocher mur triangulaire (appelé autrefois « pignon à baies »). La chapelle sud est datée de 1823, mais la nef pourrait être du XVIIIème et la chapelle nord du XVIème siècle. (Source : Société Archéologique du Gers)



Eglise de Haulies – Source : TADD

2.7 Systemes paysagers

Cf. Carte 7 « Eléments du Paysage »

- 1- Terreforts / Coteaux Ouest : coteaux à fortes pentes, marqués par une présence importante de bois qui marquent le territoire du Nord au Sud. Seuls les fonds de vallons sont utilisés pour l'agriculture. Peu de constructions y sont installées.
- 2- Boulbène / Coteaux est : coteaux un peu moins marqués. Les plus fortes pentes sont occupées par des bois, le restant étant réservé à l'agriculture. Ils abritent le village qui est implanté en crête. Ils descendent faiblement vers la vallée de l'Arrats où la présence des bois est moins importante. Ils abritent la zone naturelle du bois d'Arcagnac.
- 3- Plaine alluviale de l'Arrats : située en limite Ouest du territoire, elle est très étroite et se cale contre les coteaux aux versants abrupts côté Lartigues. Essentiellement réservée à l'agriculture, on y trouve peu de boisements.

3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 Aspects démographiques

3.1.1 Dynamique démographique

Lors de l'avant dernier recensement de l'INSEE (2007), Haulies comptait **104 habitants contre 150 habitants suivant les premières données du dernier recensement réalisé en janvier 2011**

Après une longue période de déclin démographique où la population a été divisée par deux entre 1936 et 1975, Haulies progresse régulièrement depuis. Cette augmentation est régulière et continue.

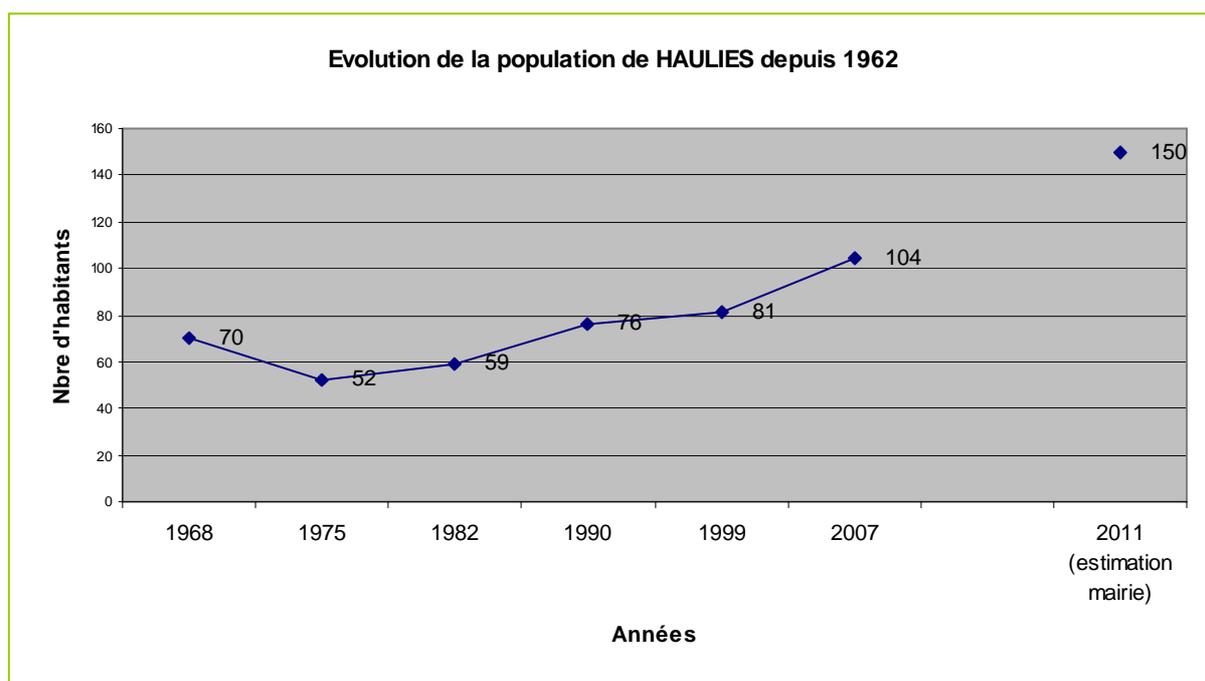
Le solde migratoire est le principal facteur de l'augmentation de la population. Les nouveaux habitants étant tous jeunes, le solde naturel est très positif depuis quelques années.

Depuis 1975, la commune de Haulies n'a cessé de gagner de la population avec près de 100 % d'habitants en plus entre 1975 et 2007, la population ayant doublé en 30 ans !

Années	2011 (non officiels)*	2007* ₁	1999	1990	1982	1975	1968	1962
Population sans doubles comptes	150 dont 51 mineurs	104	81	76	59	52	70	81

* chiffres transmis par la mairie (après le recensement de janvier 2011)

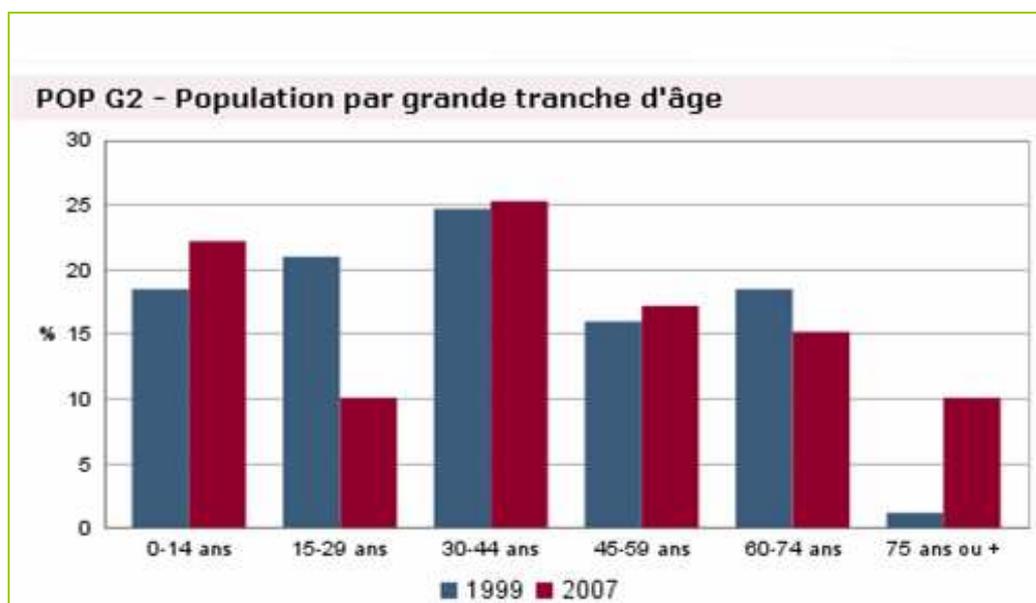
*₁ : lors du recensement, les constructions neuves encore inhabitées n'étaient pas prises en compte.



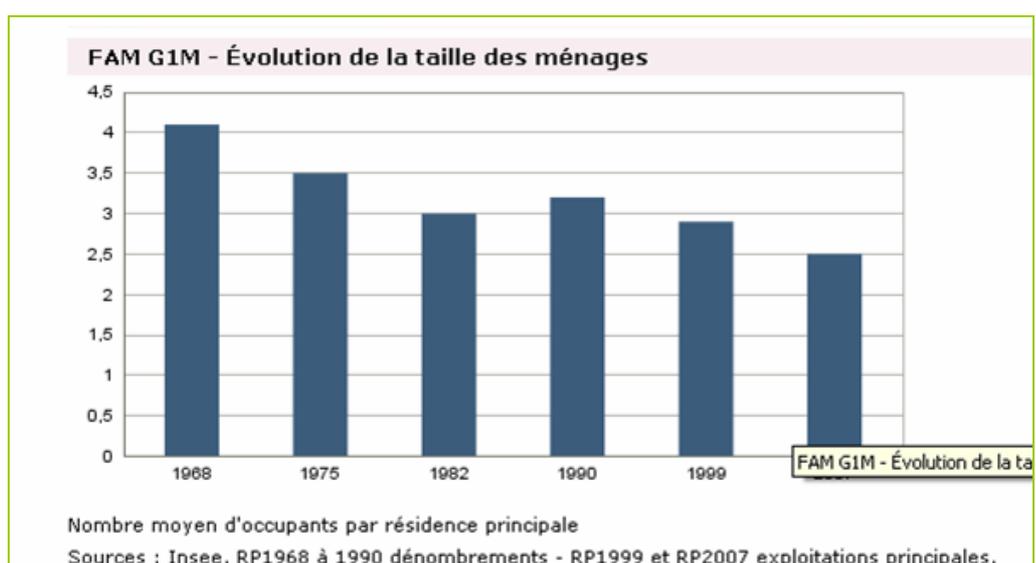
3.1.2 Profils de population

Les graphiques suivants montrent de manière simplifiée la répartition par tranche d'âges de la population de Haulies. Ainsi, on observe une population stable avec une majorité d'habitants de moins de 45 ans.

De plus, d'après les dernières données communales, il semblerait que les moins de 18 ans soient en augmentation, soit près de 27 % de la population totale.



Enfin, la taille des ménages est relativement en baisse depuis 1999 avec une moyenne de 2,5 personnes par ménage contre presque 3 personnes en 1999.



3.2 Aspects économiques

3.2.1 La population active

	2007	1999
Population totale en âge de travailler	60	57
Population active (%)	84	65
Dont ayant un emploi (%)	81	63
Chômage (%)	3.5	1.8

Source : INSEE, 2007

La population active augmente proportionnellement à la population totale.

Le taux de chômage a fortement augmenté depuis 1999 mais reste dans la moyenne départementale de l'époque. De ce fait, d'une manière générale, la situation de l'emploi reste satisfaisante pour les habitants de la commune.

Cependant, ces chiffres datent de 2007 et ne prennent donc pas en compte les données des trois dernières années.

Les emplois sur la commune étaient en diminution entre 1982 et 1999, passant de 23 à 8. Aujourd'hui, ils sont stables, avec toujours 8 emplois à la commune en 2007.

3.2.2 L'activité agricole



Malgré des handicaps liés au relief, au climat ou à la qualité médiocre des sols, le Gers a toujours préservé et développé sa vocation agricole. C'est dans cette tradition que l'activité agricole est majoritaire sur le territoire de Haulies. Ainsi, on observe clairement l'emprise forte et bien visible du foncier agricole dans le paysage de la commune malgré la baisse du nombre d'agriculteurs au fil des années. De part la présence d'un habitat dispersé, la dynamique agricole cohabite étroitement avec les secteurs bâtis habités.

L'agriculture est néanmoins une composante essentielle du territoire, autant du point de vue économique, qu'écologique et social. On compte 5 exploitations agricoles à l'heure actuelle réparties sur l'ensemble du territoire.

L'activité agricole a un impact certain sur l'environnement et le paysage. En effet, l'agriculture permet l'entretien des paysages mais en parallèle a un impact négatif sur celui-ci : l'intégration paysagère des bâtiments est à réfléchir ainsi que la gestion des déchets.

3.2.3 Commerces, artisanat, services, associations

Services : La commune dispose d'une mairie et d'une salle des fêtes. Les équipements publics se trouvent principalement à Pavie, Seissan, Auch et Masseube.

Artisanat :

Plusieurs artisans sont installés sur la commune.

3.2.4 Le Tourisme

La commune bénéficie d'un environnement de qualité ; cependant, cet environnement naturel n'est pas aménagé (sentiers de randonnée par exemple).

On peut noter la présence d'un patrimoine historique et architectural (Eglise) de qualité.

3.3 Analyse Urbaine

3.3.1 Implantation et morphologie du bâti

Le centre bourg est installé au centre du territoire communal, sur une crête, desservi par des routes communales. Il s'est largement développé vers l'Est, le Sud et l'Ouest. De plus, le nouveau hameau de « Malard », créé lors de l'élaboration de la première carte communale, compte aujourd'hui une maison ancienne et quatre maisons neuves. Enfin, le hameau de « Chanche » offre un joli point de vue et se compose de huit maisons dont quatre récentes.

De plus, de nombreuses habitations isolées se dispersent sur les coteaux. Cet habitat dispersé se mélange avec une trame rurale (bois, haies, champs) largement présentes. Cette trame végétale diversifiée est à conserver pour maintenir la cohérence du territoire.

3.3.2 Entrées de village

L'accès principal au village se fait par la route départementale n°181 et des routes communales reliant les différents hameaux.

3.4 Habitat

3.4.1 Dynamique de la construction

La dynamique de la construction a été relativement faible jusqu'en 1999 avec une construction par an. Depuis 2000, le rythme s'est accéléré avec une augmentation de près d'une vingtaine (23 exactement) de maisons en moins de 10 ans.

3.4.2 Structure du parc existant

Sur un parc assez limité, on relève seulement deux résidences secondaires et aucun logement vacant.

Le logement est exclusivement constitué de maisons individuelles ; on ne retrouve pas de logement collectif.

A peine 2.5 % des résidences principales sont occupés par les locataires contre 92.5 % de propriétaires.

3.4.3 Adéquation de l'offre et de la demande sur Haulies

La commune de Haulies gagne depuis des années de la population liée à priori à sa proximité avec Auch, situé à 20-25 minutes de route. Afin d'encourager l'arrivée de nouveaux habitants, la commune souhaite proposer de nouvelles zones constructibles. Cela permettrait à la commune de gérer au mieux le développement de son territoire.

3.5 Déplacements

Le mode de déplacements principal est la voiture (source : INSEE, 1999). Cela s'explique par la présence d'un habitat dispersé et par l'inexistence des transports en commun à l'exception d'une ligne de transport scolaire qui dessert la commune.

4 SERVITUDES ET CONTRAINTES

4.1 Servitudes

- **T7 : Relations Aériennes Zones Hors Dégagement Installations Particulières.**

Code de l'aviation Civile

Art R425-9 du Code de l'Urbanisme.

« Cette servitude concerne tout le territoire communal à l'exception des zones de dégagement des aérodromes. Sont soumises à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées toutes installations de plus de 50 mètres de hauteur hors agglomération et de plus de 100 mètres en agglomération. »

→ Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement (Installations particulières).

Arrêté du 25/07/1990.

- **I4**

Electricité Etablissement des canalisations Electriques.

Fleurance – Jalis – 63 KV

Jalis – Solomiac – 63 KV

Auch – Gimont – 63 KV

4.2 Contraintes

- **Mouvements de terrain de type retrait et gonflement des argiles.**

- **Risques naturels Inondations : Arrats**

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, faunistique et Floristique** : ZNIEFF nouvelle génération en cours de validation.

ZNIEFF de type I « Landes et Coteaux d'Ornézan à Traversères »

ZNIEFF de type I « Coteaux de Boucagnères, Auterive et Haulies »

ZNIEFF de type I « Landes d'En Mounéou »

ZNIEFF de type I « Coteaux d'Arcagnac »

ZNIEFF de type II « Coteaux du Gers d'Ariès-Espenan à Auch »

5 OBJECTIFS RETENUS ET CHOIX DE ZONAGE

5.1 Les objectifs retenus

La révision de la carte communale est motivée par la nécessité pour la commune de définir de nouvelles zones constructibles et la volonté de la municipalité de préserver l'environnement naturel, culturel et social de la commune. Ainsi, les objectifs généraux, dans un souci d'équilibre et de développement durable sont :

- Préserver les secteurs sensibles : secteur naturel, inondable, terres agricoles,...
- Créer des secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouvelles constructions sur des zones favorables au niveau de la topographie, du paysage, des réseaux,...

C'est ainsi que la municipalité de Haulies a souhaité, selon les possibilités offertes sur son territoire, conforter le secteur du village et conforter les hameaux déjà engagés dans la première démarche de carte communale.

Ces zones sont présentées en détail sur des cartes individuelles (fond « orthophotos plans»). Ces cartes d'analyse montrent de manière graphique les zones bâties / urbanisées (ZC2u) qui correspondent aux maisons existantes et aux jardins aménagés et les zones non bâties / à urbaniser (ZC2au) qui correspondent aux terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Ce zonage est donné à titre indicatif et se retrouve donc sur le plan A0 sous la dénomination générale ZC1 / ZC2 (Zone constructible / sous réserve d'équipements).

5.2 Les enjeux de la commune

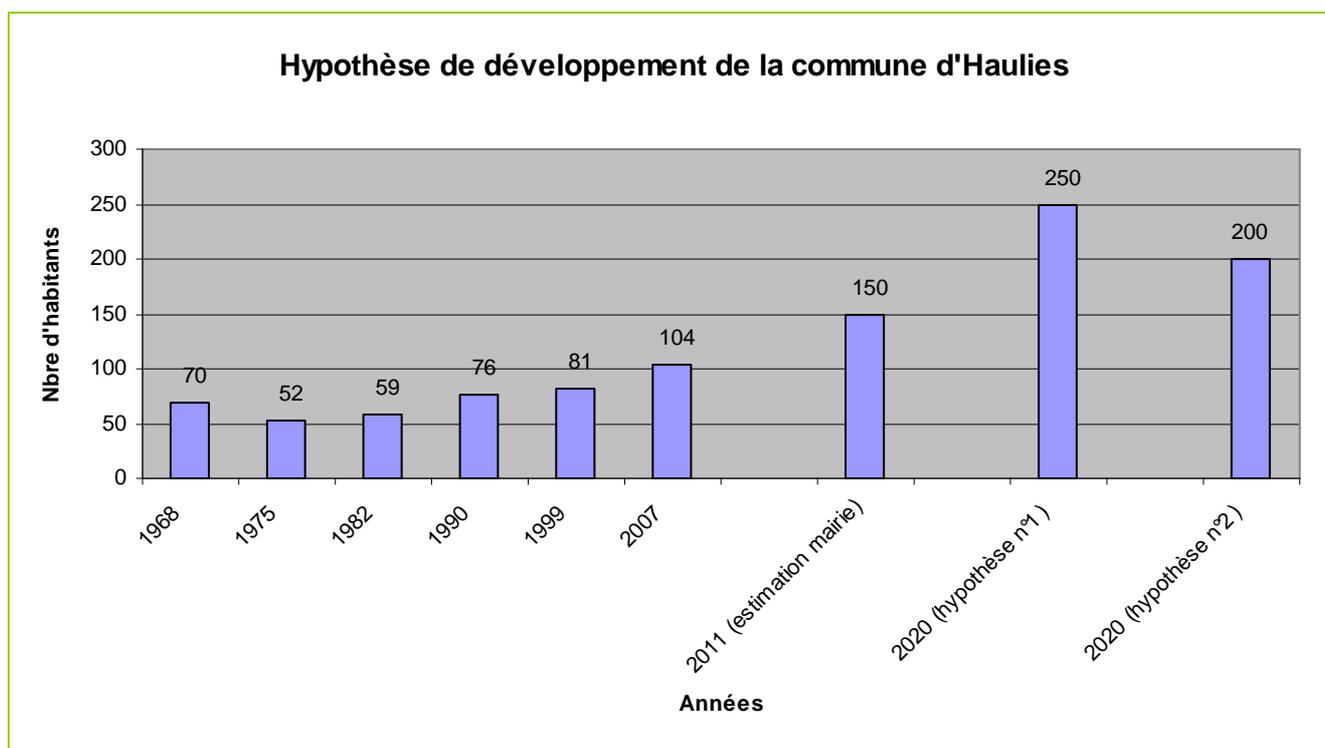
Les caractéristiques et enjeux majeurs sur la commune de Haulies sont :

- un territoire de coteaux ;
- une urbanisation traditionnelle en crête,
- des secteurs naturels remarquables classés en ZNIEFF ;
- l'agriculture, ressource importante de la commune,
- un réseau routier communal en crête qui débouche sur des routes départementales ;

5.3 Les choix de développement

5.3.1 En terme de démographie

→ On part de l'hypothèse que la mise en place de secteurs constructibles clairement identifiés confortera la tendance et favorisera la construction neuve sur le territoire de Haulies.



Si le rythme de croissance observé entre 1999 et 2011 (doublement de la population) se poursuit, HAULIES pourrait compter un peu plus de 250 habitants d'ici une dizaine d'années (soit environ 100 habitants supplémentaires).

Or, ces « prévisions » ne tiennent pas compte de la capacité d'accueil de la commune (équipements notamment). Ainsi, une augmentation de population de l'ordre de **80 habitants** semble être possible dans le contexte actuel (soit 35 maisons supplémentaires).

Ce scénario s'inscrit dans la politique de la collectivité qui est de préserver la ruralité et la vie du bourg en entretenant le mouvement démographique actuel d'essor. Ces orientations sont donc retenues pour le projet d'élaboration de la carte communale. Elles sont cohérentes avec les évolutions les plus récentes. En effet, à proximité du bassin de vie d'Auch, les demandes de constructions sur la commune sont de plus en plus nombreuses.

A l'issue de cette réflexion, il a été convenu de rechercher entre 10 et 15 hectares de terrains constructibles pour tenir compte d'éventuels problèmes de rétenion foncière et de découpage parcellaire.

5.3.2 En terme de d'économie et d'équipements

La commune ne dispose pas d'activités commerciales ou artisanales. L'activité économique majeure est l'activité agricole. Les élus souhaitent donc préserver l'agriculture car elle induit de l'emploi mais aussi reflète l'identité du territoire. Les paysages ruraux sont ainsi entretenus.

5.4 Perspectives d'évolution

5.4.1 Démographie

Si la population poursuivait la croissance observée entre 1999 et 2010 (doublement de la population passant de 81 habitants à 150 !), Haulies pourrait compter environ 250 habitants d'ici une dizaine d'année (2020) ! Or, pour conforter cette tendance à la hausse et encourager l'implantation de nouveaux ménages, tout en gardant l'esprit rural du territoire, la commune a souhaité définir des zones constructibles. Ainsi, une augmentation de population de l'ordre de **80 habitants** semble être des objectifs réalisables en vue des dispositions prises actuellement par la commune.

5.4.2 Habitat

D'une manière générale, il s'agira de permettre un développement des constructions au niveau des hameaux existants :

- centre du village :
 - o vers l'Ouest (« Dutrey »), en continuité et en face des maisons neuves déjà bâties. Nous sommes en présence d'une zone linéaire conditionnée par la topographie. En effet, le village est situé en ligne de crête et il est alors très difficile de permettre la construction en profondeur au vue des pentes. Sur ce secteur, environ 8 maisons pourraient être construites.
 - o Au Sud-Est (« Bérot»), en continuité des maisons neuves déjà bâties. Environ 8 nouvelles constructions pourraient se faire sur ce secteur.
 - o Au nord-Est, vers « le Palua » ; environ 5 maisons pourraient voir le jour sur cette zone.
- Hameau de « Chanche » : conservation des terrains de l'ancienne carte communale et ajout des parcelles les plus à l'Ouest. 3 à 4 nouvelles maisons pourraient être construites.
- Secteur « d'Arcagnac / Lasserre » : conservation des terrains de l'ancienne carte communale / MARNU. Cette zone s'appuie sur une maison en construction et sur une ferme dont la distance réglementaire est respectée (50 mètres). Environ 5 à 6 maisons pourront se bâtir.

- Hameau de « Malard » : conservation des terrains de l'ancienne carte communale. Plus de 2 hectares sont déjà bâtis ; 3 à 4 nouvelles constructions pourraient voir le jour sur ce secteur.

Par cette logique de renforcement de l'existant, on veut limiter le mitage de l'espace dans des zones pas urbanisées où la commune ne peut économiquement pas engager des investissements au niveau des équipements. Compte tenu du nombre d'habitants supplémentaires potentiellement prévu (70-90 habitants supplémentaires) et de l'hypothèse d'une habitation est composée d'environ 2.5 individus, Haulies pourrait compter environ 30 - 40 maisons supplémentaires d'ici 10-15 ans.

5.4.3 Economie

Agriculture : La situation de l'agriculture semble satisfaisante sur la commune. En effet, bien que le nombre d'exploitations ai diminué depuis 1988, il semble se stabiliser avec toujours 6 exploitations agricoles aujourd'hui (2010).

Un des objectifs prioritaires de la commune sera de préserver les espaces nécessaires à ces exploitations et à leur développement.

Tourisme :

Les sentiers de randonnée sont de la compétence de la Communauté de Communes « Val de Gers » et font actuellement l'objet d'une réflexion particulière et d'un transfert de compétence.

5.5 Les choix pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées

5.5.1 Les secteurs au regard des objectifs et des principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme

Suite au diagnostic réalisé et aux expertises de terrain, 5 secteurs sont proposés pour le classement en « ZC » afin de lutter notamment contre le mitage de l'espace et promouvoir une gestion économe de l'espace.

Les cartes des contraintes (9a) et des enjeux (9b) nous ont permis de déterminer les secteurs les plus favorables :

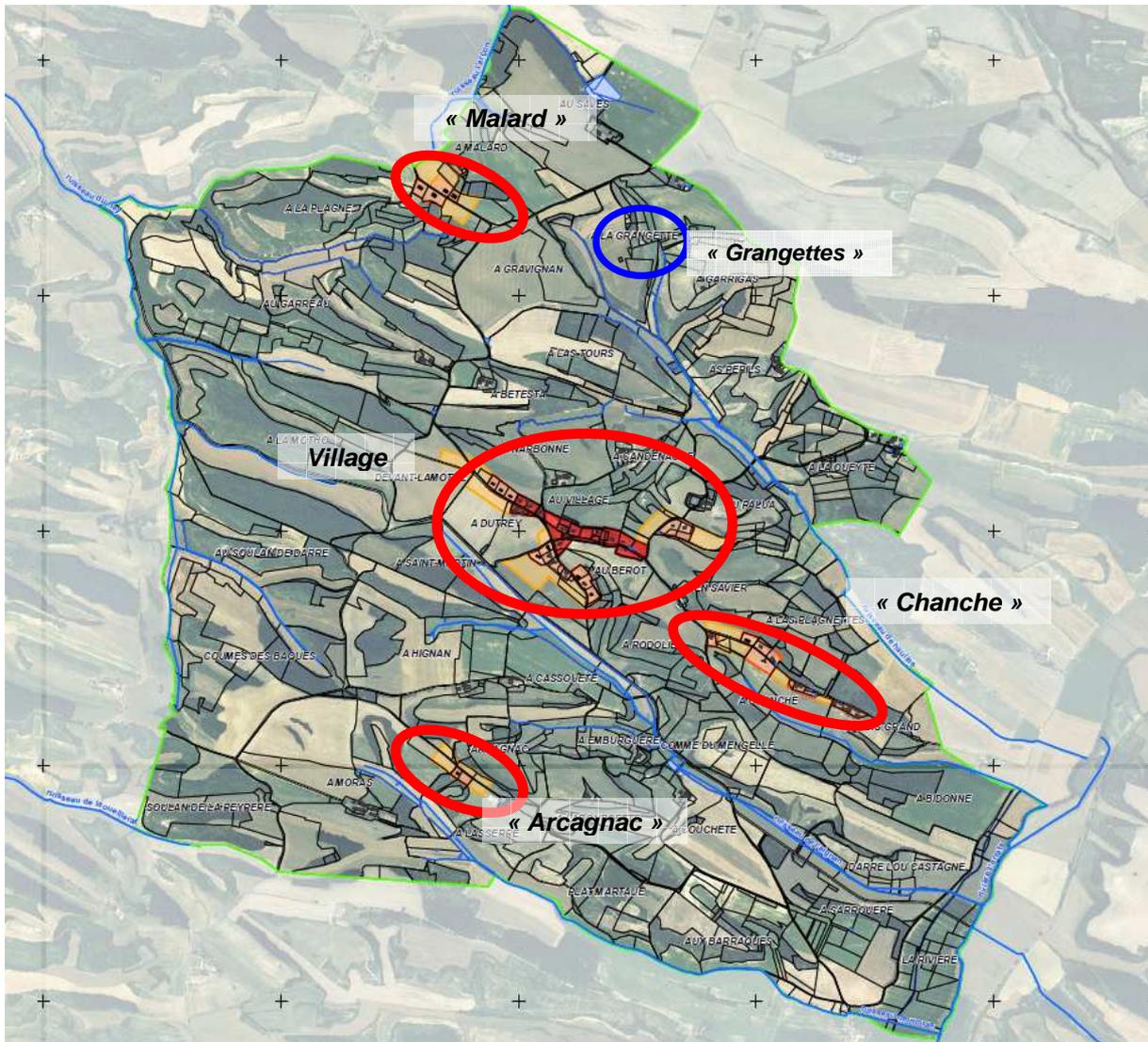
- Contraintes (Carte 9a) : « éléments qui pèsent sur les choix d'aménagement ». Rentrent en jeu les éléments suivants :
 - Le réseau hydrographique et notamment les secteurs inondable ; à l'extrémité Est du territoire communal ;
 - La voirie : comment est desservi le territoire, quels sont les secteurs enclavés ; On remarque que sur le territoire d'Haulies, ces voiries suivent les talwegs ;
 - L'agriculture : où se localisent les exploitations agricoles afin de ne pas permettre le développement des constructions à proximité (zone de recul obligatoire) ;
 - Contraintes topographiques : en effet, la commune est un territoire de coteaux perpendiculaires aux vallées de l'Arrats et du Gers. Ainsi, les pentes sont importantes et le village et les habitations dispersées se sont historiquement localisés en haut de coteaux, en ligne de crête. A défaut de construire en bas de coteau, où l'exposition est peu favorable, les nouvelles constructions devront se faire en continuité des maisons existantes, en ligne de crête ;
 - Les milieux naturels remarquables : en prenant en compte la localisation des milieux naturels remarquables et plus particulièrement des ZNIEFF ;

- Enjeux (Carte 9b) : « Ce qui a de l'intérêt, une nécessité à agir pour réduire un problème existant ». Rentrent en jeu les éléments suivants :
 - La présence de milieux remarquables naturels : secteurs de bois et ZNIEFF sont à considérer dans la délimitation des secteurs constructibles afin de ne pas porter atteinte à leur intégrité ;
 - Un secteur agricole préserver ;
 - Des zones d'urbanisation à renforcer.

La zone constructible (déjà bâtie ou « à bâtir ») représente 28.63 hectares soit à peine 2.8 % du territoire de HAULIES. Le potentiel constructible est de moins de 15 hectares, respectant ainsi l'objectif de consommation d'espaces initialement prévu (entre 10 et 15 hectares), soit une moyenne de 1.3 % de la totalité du territoire.

CARTE ZONAGE GENERAL

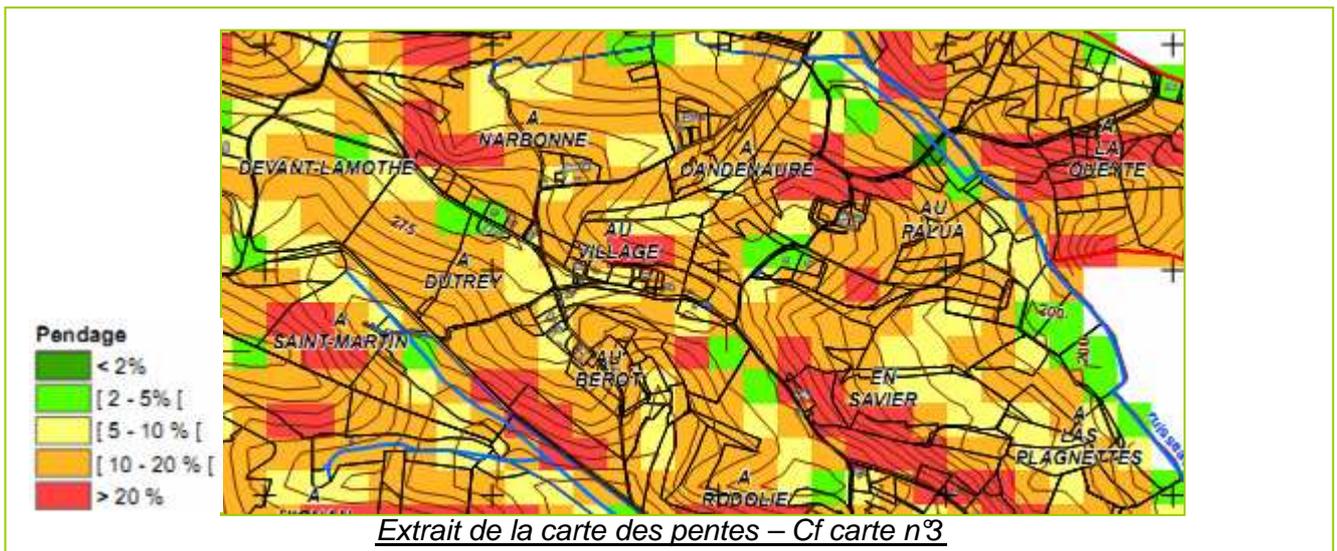
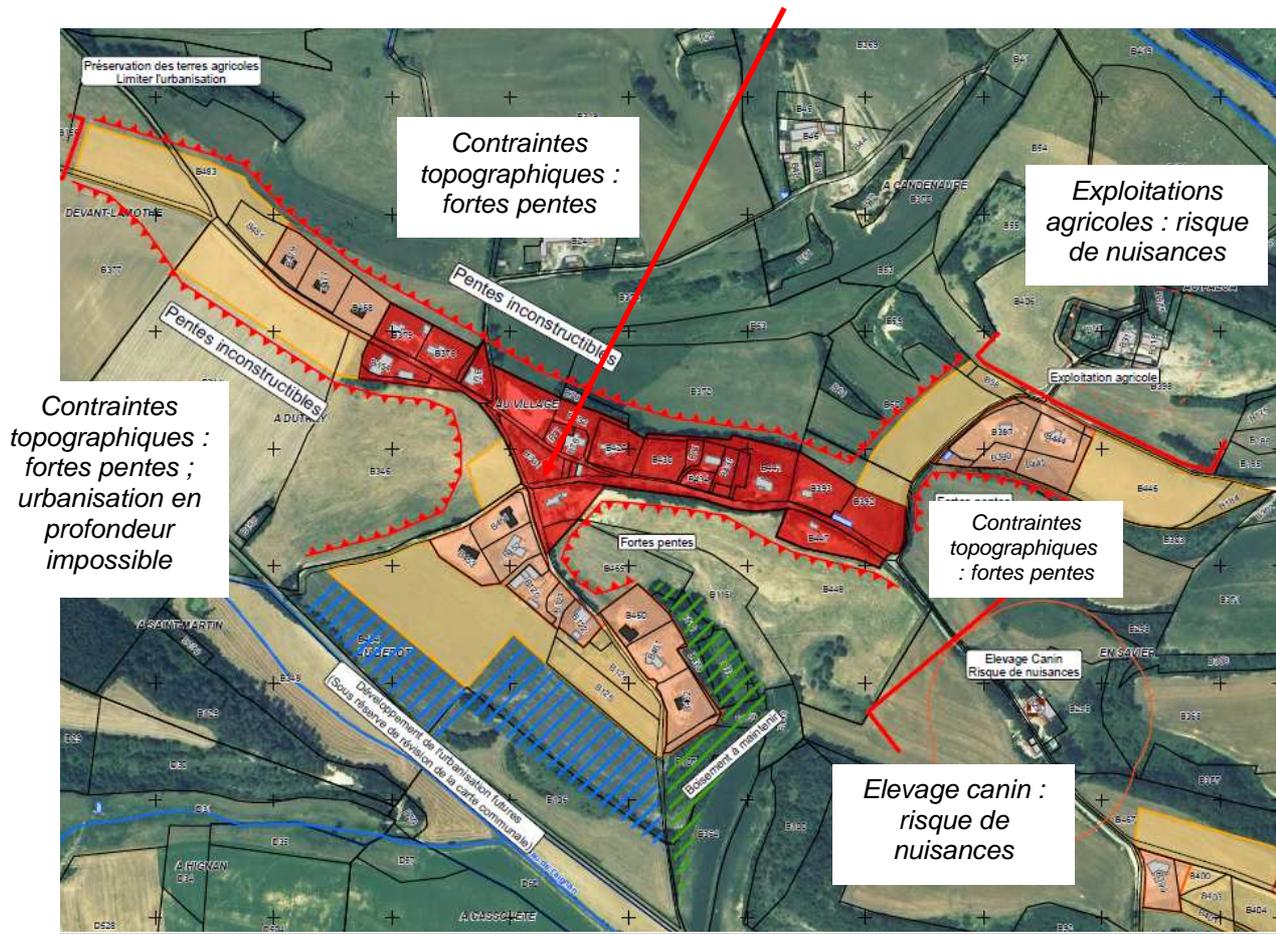
Cf Carte n°9c

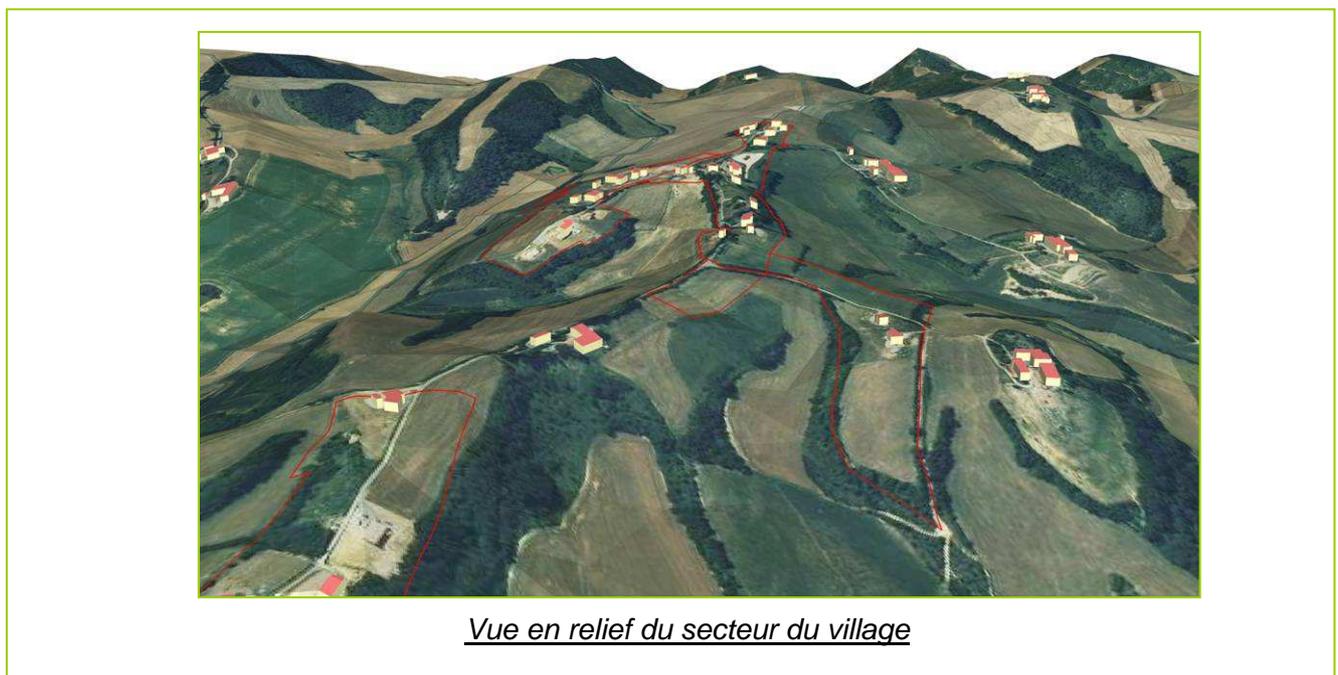


Le secteur de « **Grangettes** » a été étudié mais sur les avis des services de l'état a ensuite été supprimé de la zone constructible (mitage de l'espace, espace agricole, faiblesse des réseaux,...).

Eglise / Mairie
Salle des fêtes

• **Zone du Village**





Le village en photos...



Futur secteur constructible

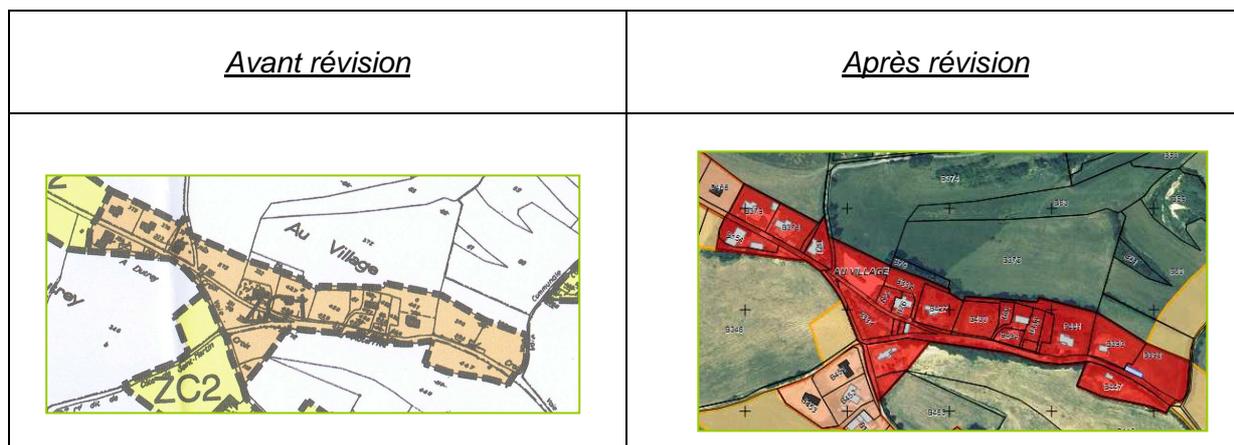




Superficie déjà construite : 8.3 ha pour environ 23 maisons

Superficie disponible pour de nouvelles constructions : 7.9 ha pour accueillir une vingtaine de maisons supplémentaires (dépend de la rétention foncière et du découpage parcellaire).

Secteur « centre village » :



Il n'y a pas de changement dans le zonage avant et après révision de la carte communale. Ce secteur reprend le village ancien et les extensions qui se sont développées à l'Est et à l'Ouest. Compte tenu de la rétention foncière et du découpage parcellaire, on peut voir qu'aucun terrain n'est disponible pour de nouvelles constructions. Les extensions vers le nord sont impossibles compte tenu des fortes pentes (second rideau impossible).

<i>Secteur</i>	<i>Surface avant révision</i>	<i>Surface après révision</i>	<i>Nombre de constructions existantes</i>	<i>Possibilités d'accueil</i>
Centre Village	4.59	4.60	11 y compris la mairie / salle des fêtes et l'église.	0

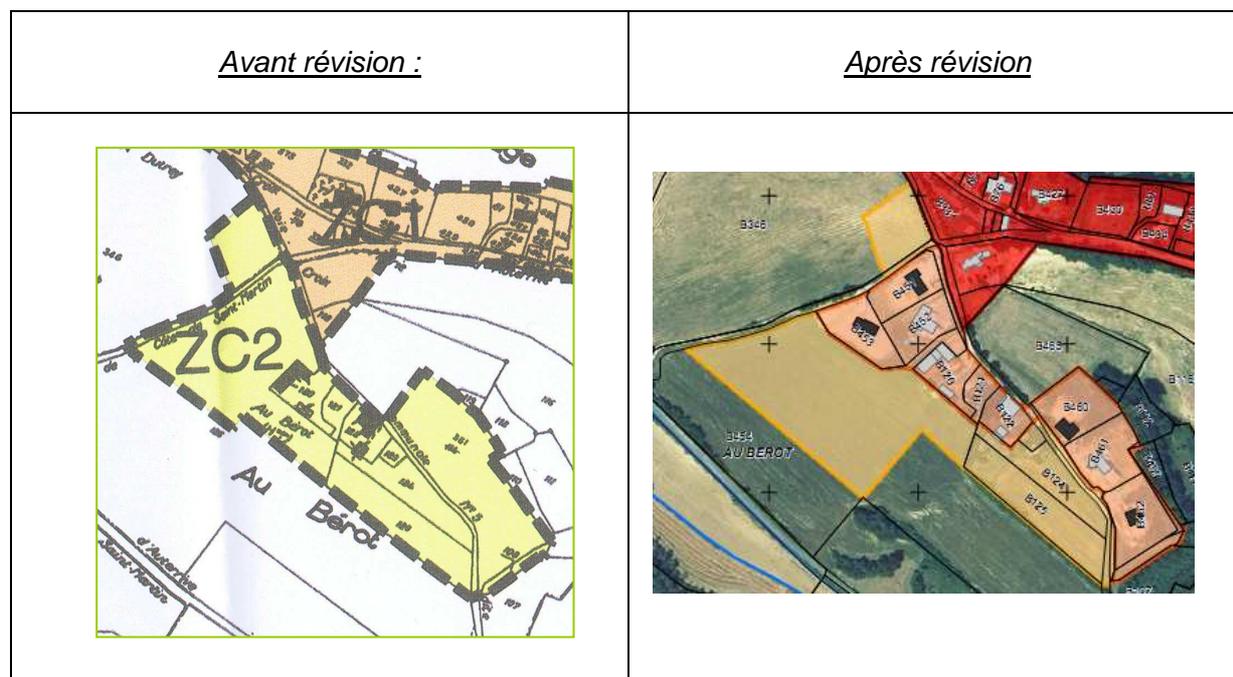
Secteur « Dutrey » :

<u>Avant révision :</u>	<u>Après révision</u>
	

Il s'agit des terrains à l'ouest du bourg, en continuité. Le développement sera assuré de part et d'autre de la voirie pour la première partie ayant fait l'objet d'une PVR (Participation pour Voirie et Réseaux). Cette PVR devra être prolongée vers l'ouest pour desservir les parcelles en eau et en électricité. Les constructions en 2^{ème} rideau ne sont pas possibles étant donné les pentes importantes (situation de haut de coteau).

<i>Secteur</i>	<i>Surface avant révision</i>	<i>Surface après révision</i>	<i>Nombre de constructions existantes</i>	<i>Possibilités d'accueil</i>
Dutrey	2.20	3.87	3 constructions neuves pour 0.8 ha	7

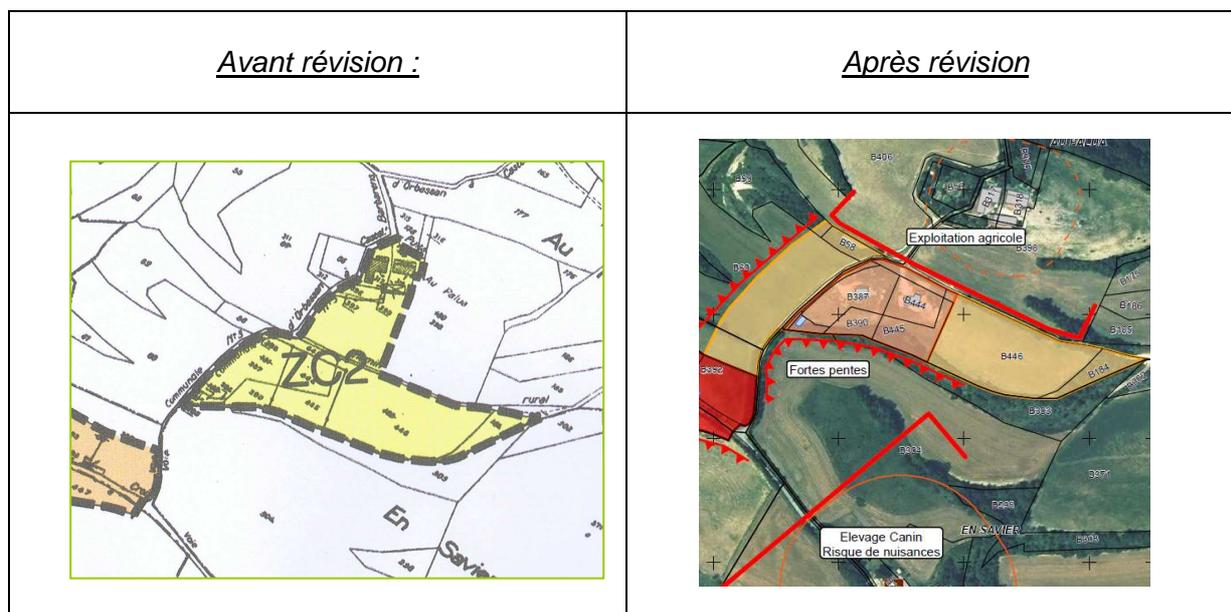
Secteur « Bérot » :



Ce secteur se situe en continuité du village, au sud-est. Une PVR a été instaurée pour desservir le secteur. Cette PVR devra être prolongée pour desservir la partie la plus au sud en eau et électricité. Les fortes pentes au nord limitent l'extension de ce hameau.

<i>Secteur</i>	<i>Surface avant révision</i>	<i>Surface après révision</i>	<i>Nombre de constructions existantes</i>	<i>Possibilités d'accueil</i>
Bérot	3.75	4.10	8 constructions pour 1.2 ha	8

Secteur « Palua » :

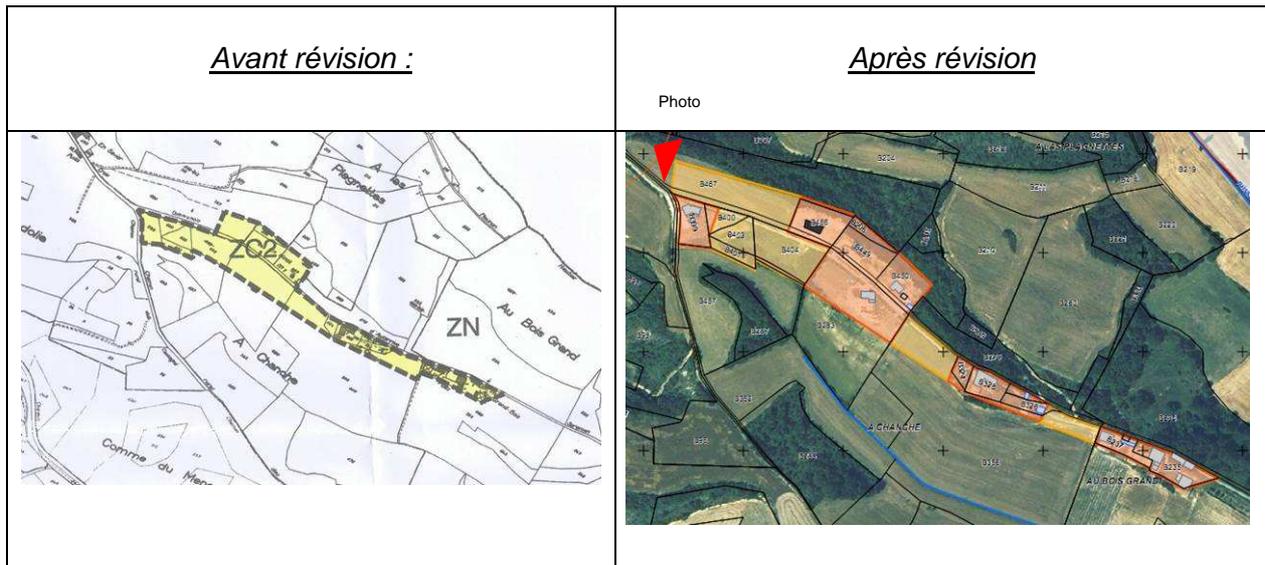


Ce secteur est organisé en continuité du village vers le nord-est. Les réseaux sont en place mais restent faibles. L'extension de ce secteur est contrainte :

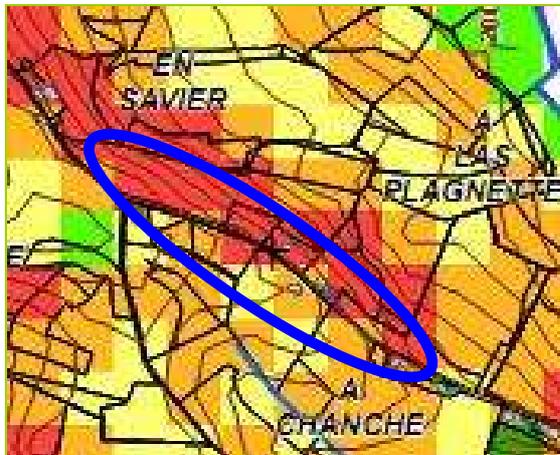
- au nord par l'exploitation agricole (bovins)
- à l'est par les fortes pentes et l'élevage canin,
- au sud et à l'ouest par les fortes pentes.

Secteur	Surface avant révision	Surface après révision	Nombre de constructions existantes	Possibilités d'accueil
Palua	3.69	2.56	2 constructions pour 1.3 ha	5

Secteur « Chanche » :



Ce petit hameau s'est développé au-delà du village vers l'est en bordure de la voie communale n°1. La zone reprend le bâti existant tout en permettant de construire dans les dents creuses restantes. La linéarité de ce secteur dépend étroitement de la topographie. En effet, les fortes pentes au nord et au sud limitent toute implantation d'un deuxième rideau d'urbanisation.



Extrait de la carte des pentes (carte n°3)



Photo prise à l'ouest de la zone

Secteur	Surface avant révision	Surface après révision	Nombre de constructions existantes	Possibilités d'accueil
Chanche	3.96	4.54	8 constructions pour 2.65 ha	5

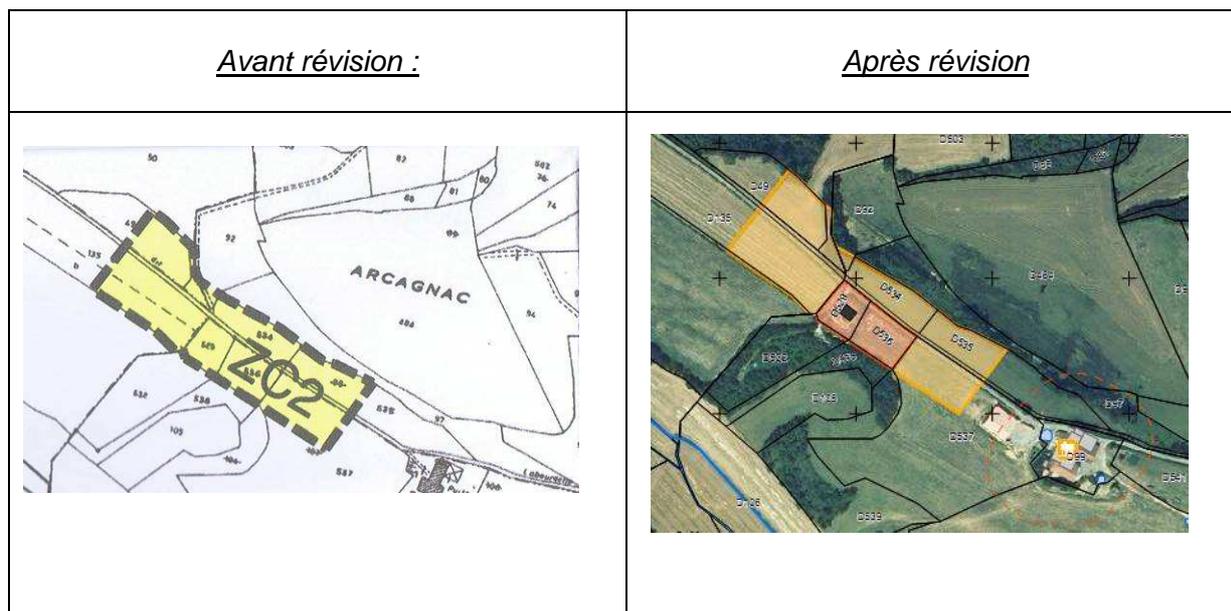


Vue en relief du secteur

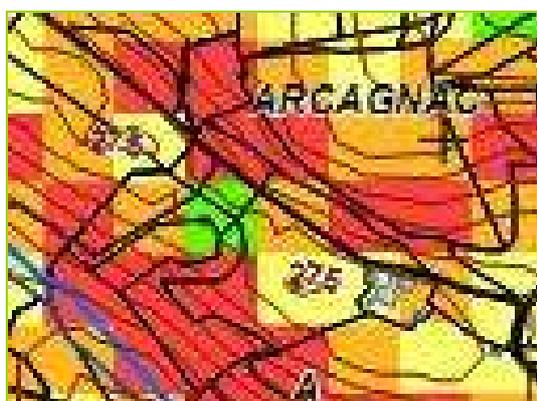


Photographie des terrains disponibles au nord : les fortes pentes empêchent l'implantation d'un deuxième rideau d'urbanisation.

Secteur « Lasserre / Arcagnac » :



Ce secteur a été délimité lors de la mise en place du MARNU et conservé lors de l'élaboration de la première carte communale. Cette zone doit sa forme linéaire à la topographie des lieux : fortes pentes au nord et au sud. De plus, une exploitation agricole impose un recul à l'est. Ce secteur est desservi en réseaux.



Extrait de la carte des pentes (carte n°3)



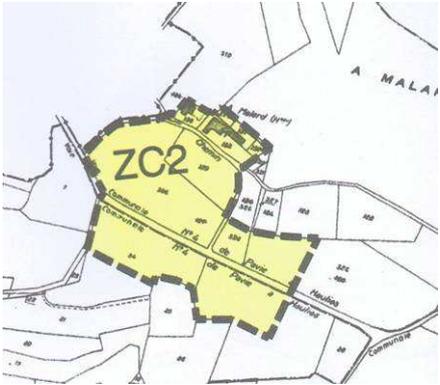
Photo des terrains au nord, fortement pentus.

Secteur	Surface avant révision	Surface après révision	Nombre de constructions existantes	Possibilités d'accueil
Lasserre / Arcagnac	1.92	1.9	1 constructions pour 0.4 ha	6



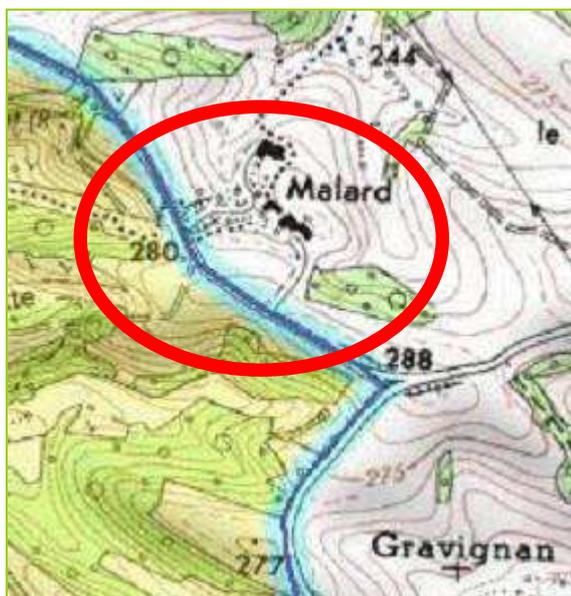
Vue en relief du secteur d'Arcagnac / Lasserre

Secteur « Malard » :

<u>Avant révision :</u>	<u>Après révision</u>
	

Cette zone, créée lors de la mise en place de la carte communale s'appuie sur une ancienne maison existante. Une PVR a été mise en place afin de desservir le secteur en eau et en électricité. 4 maisons neuves ont vu le jour sur ce secteur.

Contrainte environnementale :

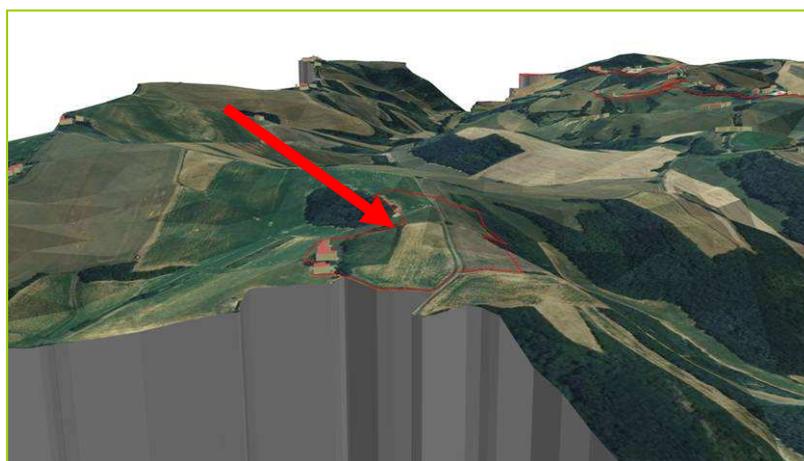


Une ZNIEFF de type 1 nommée « Coteaux de Boucagnères, Auterrive et Haulies » est présente. Elle concerne la partie sud de la voie communale.

Le terrain restant à bâtir et se trouvant dans le périmètre de la ZNIEFF est un terrain aujourd'hui utilisé pour l'agriculture, en continuité des 4 maisons neuves déjà construites et ayant fait l'objet d'une PVR.



Secteur du « Malard » ; les maisons neuves.



Vue en relief du secteur du « Malard »

<i>Secteur</i>	<i>Surface avant révision</i>	<i>Surface après révision</i>	<i>Nombre de constructions existantes</i>	<i>Possibilités d'accueil</i>
Malard	4.50	4.43	5 constructions pour presque 2 ha	4

- **Tableau récapitulatif des possibilités d'urbanisation :**

Secteurs	Surface avant révision	Surface après révision	Nombre de constructions existantes	Possibilités d'accueil
Centre village	4.59	4.60	11	0
Dutrey	2.20	3.87	3	7
Bérot	3.75	4.10	8	8
Palua	3.69	2.56	2	5
Chanche	3.96	4.54	8	5
Lasserre / Arcagnac	1.92	1.9	1	6
Malard	4.50	4.43	5	4
TOTAL	24.61	26.00	38	35

Aucun secteur n'est réservé pour l'implantation spécifique d'activités compte tenu de la faible vocation de la commune en la matière.

Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole et boisée devant rester naturelle (ZN). La présence de nombreuses maisons isolées (sièges d'exploitation ou habitations) et le caractère rural à préserver justifient la conservation d'un vaste espace en dehors de la zone constructible.

BILAN :

Sur l'ensemble des sites décrits, la commune a la possibilité d'accueillir, au maximum, **35 maisons environ, soit 80 habitants supplémentaires.**

5.5.2 Le respect des objectifs de l'article L110 du Code de l'Urbanisme.

Dans le respect des objectifs de l'article L110 du code de l'urbanisme, le projet s'inscrit dans une approche de développement durable en permettant à la commune de se développer par une utilisation économe de l'espace, avec des extensions urbaines maîtrisées. Les constructions seront autorisées dans à peine 2.8 % du territoire communal, en renforcement du village et des regroupements existants clairement défini et limité.

Le projet recherche un équilibre entre développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, préservation des terres agricoles, des espaces naturels et des paysages.

6 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE

6.1 Evaluation environnementale

Le territoire de la commune n'est pas concerné par la présence d'une zone de NATURA 2000 et n'entraîne donc aucun impact de ce point de vue.

En conséquence, la présente Carte Communale ne rentre pas dans le cadre d'une évaluation environnementale définie par l'article L111-10 2° du Code de l'Urbanisme.

6.2 Incidence des choix d'aménagement sur l'environnement

D'une manière générale, la maîtrise de l'urbanisation souhaitée par la commune contribuera à limiter les nuisances ou pollutions en matière environnementale.

6.2.1 Incidences sur les milieux physiques

- La **géologie** : La nature des sols de Haulies induit de mauvaises aptitudes des sols à l'assainissement autonome ; le schéma d'assainissement explique ces contraintes.

Recommandation : l'assainissement des eaux usées devra être conforme avec le zonage d'assainissement et les normes édictées pour la protection de la ressource en eau.

- La **ressource en eau**

◇ Les **eaux souterraines** : le développement de l'urbanisation peut comporter un risque de pollution des eaux souterraines si des infiltrations de matières polluantes survenaient.

Recommandation : les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux normes édictées pour la protection de la ressource en eau.

◇ Les **eaux de surface** : l'imperméabilisation des surfaces engendrée par l'implantation des zones à urbaniser va avoir pour incidence d'augmenter le volume des eaux pluviales à recueillir.

Recommandation : l'écoulement dans le milieu naturel ou l'infiltration à la parcelle devra être garanti avant la réalisation de tout aménagement.

◇ **L'eau potable** : Dépend du Syndicat de Auch-Sud.

Recommandation : la capacité brute résiduelle du réseau doit être adaptée au projet de la commune.

◇ Le réseau hydrographique : L'Arrats et de nombreux ruisseaux parcourent le territoire.

Recommandation : les principes du SDAGE restent une référence.

- **BILAN**

La carte communale prend en compte le milieu physique en gérant son urbanisation à travers son zonage.
--

6.2.2 Incidences sur les milieux naturels et agricoles

- Les **milieux naturels et boisés**

◇ Les espaces boisés : les espaces boisés du territoire communal sont conservés pour leur caractère écologique et paysager. Plusieurs sont d'ailleurs concernés par un zonage ZNIEFF.

Recommandation : les espaces boisés sont intégrés dans les secteurs « non constructible » de la carte communale (ZN).

◇ Entité rurale et naturelle : Le maintien des entités rurales et naturelles de Haulies est favorisé par la limitation de l'urbanisation aux secteurs déjà urbanisés.

Les **milieux agricoles** : Les zones d'extension urbaine envisagées sont en majorité occupées actuellement par des espaces agricoles. Cependant, le choix de ces terrains constructibles s'est fait dans le respect des grandes entités agricoles afin d'éviter tout conflit d'usages.

- **BILAN**

L'ensemble des actions et dispositions prévues contribue à atteindre l'objectif de préservation des équilibres biologiques et de la biodiversité. La carte communale telle que présentée permettra de protéger et de conserver l'espace naturel et agricole.

6.2.3 Incidences sur le milieu humain

- L'**habitat** : HAULIES souhaiterait accueillir environ 35 maisons supplémentaires d'ici 10 à 15 ans. Le zonage proposé permet ainsi de mettre sur le marché plusieurs terrains disponibles à la construction en prenant en compte les problématiques de **rétenion foncière** et de **découpages parcellaires complexes**.
- Les **équipements** : les équipements et les réseaux doivent pouvoir répondre aux besoins de la population.
- **BILAN**

La carte communale prend en compte l'accueil des nouvelles populations.

6.2.4 Incidences sur le cadre de vie

- **La qualité de l'air** : Le développement de l'urbanisation future va avoir pour conséquence d'engendrer une augmentation de la pollution de l'atmosphère : augmentation des chauffages et de la circulation automobile notamment.
Recommandation : Le maintien des espaces naturels et boisés en zone non constructible est, pour ces raisons, indispensable. Les dispositions du GRENELLE 2 concernant cette thématique viendront, à terme, réduire ces nuisances.
- **La collecte et le tri des déchets** : Le développement des habitats s'accompagnera d'une augmentation du volume des déchets produits.
- **Prise en compte des nuisances** : L'activité agricole étant importante sur le territoire, des nuisances pour les riverains pourront être présentes
Recommandation : des règles de réciprocité doivent être respectées (50 mètres pour les installations relevant du RSD et 100 mètres pour celles relevant des ICPE).
- **L'assainissement** : L'aptitude des sols de la commune n'est pas très favorable à l'assainissement autonome. Le SPANC veillera à la conformité des assainissements autonomes.
Recommandation : les installations devront respecter les prescriptions du schéma d'assainissement en vigueur.
- **Qualité des paysages** : Les paysages naturels et boisés structurant le territoire sont conservés (ZN)
Recommandation : le maintien des paysages garantit en partie la qualité du cadre de vie.
- **BILAN**

L'ensemble des dispositions de la carte communale contribue à atteindre l'objectif de respect et de mise en valeur du cadre de vie.

7 SYNTHÈSE SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE

En application de l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme, la Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole doit être saisie pour émettre un avis sur le projet de carte communale avant sa mise en enquête publique.

Cette synthèse met en évidence les éléments essentiels du rapport de présentation concernant cette thématique.

7.1 Synthèse sur les objectifs de développement de la commune

Si la population poursuivait la croissance observée entre 1999 et 2010 (doublement de la population passant de 81 habitants à 150 !), Haulies pourrait compter environ 250 habitants d'ici une dizaine d'année (2020) ! Or, pour conforter cette tendance à la hausse et encourager l'implantation de nouveaux ménages, tout en gardant l'esprit rural du territoire, la commune a souhaité définir des zones constructibles. Ainsi, une augmentation de population de l'ordre de **80 habitants** semble être des objectifs réalisables en vue des dispositions prises actuellement par la commune (soit environ 35 maisons supplémentaires).

A l'issu de cette réflexion, compte tenu du caractère rural du territoire, des problématiques de rétention foncière et de découpage parcellaire, 10 à 15 hectares de terrains seront proposés à la construction.

7.2 Tableau récapitulatif sur la consommation de l'espace

Secteurs	Surface avant révision (ha)	Surface après révision (ha)	dont surface déjà bâti (ha)	dont surface libres pour de nouvelles constructions	Nombre de constructions existantes	Possibilités d'accueil (Nbre constructions)	Type d'occupation	Type de terrains ouverts à l'urbanisation
Centre village	4,59	4,6	4,6	0	12	0	Habitations et éq. Publics	0
Dutrey	2,2	3,87	0,8	3,07	3	7	Habitations	Agricole
Bérot	3,75	4,1	1,2	2,9	8	8	Habitations	Agricole
Palua	3,69	2,56	1,3	1,9	3	5	Habitations	Agricole
Chanche	3,96	4,54	2,65	1,89	8	5	Habitations	Agricole
Lasserre / Arcagnac	1,92	1,9	0,4	1,5	1	6	Habitations	Agricole
Malard	4,5	4,43	2,1	2,33	5	4	Habitations	Agricole
TOTAL	24,61	26,00	13,05	13,59	40	35		Dominante agricole

Aujourd'hui 26.00 hectares sont déclarés constructibles dans la nouvelle carte communale avec près de 13.59 hectares disponibles pour de nouvelles constructions (objectifs d'environ 35 maisons supplémentaires). Ces terrains sont essentiellement des terres agricoles mais à proximité immédiate des constructions déjà existantes.

Aucun secteur n'est réservé pour l'implantation spécifique d'activités compte tenu de la faible vocation de la commune en la matière.

Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole et boisée devant rester naturelle (ZN). La présence de nombreuses maisons isolées (sièges d'exploitation ou habitations) et le caractère rural à préserver justifient la conservation d'un vaste espace en dehors de la zone constructible. Aucune construction ne sera autorisée en dehors des secteurs constructibles excepté les bâtiments liés à l'agriculture.

7.3 Rappel sur la situation de la commune en matière agricole (données AGRESTE – 2000)

Malgré des handicaps liés au relief, au climat ou à la qualité discutable des sols, le Gers a toujours préservé et développé sa vocation agricole. C'est dans cette tradition que l'activité agricole est dominante sur le territoire de Haulies, avec près de 72 % du territoire communal occupé par des champs cultivés et des prairies (Surface Agricole Utile – SAU – de 720 Hectares

5 exploitations agricoles sont installées sur la commune dont 2 avec des élevages. (Cf carte 8) Les productions sont variées. Ainsi, on retrouve : des céréales / oléagineux et de l'élevage.

Ainsi, on observe clairement l'emprise forte et bien visible du foncier agricole dans le paysage de la commune malgré la baisse du nombre d'agriculteurs au fil des années. De part la présence d'un habitat dispersé, la dynamique agricole cohabite étroitement avec les secteurs bâtis habités.

Carte n°14 : Carte synthétique sur la consommation des espaces agricoles

8 ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

Carte 1	Localisation géographique
Carte 2	Description générale
Carte 3	Topographie
Carte 4	Occupation du sol
Carte 5	Réseaux
Carte 6	Servitudes d'Utilités publiques
Carte 7	Éléments du paysage
Carte 8	Exploitations agricoles
Carte 9	Zonage Général
Carte 10	Zone 1 « Village »
Carte 11	Zone 2 « Chanche »
Carte 12	Zone 3 « Arcagnac / Lasserre »
Carte 13	Zone 4 « A Malard »
Carte 14	Carte synthétique sur la consommation des espaces agricoles