

# **COMMUNE DE L'ISLE DE NOE**

## ***Rapport de présentation***

### **SOMMAIRE**

#### **I - DIAGNOSTIC COMMUNAL**

##### **1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**

- Démographie
- Logements
- Activités / Emplois

##### **2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**

- Morphologie du site
- Occupation du sol

##### **3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

- Evaluation paysagère
- Caractéristiques de l'habitat – Axes de communication
- Les enjeux paysagers et les espaces sensibles
- Patrimoine
- Servitudes

#### **II - PROJET DE CARTE COMMUNALE**

##### **1 - CONTRAINTES**

##### **2 - MODIFICATION DE ZONAGE**

##### **3 - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

#### **III - LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

##### **1 - INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT**

##### **2 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

## **I - DIAGNOSTIC COMMUNAL**

### **1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**

L'Isle de Noé se trouve au confluent de la Grande Baïse et de la Petite Baïse au Sud Ouest du département du Gers.

Située dans le canton de Montesquiou, l'agglomération est traversée par la RD 939 allant de Trie sur Baïse à Valence sur Baïse et par la RD 943 route d'Auch à Orthez.

Le territoire communal couvre une superficie de 2566 hectares, il est limité par les communes de Barran, Saint Jean le Comtal, Lamazère, Mouchès, Estipouy, Montesquiou, Mirannes.

L'Isle de Noé est située dans la région agricole Astarac et dans un canton très dépeuplé : Montesquiou.

La commune s'est dotée d'un plan d'occupation des sols en 1994. La municipalité a prescrit la révision de son document par délibération du 23 octobre 1996. La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 23.12.2000 qui remplace les plans d'occupation des sols par des plans locaux d'urbanisme a conduit les élus à abroger le POS afin de créer une carte communale, document d'urbanisme mieux adapté à l'importance de la commune.

Principaux objectifs poursuivis lors de l'élaboration de cette carte :

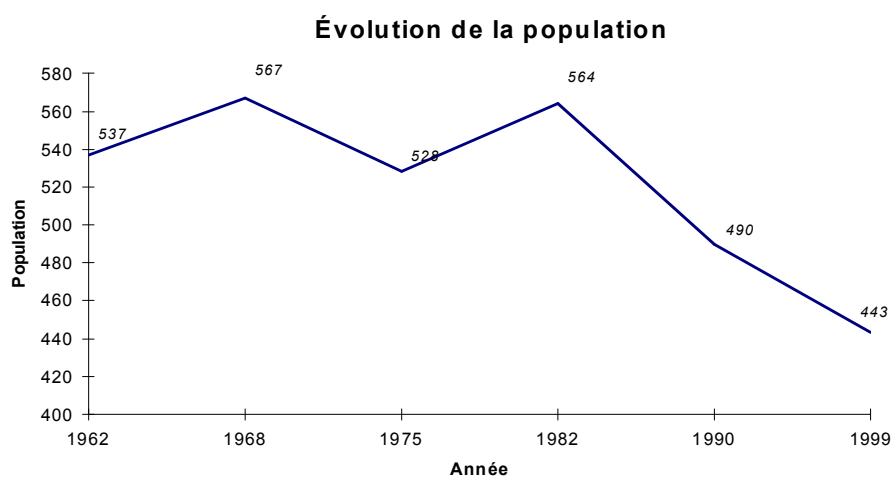
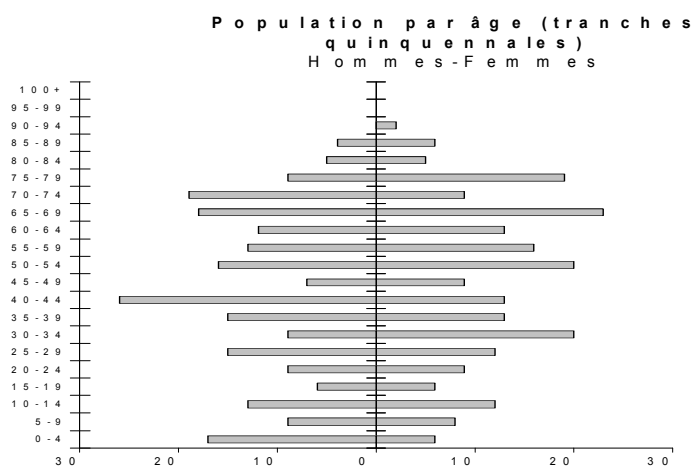
- \* développement aux abords du bourg (hors secteur submersible)
- \* développement de l'urbanisation autour des hameaux existants
- \* extension de la zone d'activités
- \* prise en compte de la loi sur l'eau
- \* prise en compte de la zone inondable des deux Baïses.

## DEMOGRAPHIE

### \* Dynamique démographique :

Entre 1954 et 1982, la population de l'Isle de Noé est restée stable autour de 550 personnes. Depuis, la population totale ne cesse de décroître. Entre 1990 et 1999, ce sont 47 personnes en moins qui viennent s'ajouter aux 74 personnes perdues entre 1982 et 1990 soit près de 22 % de la population en moins sur 17 ans.

Le taux de variation annuel de la population fait apparaître un solde naturel négatif depuis 1968. Seul, le solde migratoire a été positif sur la période 75 – 82. La période 90 – 99 voit un léger redressement du solde naturel.



\* Composition de la population

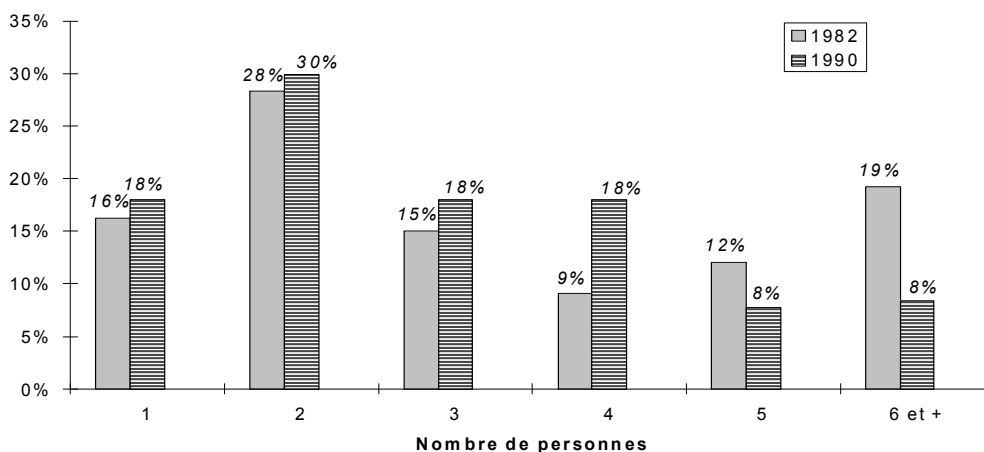
L'analyse de la population par tranches d'âge présente une baisse chez les moins de 40 ans surtout marquée chez les moins de 20 ans (- 7 % entre 82 et 99).

A contrario, les tranches d'age de plus de 40 ans augmentent régulièrement.

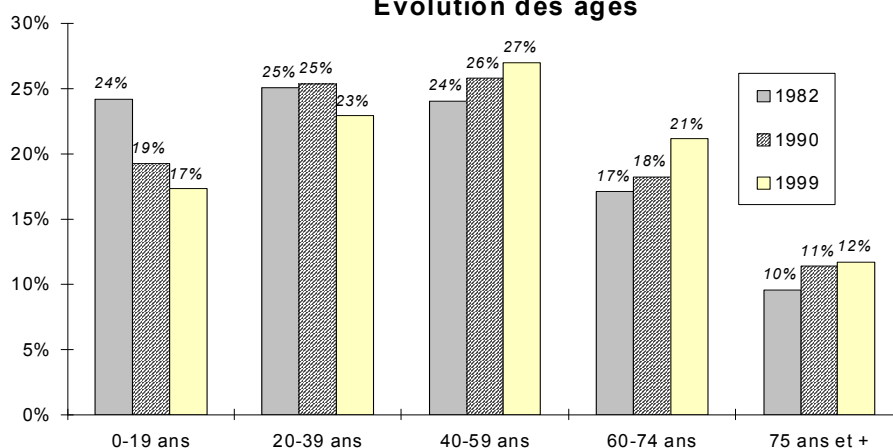
Le nombre de personnes constituant les ménages diminue à l'image de la moyenne nationale mais de façon relativement importante :

- 3,41 personnes en 1982
- 2,95 personnes en 1990
- 2,49 personnes en 1999.

**Composition des ménages**



**Évolution des âges**

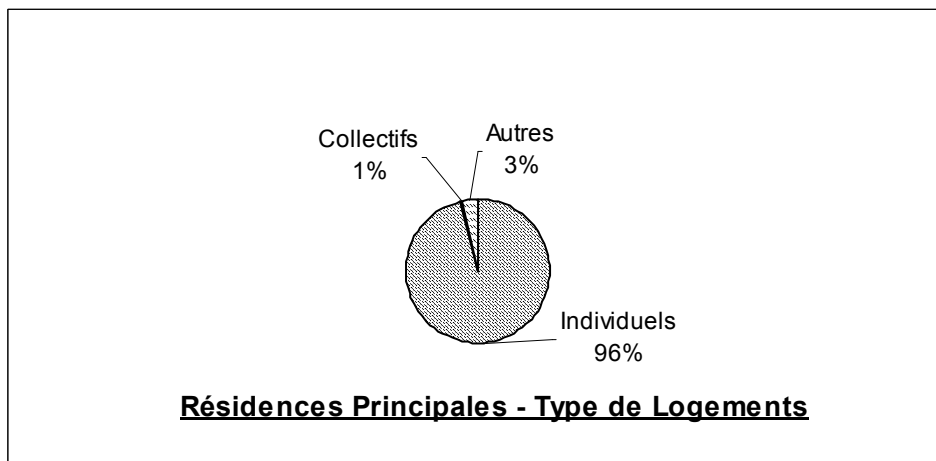
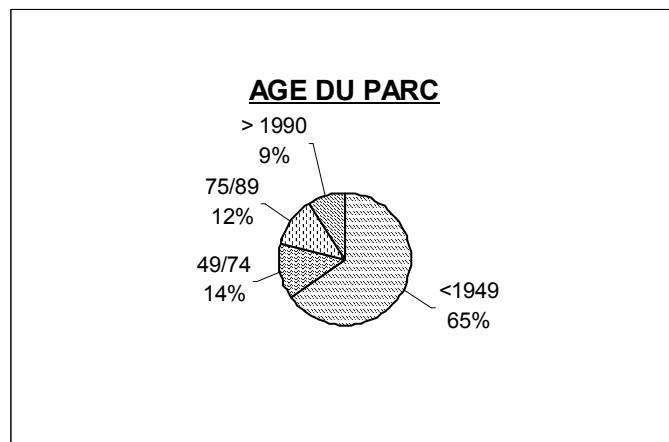


## LOGEMENTS

### \* Dynamique de la construction

Jusqu'en 1991, le rythme de la construction était stabilisé autour d'un à deux logements neufs par an. Aucune construction n'a été édifiée entre 92 et 95. 1996, année importante où 7 logements ont été autorisés (année qui correspond avec le développement du lotissement communal). Le rythme s'est stabilisé ensuite entre 2 et 3 logements neufs par an, seule l'année 2000 a vu une forte urbanisation avec 9 logements neufs.

On recense sur la commune en 1999, 22 résidences secondaires et 17 logements vacants.

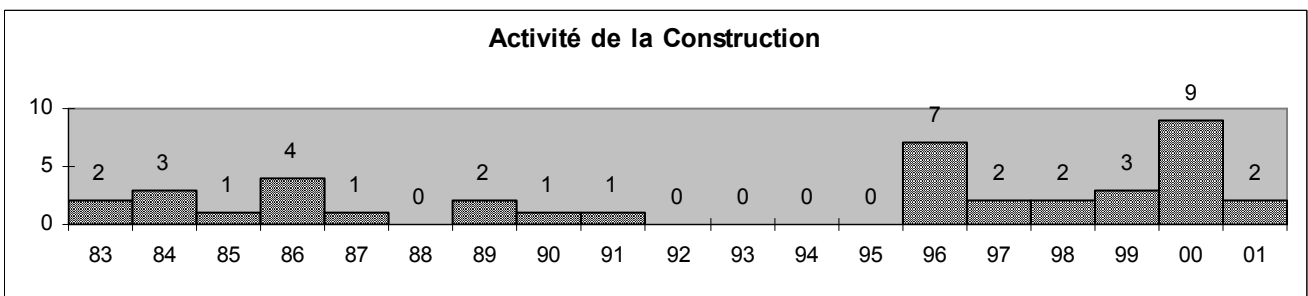
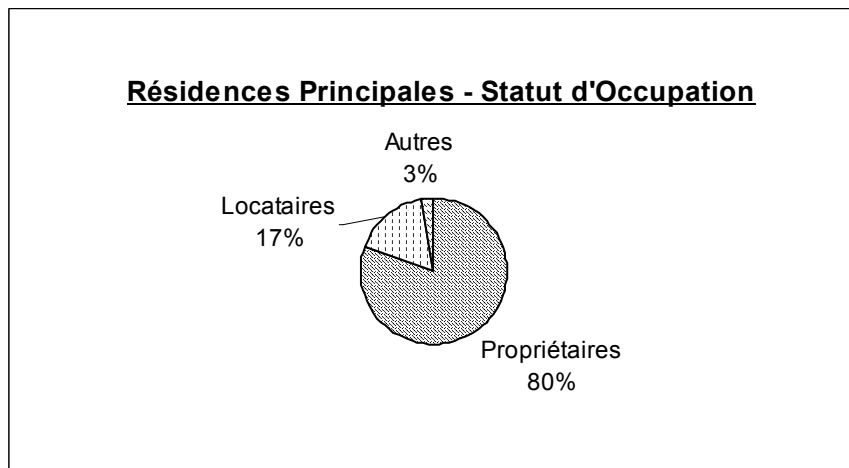


\* Structure et état du parc :

La faiblesse de la construction récente se retrouve dans l'âge du parc où 65 % des logements datent d'avant 1949.

Le logement individuel représente quasiment la totalité des résidences principales. On trouve seulement 1 % de collectifs.

Le statut d'occupation montre que 80 % sont propriétaires de leur logement et le locatif représente 17 %.



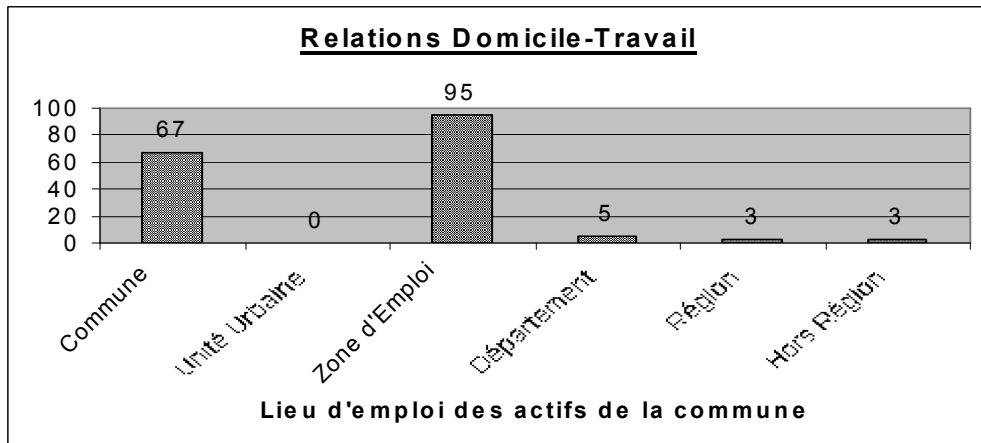
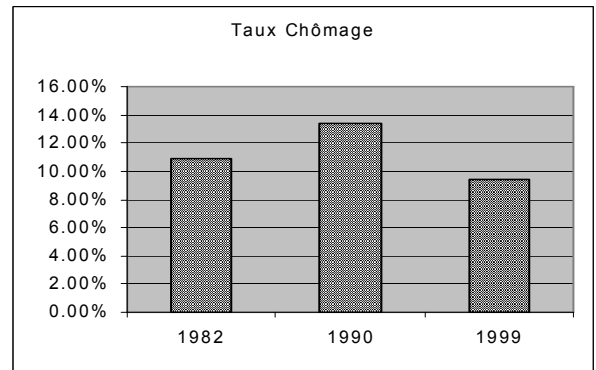
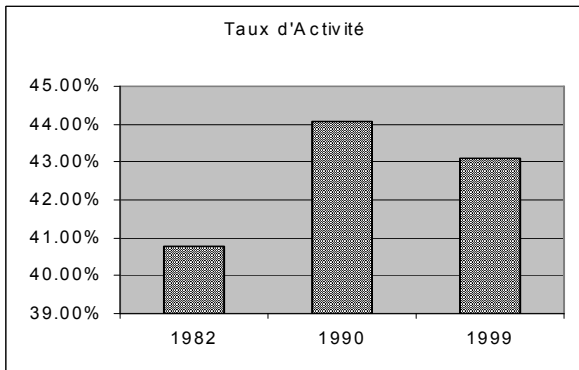
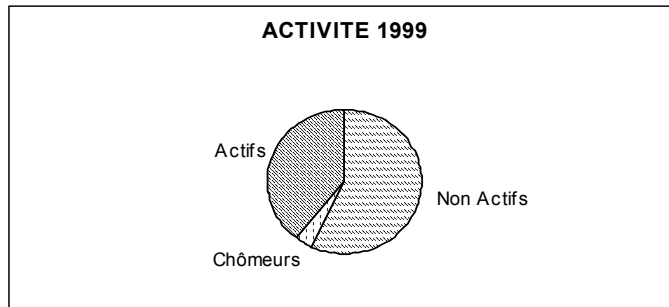
**ACTIVITES - EMPLOIS**

La population active suit la courbe démographique et donc diminue régulièrement. Elle est passée de 230 personnes en 1982 à 191 en 1999. Le taux d'activité est resté stable entre 82 et 99.

Le nombre de chômeurs a baissé fortement entre 1990 et 1999 pour passer en dessous de la barre des 10 %.

Le nombre d'emplois sur la commune est passé de 150 en 1982 à 135 en 1999.

Les relations domicile-travail montrent l'importance des emplois tenus sur la zone.



## 2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :

### *Morphologie du site :*

Le territoire de la commune de L'ISLE-DE-NOE est fortement marqué par l'**orientation générale N/S** de l'ensemble des coteaux riverains de la Baïse mais surtout par la **confluence des vallées de la Grande et Petite Baïse**.

Ces trois vallées, à un degré moindre celle du Boües, présentent un modelé dissymétrique caractéristique que l'on retrouve fréquemment dans le département.

Deux grands ensembles complexes de coteaux se retrouvent ainsi de part et d'autre de l'axe Baïse.

Le territoire de la commune qui s'étale plutôt dans le sens Est-ouest est centré sur la vallée de la Baïse et apparaît donc en première approche comme fortement **structuré par la géomorphologie**.

Le paysage communal s'organise donc autour de la confluence Grande Baïse - Petite Baïse pour se structurer en trois grandes unités paysagères :

- coteaux en rive gauche de la Grande Baïse,
- confluence Petite et Grande Baïse,
- coteaux en rive droite de la Grande Baïse.

Ces trois unités paysagères, très différentes les unes des autres directement liées à la géomorphologie locale.

### **A - Unité paysagère des coteaux en rive droite de la Grande Baïse**

Cet ensemble de coteaux forme une entité paysagère massive et complexe où le relief joue les premiers rôles tant sont nombreux les vallons secondaires et les crêtes.

D'axe général N/S, mais découpé en micro-thalweg E/O, cette unité entièrement en coteau aux pentes diverses apparaît comme une mosaïque de bois, cultures, pelouses et landes.

Les altitudes s'échelonnent entre 135 (niveau de la plaine) et 254 m, permettant d'offrir par endroit quelques vues panoramiques sur la plaine de la Baïse.

### **B - Unité paysagère de la confluence entre la Petite et la Grande Baïse**

Cet ensemble formé par la jonction de ces deux vallées occupe le centre du territoire communal. Il comprend aussi un petit secteur de coteau, séparant les deux vallées avant leur confluence.

Cette unité exclusivement agricole et où se développe le bourg de l'Isle-de-Noé voit ses altitudes se répartir entre 130 et 209 m (sur le coteau central).

### **C - Unité paysagère des coteaux en rive droite de la Petite Baïse**

Cet ensemble de coteaux forme une entité paysagère quelque peu symétrique à l'unité A. Massive et complexe elle aussi, le relief y joue là encore les premiers rôles en créant de larges thalwegs et en multipliant les lignes de crêtes.

D'axe général NO/SE, cette unité est essentiellement agricole avec çà et là des bois et landes éparses.

Les altitudes s'échelonnent entre 138 (niveau de la plaine) et 281 m, permettant là aussi d'offrir par endroit quelques vues panoramiques sur la plaine de la Petite Baïse.



### **Occupation du sol :**

L'occupation du sol, la densité ou la nature de l'habitat ou la présence d'éléments particuliers permettent de définir, au sein de chacune des unités paysagères principales, des unités secondaires plus spécifiques du paysage communal.

Ces unités secondaires résultent ici principalement d'un zonage par type d'occupation du sol et analyse du relief local.

Elles peuvent être alors décrites en terme de relief (forme et modelé), d'orientation générale, de relations visuelles, de nature et importance relatives des éléments d'occupation des sols (cultures, landes, pelouses, prairies, bois, haies...), d'habitat et de voirie.

### **Unité paysagère des coteaux en rive droite de la Grande Baïse**

#### Unité secondaire des coteaux de Soubaignan à Rouquezan

D'orientation générale N/S, cette unité correspond à la plus grande partie des coteaux en rive droite de la Baïse. Elle correspond à la partie du versant exposé plein Est.

La **pente générale est relativement faible** même si elle n'est pas continue depuis la ligne de crête. Elle s'adoucit en effet en se rapprochant de la plaine hormis sur le petit secteur du bois surplombant le village. Des thalwegs secondaires et orientés E/O perpendiculairement à l'axe général sont créés par de nombreux petits ruisseaux temporaires. Il s'en suit un **relief vallonné** marqué par de larges ondulations. Se dégage une grande **uniformité et homogénéité** du relief. Chacun de ces **thalwegs ou vallons secondaires** se présente comme une petite unité indépendante plus ou moins cloisonnée.

**De nombreuses vues lointaines et panoramiques** sont permises depuis le haut des crêtes secondaires mais aussi depuis les flancs de ce versant. Les principales relations visuelles s'effectuent alors principalement avec les coteaux en rive gauche, la plaine étant le plus souvent masqué par le bois de Rouquezan.

Quelques bosquets s'égrainent çà et là mais se sont pas suffisamment important pour être un élément de diversification du paysage local. Par contre le **bois de Rouquezan**, plus important et dominant la vallée est un **élément structurant** du paysage communal.

Les haies ne sont pas assez nombreuses pour « casser » le caractère globalement ouvert de ce secteur.

L'habitat se distribue régulièrement généralement sur les crêtes secondaires. Les voies de communications n'étant que des dessertes locales, c'est le relief qui est le principal facteur de répartition de cet habitat. Bien présent sur cette partie de versant, il est principalement de caractère agricole. Quelques beaux bâtiments subsistent et certains abords de fermes ont fait l'objet d'aménagements, on retiendra ainsi la belle demeure de « l'Estibal » avec son parc et l'église de « Soubaignan » avec ses dépendances et ses alignements de beaux chênes.

La voirie est assez peu présente. Il s'agit essentiellement de dessertes locales. Toutefois cette unité est traversée d'Ouest en Est et en crête par la RD 943 qui est de fait un **important axe de visions**, et offre des vues panoramiques sur le secteur de « Rouquezan - l'Estibal » mais aussi plus au loin sur les coteaux rive gauche.

#### Unité secondaire des coteaux de Limbert à Bouscassé

Ces **coteaux plus pentus** que les précédents même s'ils appartiennent au même ensemble sont régulièrement entaillés par des thalwegs secondaires d'orientation N/S. C'est cette orientation radicalement différente et cette position en tête de bassin versant d'un ruisseau plus important comme le Maripouy qui distinguent véritablement cette unité secondaire. Elle se retrouve d'ailleurs isolée du reste de la commune, compartimentée qu'elle est par la « barre » de la Palanquette. Il en résulte un **relief tourmenté** et caractérisé par de nombreuses bosses et ondulations. A ce titre le **secteur de la Palanquette** joue un important **rôle structurant** au niveau de la structuration de l'espace communal.

**Peu de vues lointaines** sont permises hormis depuis ce secteur. Il ne s'agit que de **covisibilités** entre les différents versants des vallons secondaires.

Les **éléments boisés** sur cette unité **sont nombreux**. Au niveau de la Palanquette, ces coteaux se présentent sous la forme d'une mosaïque diversifiée de bois, de landes plus ou moins ouvertes, de pelouses sèches, et de quelques cultures. Ailleurs les versants sont cultivés et quelques bois occupent les secteurs les plus pentus en fond de vallon.

L'habitat peu nombreux est malgré tout régulièrement distribué. On note ainsi **quelques fermes en crête** et notamment au départ des crêtes secondaires ("Limbert", « Capitany », « Bouscassé »). Il s'agit de fermes traditionnelles comportant plusieurs dépendances.

La crête de la Palanquette est occupée par quelques secteurs de landes en voie de fermeture. De même la ruine de « la Barthe » témoigne d'une occupation humaine ancienne plus forte.

#### Unité secondaire des coteaux d'Embéraud à Priou

Ces **coteaux très accidentés** sont le prolongement de l'unité A1. Ils sont **profondément entaillés** par des thalwegs secondaires d'orientation E/O. Chacun des vallons ainsi créé peut être considéré comme une sous-unité à part entière tant le **caractère compartimenté** et **l'isolement** qui en résulte est grand. Le **relief est tourmenté**, avec une succession régulière de crête et de vallons étroits s'apparentant parfois à des gorges mais il reste très structuré. Le grand secteur boisé « d'Empougnes » et de « l'Abadère », même s'il n'a pas un caractère structurant au niveau communal, complète cette organisation en occupant la tête de ces micro bassins versants.

Aucune véritable voirie, hormis les dessertes particulières, ne traverse ce secteur, accentuant ainsi le caractère d'isolement.

**Peu de vues lointaines** sont permises hors ce secteur même. Il ne s'agit ici encore que de **covisibilités réduites** entre les différents versants des vallons secondaires.

Les **éléments boisés** sur cette unité **sont nombreux et de grande taille**. Ils occupent les versants les plus pentus. Les secteurs cultivés sont quant à eux concentrés sur les replats au niveau des crêtes. Des prairies se développent en fond de vallon. Quelques secteurs sont à l'abandon.

L'habitat est peu nombreux et reste concentré sur la partie Est. Les quelques fermes présentes sont installées sur les premières crêtes surplombant la Petite Baïse ("Plaisance", « Embéraud »). Il s'agit de fermes traditionnelles comportant plusieurs dépendances. On citera le cas de « Plaisance » qui possède à la fois de très beaux bâtiments et des nouvelles constructions peu esthétiques.

## Unité paysagère de la confluence entre la Petite et la Grande Baïse

### Unité secondaire des plaines de la Petite et de la Grande Baïse

Cette unité correspond aux deux plaines de la Petite et de la Grande Baïse et de leur confluence au niveau du bourg de l'ISLE-DE-NOE.

Ces deux plaines larges d'à peine un kilomètre chacune se rejoignent donc au niveau du bourg, devenant ainsi un véritable carrefour. Les deux rivières y ont un cours sinueux.

Les **vues**, depuis la plaine, sont **fortes et rasantes**. Une vision panoramique des coteaux environnants est ainsi possible mais ce sont toutefois les vues s'effectuant dans l'axe des plaines qui sont favorisées. Les abords du bourg sont relativement visibles. Les axes routiers comme les RD 2 et RD 939, qui empruntent les deux plaines, sont **d'importants axes de vision**.

Les **vallées** présentent un **caractère essentiellement agricole** avec des parcelles cultivées de grande taille en amont de l'ISLE-DE-NOE. Plus en aval, il subsiste localement des haies qui soulignent les limites parcellaires. Les deux ripisylves même si elles sont le plus souvent réduites à un rideau d'arbre se détachent nettement dans les secteurs très agricoles. Elles signalent alors efficacement le passage de la rivière sans pour autant jouer un rôle majeur dans l'organisation du paysage. Par endroits (au droit de « Carole » et « Bertin » sur la Grande Baïse - au niveau du Parc du château de l'ISLE-DE-NOE), cette ripisylve plus fournie et composée de grands arbres représente des points de diversification du paysage.

En dehors du bourg et dans la partie aval quelques moulins sont installés sur la Baïse. On citera, même s'ils sont en limite communale, les moulins de « Geleneuve » et de « Capitou ».

L'**habitat en dehors du bourg** est assez présent dans les deux plaines. Il se distribue notamment **autour des deux axes routiers** que sont la RD 2 et la RD 939. Il s'agit essentiellement de fermes dans la plaine de la Petite Baïse alors que les habitations résidentielles sont plus nombreuses sur la Grande Baïse. On citera deux beaux corps de ferme à « Bertin » et à « Caumont ».

Le **bourg** dont les principales entrées sont soulignés par des alignements de platane, occupe une **place centrale** dans cette plaine. Développé sur toute sa largeur, il constitue un **élément incontournable du champs de vision** tout étant le **principal élément de diversité** par plusieurs de ces éléments (Château et parc attenants ou bien jardins et anciens moulins de la confluence).

L'ouverture visuelle de cette confluence fait par contre ressortir les grands bâtiments de la coopérative agricole sur la RD 2. Cet ensemble très important, entouré de parcelles agricoles sans aucun écran visuel représente le **point noir paysager de la commune** visible de nombreux points du territoire communal.

### Unité secondaire du coteau de Cap de Côme

Ce petit secteur agricole constitue la **pointe du coteau** séparant les deux plaines de la Grande et Petite Baïse avant leur confluence.

Dominant les deux vallées, des covisibilités assez fortes sont possibles avec les coteaux environnants et les secteurs de plaine. A ce titre le chemin d'accès au lieu-dit « Cap de Côme » représente un axe de vision local.

Ce secteur exclusivement agricole avec des **parcelles cultivées de grande taille** est limité au Nord-Est par un bois installé sur le rebord pentu du coteau. La seule habitation présente est celle de « Cap de Côme ». Tout ceci fait de cette unité un secteur extrêmement **homogène** et peu diversifié.

## **Unité paysagère des coteaux en rive droite de la Petite Baïse**

### Unité secondaire des coteaux de Vidalies – Carduche

Cette unité est organisée autour du thalweg emprunté par la RD 943 au Nord-Est du bourg de l'ISLE-DE-NOE. Sans orientation particulière, le relief y est assez tourmenté. Il ne s'en dégage **pas de véritable organisation**.

**L'occupation du sol est assez diverse** puisque cultures annuelles, prairies, landes boisées et pelouses sèches s'y côtoient. Ces coteaux se présentent sous la forme d'une **mosaïque diversifiée**. Le boisement de « Marastet » est de part sa position dominante un élément structurant fort de cette partie de la commune ainsi que le front boisé de Carduche - Lapeyre.

La topographie n'engendre pas de véritables points de vue, les **covisibilités restant au sein de l'unité** et s'effectuant entre versants voisins. La RD 943 est à ce titre un axe de vision secondaire sur ce secteur.

L'habitat peu important reste discret. Quelques fermes (« Mirailots », « Vidalies », « Marastets ») occupent le sommet des crêtes.

### Unité secondaire des coteaux de Chartade - la Bourdasse

D'orientation générale NO/SE, cette unité de coteaux surplombe la vallée de la Petite Baïse.

La pente générale plus faible que pour l'unité C1 n'empêche pas un relief tourmenté et peu structuré. Certes des thalwegs secondaires découpent cet ensemble de coteaux mais les orientations sont diverses. Le **relief y est vallonné** et marqué par de larges ondulations.

**Des vues lointaines et panoramiques** sont possibles sur la plaine et les abords de l'ISLE-DE-NOE. La route de « Minette » permet en descendant sur le bourg d'avoir une vue générale de la confluence. On notera une plantation de résineux peu avant le réservoir près de « Lasserre » qui se détache sur le parcellaire agricole.

Quelques bosquets s'égrainent çà et là mais ils sont beaucoup moins nombreux que sur l'unité C1. De manière générale, l'occupation du sol y est beaucoup moins diversifiée, **l'utilisation agricole étant dominante**. Des secteurs comme « Chartade » sont ainsi entièrement occupés par de vastes parcelles agricoles.

L'habitat est plus dense que sur les autres coteaux. Même s'il est essentiellement rural avec de grandes fermes comme « Mounet » ou « La Bourdasse », le secteur de « grand Jouan - l'Assasiau » a vu se développer un habitat résidentiel récent.

La voirie est assez peu présente au sens où elle ne marque pas le paysage.

### Unité secondaire des coteaux de Busquères à Moumas

Cette unité se retrouve dans le prolongement de l'unité C2 mais n'arrive pas jusqu'à la plaine de la Petite Baïse. Il s'agit là d'une **série de vallons secondaires tous orientés NNE/SSO** s'adossant sur la ligne de crête principale de la commune (route de crête du Chapitre).

Cette orientation commune se traduit par une **organisation régulière et répétitive de l'espace** avec une succession de replats en crête occupés par l'agriculture et des versants pentus avec fonds de vallons boisés. Le relief est donc assez marqué, les crêtes secondaires jouant un rôle prépondérant en structurent l'espace à l'échelle de cette unité.

Depuis la crête principale utilisée par la route du Chapitre, **de nombreuses vues lointaines et panoramiques** dépassant le cadre communal sont possibles.

Les **éléments boisés** très présent sur cette unité ont de par leur position un **rôle structeur du paysage local**.

Quelques secteurs pentus, anciennement pâturés ou travaillés, sont aujourd'hui abandonnés et sont en cours de colonisation par les ligneux. Cette plus grande utilisation de l'espace par le passé se note aussi sur le plan de l'habitat puisque plusieurs ruines sont disséminées sur ce secteurs (« les Périssous », « Jean », « Piquebise » ou encore « Gaspard »). Il s'agit là de marques traduisant la **déprise agricole** existant sur le secteur.

L'habitat est ainsi peu important, localisé sur les crêtes. Les trois principales fermes du secteur se sont en effet réparties chacune sur leur sommet. Il s'agit le plus souvent de fermes traditionnelles (« Moumas ») mais parfois des bâtiments agricoles récents viennent quelque peu défigurer le tout (élevage avicole de « Busquère »).

↳ **Le paysage communal est un paysage essentiellement agricole et rural, structuré par la géomorphologie locale (confluence de deux vallées et deux grandes zones de coteaux) qui a ainsi découpé des unités paysagères relativement indépendantes.**

### 3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :

#### Evaluation paysagère

##### Principales tendances et évolutions paysagères possibles

L'espace paysager de la commune est **essentiellement agricole**, structuré en trois grandes unités paysagères mais se répartissant en deux types : **plaine alluviale agricole et coteaux agricoles et boisés**.

L'évolution récente des pratiques agricoles a eu des conséquences différentes selon le type d'unité sur l'évolution du paysage.

En effet les **unités de coteaux** ont vu, sur leurs secteurs présentant une **pente douce**, une **ouverture de l'espace par augmentation de la taille des parcelles cultivées**. La suppression des haies et de quelques bosquets résiduels sont allés dans ce sens. Ces secteurs se sont **ouverts et homogénéisés** jusqu'à l'uniformisation.

En revanche les secteurs de **coteaux plus pentus** sont en **voie d'abandon** ou l'ont été il y a quelques années. C'est pourquoi des boisements spontanés et des formations de type lande buissonnante sont en cours d'installation et remplacent d'anciens pacages. On a donc sur ces secteurs, qui sont déjà à proximité de bois, une tendance à la **fermeture de l'espace et là aussi à une homogénéisation de l'espace**. A plus long terme, si l'évolution actuelle se poursuit, ces espaces devraient entièrement se boiser.

Ainsi à l'échelle du coteau, la **trame paysagère qui était autrefois fine** c'est à dire résultant d'un petit parcellaire à l'occupation du sol diversifié, **tend aujourd'hui à s'agrandir** avec l'accroissement des îlots agricoles et des îlots bois-landes.

Il faut toutefois rappeler qu'il s'agit là de **tendances observées** et que les **processus mis en jeu sont lents**. Les effets sur le paysages sont progressifs, sur le long terme mais durables.

Ces dernières années ont vu une perte d'identité des **unités paysagères de plaine** de ce secteur avec une disparition des surfaces en herbes et des haies au profit des cultures annuelles (à ce titre le secteur de « Bourguignon » est un exemple de ce que pouvait être ces paysages auparavant). Le bocage humide caractéristique de ces anciens paysages a aujourd'hui quasiment disparu.

Les plaines de la Grande et Petite Baïse présentent ainsi un **faciès de plaine agricole ouverte uniforme** où les champs de visions se sont considérablement étendus, rendant plus sensibles l'implantation de points noirs paysagers.

Les **espaces en mutation liés à une progression actuelle de l'habitat** résidentiel sur le territoire communal **sont très restreints** et surtout bien localisés. Les quelques quartiers résidentiels existant sont en place et ne semblent pas faire l'objet de développement même ponctuel. Quoiqu'il en soit même avec quelques nouvelles constructions ponctuelles, il n'y aurait pas de modification notable des caractéristiques du paysage local. Le secteur de « l'Hôpital » est certainement le quartier qui subit le plus de modification sur la commune avec notamment le nouveau lotissement. On notera quand même les constructions de « Grand Jouan » qui semble être le « quartier résidentiel » des coteaux.

Il faut par contre souligner la dégradation progressive de certains éléments du bâti rural mais aussi une **certaine désaffection de l'habitat du centre bourg** qui à la longue pourrait avoir des conséquences sur le cadre paysager du village.

La RD 2 constitue quant à elle le principal pôle de développement de l'activité artisanale de la commune mais ce développement reste assez lent.

↳ **Les mutations de l'espace, en cours ou à venir, n'ont encore que peu d'effet sur le territoire communal même si globalement on assiste à une légère dégradation de la qualité paysagère.**

### Le site urbain et les premiers quartiers résidentiels

La petite agglomération de L'ISLE-DE-NOE est installée à la confluence même de la Grande et Petite Baïse à une altitude moyenne de 136 m.

Cette **ancienne baronnie** montre encore les restes d'une enceinte fortifiée. Les rues du centre bourg sont étroites et à angles droits. La hauteur des habitations est généralement R+1 (un étage sur rez-de-chaussée). Même si l'habitat ne semble pas trop dégradé, de nombreuses maisons sont inhabitées. Le **noyau urbain ancien** peu important est très bien délimité par une rue de ceinture. Ses abords, notamment au **niveau du vieux moulin**, sont bien mis en valeur ; petits canaux, espaces verts et petits jardins contribuant grandement à la **qualité du cadre**. Les maisons surplombant la grande Baïse sont par ailleurs particulièrement pittoresques.

Les abords du **château de Noé** avec notamment son parc aux arbres plus que centenaires, constituent un autre point fort de ce paysage périurbain.

Le **développement périurbain et résidentiel** s'est quant à lui effectué en suivant les deux principaux axes de communications, la RD 2 au Sud et la RD 943 au Nord-Ouest. Les secteurs de « Bourguignon » et de « l'Hôpital » se sont alors construits et concentrent encore les nouvelles constructions comme le tout récent lotissement de l'Hôpital.

↪ **Un habitat urbain ancien joliment mis en valeur qui a su tirer profit du cadre paysager créé par la confluence.**

### L'habitat en dehors du bourg

En dehors de l'agglomération, **l'habitat est dispersé** et distribué aussi bien sur les coteaux et notamment en ligne de crête que dans les deux plaines.

L'unité d'habitation traditionnelle du coteau reste la **borde, caractéristique de l'Astarac**, même si sur la commune, il y en a peu qui soient vraiment typiques. Ces maisons sont le plus souvent en brique sèche et accompagnée de plusieurs dépendances. La plupart ont été plus ou moins récemment recrépies et ne laissent plus apparaître ce caractère traditionnel. De plus de nouveaux bâtiments agricoles plus modernes viennent parfois dénaturer l'ensemble.

Quelques constructions plus récentes, sur le modèle des années 50 - 60 sont à noter sur le secteur de « le Berdot » sur la RD 939, à l'embranchement de la RD 2 et de la RD 939 et sur le coteau vers « Grand Jouan ». Sur ce dernier secteur, des constructions toutes récentes ont été réalisées ainsi qu'à « La Pilondrie » à l'extrême Est de la commune.

↪ **Un habitat rural qui dans son ensemble se dégrade sur le plan de la qualité du bâti en perdant son caractère traditionnel**



## Axes de communication

La structure du paysage communal (confluence de deux vallées au milieu de deux ensemble de coteaux) a bien entendu orienté le tracé des différentes voies de communication. Ces dernières ont ainsi deux directions possibles : soit elles restent en fond de vallée et suivent alors une orientation N/S (RD 2, RD 939 et RD 191), soit elles traversent le coteaux en direction d'une vallée voisine et ont alors une orientation E/O (RD 943).

L'ISLE-DE-NOE, qui est en outre à la confluence des deux vallées, constitue ainsi le **carrefour de ces deux types d'axes routiers**, avec principalement les RD 2, RD 939 et RD 943. Tous ces axes qui sont liés à la géomorphologie participent ici différemment à l'organisation du paysage local. En effet **seuls les axes de vallée** comme la RD 2 et la RD 939 ont un véritable **impact sur le paysage** en orientant l'implantation de l'habitat et de l'artisanat.

Il en résulte comme pour beaucoup d'agglomérations de fond de vallée, une **structure en "étoile" des différentes voiries autour du bourg** qui convergent vers le centre urbain.

↳ **Les axes de communications sur la commune de L'ISLE-DE-NOE ont tiré profit de la géomorphologie sans pour autant organisé le paysage.**

## Les enjeux paysagers et les espaces sensibles

Le tableau suivant fait apparaître pour chacune des unités paysagères secondaires l'importance et la nature des enjeux paysagers.

Unités paysagères principales	Coteaux en rive gauche de la Grande Baïse			Confluence des deux Baïse		Coteaux en rive droite de la Petite Baïse		
	A1	A2	A3	B1	B2	C1	C2	C3
<b>UNITÉS SECONDAIRES</b>								
<b>DIVERSITE</b>								
Diversité globale	faible	moyen	moyen	faible	faible	moyen	faible	faible
<b>ORGANISATION</b>								
Elément structurant <sup>1</sup>	moyen	moyen	faible	moyen	moyen	moyen	moyen	moyen
Elément de diversité <sup>2</sup>	moyen	moyen	moyen	fort	faible	moyen	faible	faible
Elément à valeur intrinsèque <sup>3</sup>	faible	moyen	faible	moyen	faible	moyen	faible	faible
<b>SENSIBILITE</b>								
Evolution du paysage	faible	en cours	en cours	faible	faible	en cours	en cours	en cours
Relations visuelles	fort	faible	moyen	fort	fort	moyen	moyen	moyen
Patrimoine humain	moyen	faible	faible	fort	faible	faible	faible	faible

<sup>1</sup> Elément structurant : un élément constitutif du paysage de par sa position dans l'espace ou par rapport à d'autres éléments peut avoir une grande importance et constituer un élément de la trame générale du paysage.

<sup>2</sup> Elément de diversité : il s'agit d'éléments du paysage qui apportent de la diversité de façon positive ou négative (point noir paysager) en constituant un point d'appel visuel.

<sup>3</sup> Elément à valeur intrinsèque : ce terme regroupe tous les éléments ayant une forte valeur monétaire, sociale, historique, symbolique ou culturelle comme le bâti, des grands arbres ou des haies remarquables.

On peut définir plusieurs types d'espaces sensibles sur le territoire communal :

- **les espaces ouverts proches d'une voirie importante, axe de vision**

Ce sont les terrains voisins de la RD 939 et de la RD 2 au Sud de L'ISLE-DE-NOE qui sont à ce titre les plus concernés avec notamment le secteur agricole de Caumont.

- **les espaces ouverts proches du bourg de L'ISLE-DE-NOE ou d'un élément remarquable du bâti local**

Ce type d'espace concerne principalement les abords du bourg dans sa partie Ouest (secteur de l'ancien moulin et abord du château et de son parc), les abords de "Soubaignan", de "l'Estibal" et de "Carole".

- **les espaces boisés structurants**

Il s'agit essentiellement du bois de "Rouquezan" associé à un petit secteur de falaise ; ce bois à la fois central et dominant la vallée est en effet un espace de première importance dans le paysage communal.

↪ **La convergence des différents axes sur le bourg de L'ISLE-DE-NOE renforce la sensibilité paysagère des espaces ouverts aux différentes entrées. Il en est de même pour les quelques éléments patrimoniaux dispersés sur le territoire communal.**  
**Les secteurs boisés en coteaux sont quant à eux des espaces à préserver pour maintenir une certaine diversité et cohérence du paysage communal.**

## ***Patrimoine***

### 1 – Protection des monuments historiques :

#### \* Immeubles classés :

Château : - les façades et les toitures y compris celles des communs en hémicycle bordant la cour d'honneur.  
- les pièces suivantes avec leur décor  
au premier étage : le vestibule et ses statues et les 7 pièces attenantes donnant sur le jardin, salle à gauche, bibliothèque et salon de musique attenants ainsi qu'une chambre  
au deuxième étage : chambre de l'Archevêque dans l'aile Est.

#### \* Immeubles inscrits

Abords de la Pile Gallo-Romaine de la Tourraque d'Orlas à Lamazère

### 2 – Protection des sites et monuments naturels :

#### \* Sites inscrits

Pont barrage de Géleneuve

### 3 - Sites archéologiques :

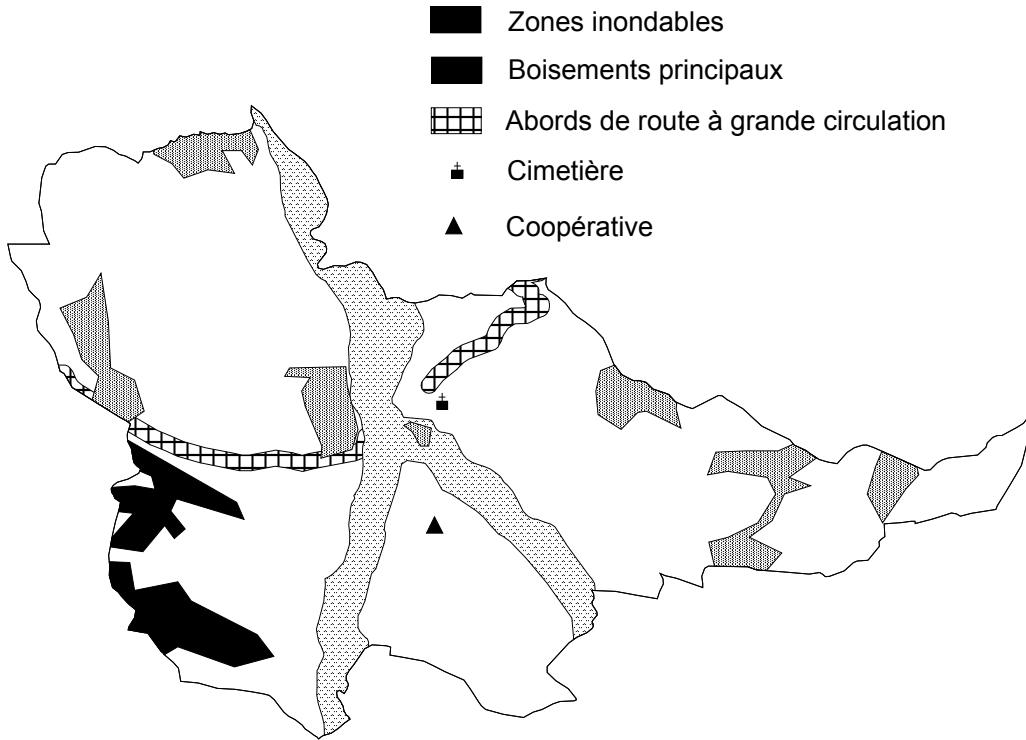
1	Bourg ancien	Le castelnau d'Arbéchan fondé dans le dernier quart du XIème siècle par Gérard d'Arbéchan comprenant le bourg, le château, l'église et le vieux pont
2	Carole / Bertin	Eglise médiévale de Ste Eulalie, cimetière et ses abords situés sur un site gallo-romain
3	Soubaignan	Eglise médiévale de Ste Marie, ancienne paroisse de Soubaignan et ses abords
4	L'Hôpital	Ancien hôpital de St Jacques sur le chemin de Compostelle
5	Vidalis	Vestiges de site gallo-romain
6	La Sallies	Vestiges de site gallo-romain

## *Servitudes*

- AC 1 Protection des monuments historiques Immeubles classés : le château  
Immeubles inscrits : abords de la Pile gallo-romaine de  
Tourraque d'Orlas à Lamazère
- AC 2 Protection des sites et monuments naturels Sites inscrits : pont barrage de Géleneuve
- EL 2 Défense contre les inondations – Zones submersibles Zone inondable de la Baise
- L 111- Zone de protection le long des routes à grande circulation RD 943  
1-4
- AH Antiquités historiques
- T 7 Servitudes aériennes servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement
- I 3 Canalisations de distribution et transport de gaz Ordan-Larroque – Mirande DN 50

## II - PROJET DE CARTE COMMUNALE

### 1 - CONTRAINTES



- 1 – Zone submersible de la Grande Baïse et de la Petite Baïse
- 2 - Route à grande circulation: Route départementale n° 943
- 3 – Boisements importants
- 4 – Importante coopérative agricole
- 5 - Cimetière

## 2 - MODIFICATIONS DE ZONAGE

Zonage carte communale	Atouts - Contraintes - Vocation
ZC 1i A la Ville	C'est le bourg ancien implanté entre les deux Baïses. Les terrains situés autour de l'école et de l'ancienne gendarmerie seront classés en zone constructible, ces terrains étaient classés en zone naturelle au POS (il s'agit d'une régularisation). Peu de possibilités de construire, seules quelques réhabilitations d'habitat existant peuvent être envisagées compte tenu de la situation du bourg en zone submersible.
ZC 1 A Bourguignon	Ce sont les extensions récentes du bourg au delà de la zone inondable. C'est dans ce secteur qu'un lotissement communal s'est développé. La zone reprendra l'habitat existant à l'entrée Nord de la ville. Quelques terrains situés entre les constructions sont disponibles, ils permettront la densification du secteur. Tous ces terrains sont entièrement desservis par les réseaux. Situées en zone urbaine, les constructions nouvelles pourront s'implanter à moins de 75 mètres de la RD 943.
ZC 2 A Bourguignon	Terrains plats situés en continuité du lotissement, entre la RD et la limite de la zone submersible. Cette zone permettra l'extension du lotissement où tous les réseaux sont en attente. Elle permettra de renforcer le cœur du bourg en dehors du champ d'inondation des Baïses. L'accès à ces terrains se fait uniquement à partir de la voie du lotissement. Un secteur inondable a été défini pour une partie des terrains (secteur à faibles aléas).
ZC 2 A Marrastet	Zone d'habitat existante. Extension sur les parcelles 133, 135, 136. Un recul sera observé par rapport à la RD 943, route classée à grande circulation et accès difficile pour certaines parcelles. Une bande de 75 m restera inconstructible. L'urbanisation devra s'organiser à partir de la voie communale n° 3 et du chemin rural (aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD).
ZC 1 Au Pété du Rey	Extension autour du hameau du pété du rey entre la voie communale et le chemin rural ainsi que les terrains situés au-delà du CR entre les habitations existantes. Ce hameau restera limité pour ne pas gêner l'activité de la ferme de Labourdette. La commune a engagé des travaux pour l'alimentation en énergie électrique. Cette zone assurera un développement proche du centre où les réseaux sont en place.
ZC 2 Route de Mirande	Zone d'habitat existante proche du centre. Classement du terrain des pompiers en zone constructible. La municipalité envisage la création d'une salle polyvalente sur les terrains du château derrière la camping. Une partie de la parcelle 77 sera donc classée en secteur constructible (la partie la plus éloignée du château). Cette parcelle n'est pas en covisibilité directe avec le château car protégée par un alignement boisé. Un secteur inondable sera défini pour les terrains proches de la Baïse. Cette zone permettra d'offrir des terrains plats à proximité immédiate du bourg.

ZC 2 A Cape	La zone d'activités définie au POS où un seul commerçant est implanté sera intégrée à la zone d'habitat proche. Une extension sur la parcelle 210 pour tenir compte de la voie existante et sur les terrains situés de l'autre côté de la RD est envisagée. Toutefois cette zone sera limitée afin de préserver un espace naturel de protection entre l'habitat et les bâtiments de la coopérative. La zone sera également réduite pour les terrains situés en secteur submersible de la Baïse. L'ensemble formera une zone d'habitat relativement proche du centre bourg. Des travaux pour l'extension du réseau électrique seront nécessaires pour les terrains situés en bordure de la RD.
ZC2 i A Bertin	Petit hameau existant implanté dans la zone submersible de la Baïse. Pas de modification envisagée pour ne pas augmenter les risques.
ZC2 A Carole	Extension du hameau de carole de l'autre coté de la route départementale. La zone sera limitée aux terrains situés en bordure de la voie communale pour tenir compte des réseaux en place (pas de réseau EDF pour les terrains excentrés). Les accès devront se faire à partir des voies communales.
ZC2 A Naudé	Création d'une petite zone entre les constructions existantes. Elle sera limitée entre la voie communale et les bois. Zone peu visible qui s'intégrera au site entre les talus boisés et la zone submersible.
ZC2 A Lassaziou	Création d'une zone autour du hameau existant de lassaziou. La zone permettra de densifier le secteur, elle sera toutefois limitée en linéaire pour ne pas étaler la construction et pour tenir compte des réseaux en place. Les terrains situés en milieu de zone nécessiteront une extension du réseau EDF pour être urbanisés.
ZC2 A Labourdasse	Petite zone où plusieurs constructions sont déjà implantées. Elle intégrera les terrains libres entre le bâti existant. Elle restera limitée pour ne pas développer l'urbanisation en linéaire.
ZC2 A Roquezan	Création d'une zone autour du hameau de roquezan. Les travaux de renforcement du réseau EDF pour l'alimentation de la maison existante permettra à terme une desserte correcte de la zone. Ce secteur proposera quelques terrains en dehors du bourg et de la zone inondable et confortera le hameau en place.
ZA 2 A Caumont	La zone d'activités sera étendue en continuité de l'existant le long de l'avenue de la gare et sur une partie de la parcelle 92 pour permettre l'extension des activités existantes. Toutefois, une bande inconstructible sera préservée entre la zone d'activités et la zone d'habitat de Cape.
ZNP Sites archéologiques	Certains sites archéologiques méritent une attention particulière et seront donc préserver par un zonage spécifique de protection.
ZNI Les Baïses	C'est la zone naturelle inondable de la Grande et de la Petite Baïse.
ZN Le reste du territoire	C'est le reste du territoire. Zone naturelle à vocation agricole, seules quelques constructions peuvent être autorisées sous conditions.

### **3 - TABLEAU DES SUPERFICIES - POSSIBILITES D'ACCUEIL**

Zones	Lieux-dits	Superficies en hectares	Possibilités d'accueil Nombre d'habitations
<b>ZC 1i</b>	A La Ville	4.92	/
<b>ZC 1</b>	A Bourguignon	10.32	<b>8</b>
<b>ZC 2</b>	A Bourguignon	2.88	<b>10</b>
<b>ZC 2</b>	A Marrastet	3.72	<b>8</b>
<b>ZC 1</b>	Au Peté du Rey	2.44	<b>4</b>
<b>ZC 2</b>	Route de Mirande	8.06	<b>15</b>
<b>ZC 2</b>	A Cape	8.10	<b>13</b>
<b>ZC 2i</b>	A Bertin	1.12	/
<b>ZC 2</b>	A Carole	6.38	<b>10</b>
<b>ZC 2</b>	A Naudé	2.76	<b>4</b>
<b>ZC 2</b>	A Lassaziou	6.41	<b>6</b>
<b>ZC 2</b>	A Labourdasse	3.11	<b>5</b>
<b>ZC 2</b>	A Roquezan	2.95	<b>7</b>
<b>ZA 2</b>	A Caumont	6.86	<b>6</b>
<b>ZN i</b>	Les Baïses	311.45	/
<b>ZN p</b>	Sites archéologiques	8.01	/
<b>ZN</b>	Le reste du territoire	2176.51	/

<b>ZC 1</b>	Total	17.68	<b>12</b>
<b>ZC 2</b>	Total	45.49	<b>78</b>
<b>ZA 2</b>	Total	6.86	<b>6</b>
<b>ZN</b>	Total	2495.97	/



### III - LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 1 - INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

##### Urbanisation

Le développement urbain doit permettre une utilisation optimale des investissements en matière de réseau. C'est pourquoi les extensions du bourg se sont orientées principalement:

- au Nord  
en continuité du lotissement existant où les réseaux sont en attente
- à l'Est  
poursuite de l'urbanisation déjà engagée. Ce secteur pourra à terme se raccorder en gravitaire au réseau eaux usées
- au Sud  
autour des hameaux existants route de Mirande.

La commune envisage la création d'une salle polyvalente à proximité du bourg centre après le terrain de camping.

Afin de maintenir une population en baisse régulière, les élus ont voulu également proposer à la construction des terrains sur des sites plus excentrés autour de hameaux existants dans le milieu rural (possibilités de grands terrains).

##### Voirie

La commune veut poursuivre son développement en favorisant la construction par l'aménagement du réseau voirie.

- Extension du lotissement communal pour maintenir une offre en terrains viabilisés à proximité du bourg ancien.
- Aménagement de voie pour développement de la construction pour la zone de Cape.

##### Assainissement

Une étude assainissement a permis de définir les zones d'assainissement collectif et celles où l'assainissement autonome est acceptable. Cette étude détermine notamment les filières d'assainissement autonome à mettre en œuvre dans tout projet de construction. Les terrains non desservis par le réseau collectif devront comporter une surface minimum ou suffisante pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement individuel.

## **2 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

### *Patrimoine*

- Le patrimoine architectural sera préservé par la volonté de réhabilitation et de résorption des logements vacants en centre bourg.
- Le patrimoine archéologique connu sera signalé sur les plans de zonage et de servitudes et contraintes (nécessité de consultation du Service Régional de l'Archéologie) pour toute construction . Certains sites importants seront préservés par une zone naturelle (zone ZN p).
- En zone naturelle, la réhabilitation des constructions existantes de qualité architecturale intéressante est possible afin de protéger ce petit patrimoine qui, autrement, tomberait en ruine. Cette réhabilitation peut s'accompagner d'un changement de destination s'il n'induit pas de gêne à l'activité agricole.

### *Environnement et paysages*

- L'urbanisation a été définie principalement autour des hameaux existants afin d'éviter le mitage et pour faciliter le développement et l'aménagement des différents secteurs.
- Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant en s'adaptant particulièrement au relief du territoire communal.
- Des plantations d'essences locales viendront accompagner les nouvelles constructions.

### *Les entrées de ville*

L'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme issu de la loi 95.101 du 02/02/1995 sur le renforcement de l'environnement prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés à moins de 75 m de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 m de l'axe des déviations d'agglomération, à moins qu'une étude ayant reçu l'accord de la commission des sites n'y déroge en fixant des règles spécifiques pour les autorisations d'urbanisme.

La commune est concernée par cette réglementation, car elle est traversée par la RD 943.

Les zones d'habitat situées à l'entrée Nord de la ville sont urbanisées, seules quelques "dents creuses" restent libres. Les zones d'extension ont été maintenues en retrait de cette voie et ne sont donc pas touchées par cette interdiction.