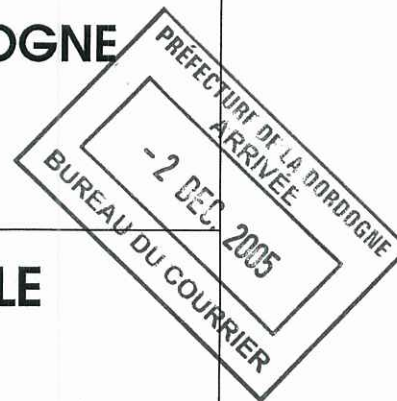




Département de DORDOGNE
Commune de
LA DOUZE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



PIECE 1

Prescrite le

27 juin 2002

Approuvée par le Conseil
Municipal le :

*Pour le Préfet et par délégation,
La Charge de Mission Institutions,
Urbanisme, Marchés Publics*

Approuvée par le Préfet le :

Sandrine DIAS

**Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral du 26 JAN. 2006**

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA
ROCHELLE

PREAMBULE : LA CARTE COMMUNALE

En l'absence de Carte Communale

En l'absence de Carte Communale ou de Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble du territoire communal de LA DOUZE est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, aussi appelé "Règlement National d'Urbanisme" et par le principe de constructibilité limitée, institué par l'article L.111.1-2, fixant les cas et les conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. L'appréciation se fait en fonction des caractéristiques propres au terrain, à son environnement, à ses équipements, mais également en fonction des caractéristiques du projet : son implantation, sa dimension, son aspect...

C'est à partir de cette analyse que sont délivrés les permis de construire, les déclarations de travaux, les permis de lotir et autres autorisations d'urbanisme.

La Carte Communale et son régime juridique

La Carte Communale a un véritable statut de document d'urbanisme, au même titre que les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme. La Carte Communale a été introduite dans le Code de l'Urbanisme (article L.124-1 et suivants) par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

De ce fait, les cartes communales sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.

Les Cartes Communales approuvées sont opposables aux tiers et ont pour effet de transférer aux communes, si elles le souhaitent, les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les Cartes Communales doivent respecter les principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- Equilibre entre le développement et la protection des espaces dans le respect des objectifs du développement durable ;
- Diversité urbaine et mixité sociale dans l'habitat ;
- Utilisation économe et équilibrée des espaces, la préservation de l'environnement, la prévention des risques.

Modalités d'élaboration

LA DOUZE appartient à la Communauté de Communes ISLE MANOIRE en Périgord depuis sa création le 22 décembre 2001. Les compétences de la Communauté de Communes incluent l'élaboration des documents d'urbanisme.

L'initiative de l'élaboration d'une Carte Communale a été prise par le Conseil Communautaire, par délibération en date du 27 juin 2002. Le Conseil Municipal de LA DOUZE avait déjà souhaité, par délibération du 29 septembre 2001, procéder à l'élaboration d'une Carte Communale.

Elle est élaborée à partir des réflexions du Conseil Municipal, puis grâce à une consultation de tous les habitants, enfin avec les contributions des services publics concernés ; une fois prête, elle est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

Elle est ensuite approuvée conjointement par le Conseil Communautaire et par le Préfet. Elle devient alors opposable aux tiers.

Contenu du Document

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale comprend :

1. Un rapport de présentation qui :
 - présente le diagnostic de la commune ;
 - expose le projet communal, notamment les prévisions de développement ;
 - justifie les choix faits dans la Carte Communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et expose les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme ;
 - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement.
2. Un document graphique appelé "plan de zonage", qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où
 - les constructions sont autorisées ;
 - les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'installation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - réservés à l'implantation d'activités.
3. Un document annexe qui complète les informations portées sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation.

SOMMAIRE

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA DOUZE.....	5
II. CADRE PHYSIQUE.....	6
A. Données topographiques et géologiques.....	6
B. Données hydrologiques.....	7
III. OCCUPATIONS DES SOLS ET PAYSAGES	8
A. Les paysages.....	8
B. L'agriculture.....	10
C. L'urbanisation et le patrimoine bâti.....	12
D. Le patrimoine archéologique.....	14
IV. RESEAUX, EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES.....	15
A. Voirie.....	15
B. Adduction d'eau potable.....	16
C. E.D.F.	16
D. Assainissement.....	16
E. Services et équipements publics.....	17
F. Activités et commerces.....	18
V. EVOLUTION RECENTE DE LA POPULATION ET DE LA CONSTRUCTION	19
A. Evolution démographique.....	19
B. Facteurs d'évolution	21
C. Jeunesse de la population	23
D. Population active	24
E. Evolution de la construction	25
F. Perspectives d'évolution.....	26
VI. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	27
VII. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	28
VIII. JUSTIFICATION DES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES.....	30
IX. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	39

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE DE LA DOUZE

Commune de DORDOGNE, LA DOUZE se situe à une quinzaine de kilomètres au sud-est de PERIGUEUX.

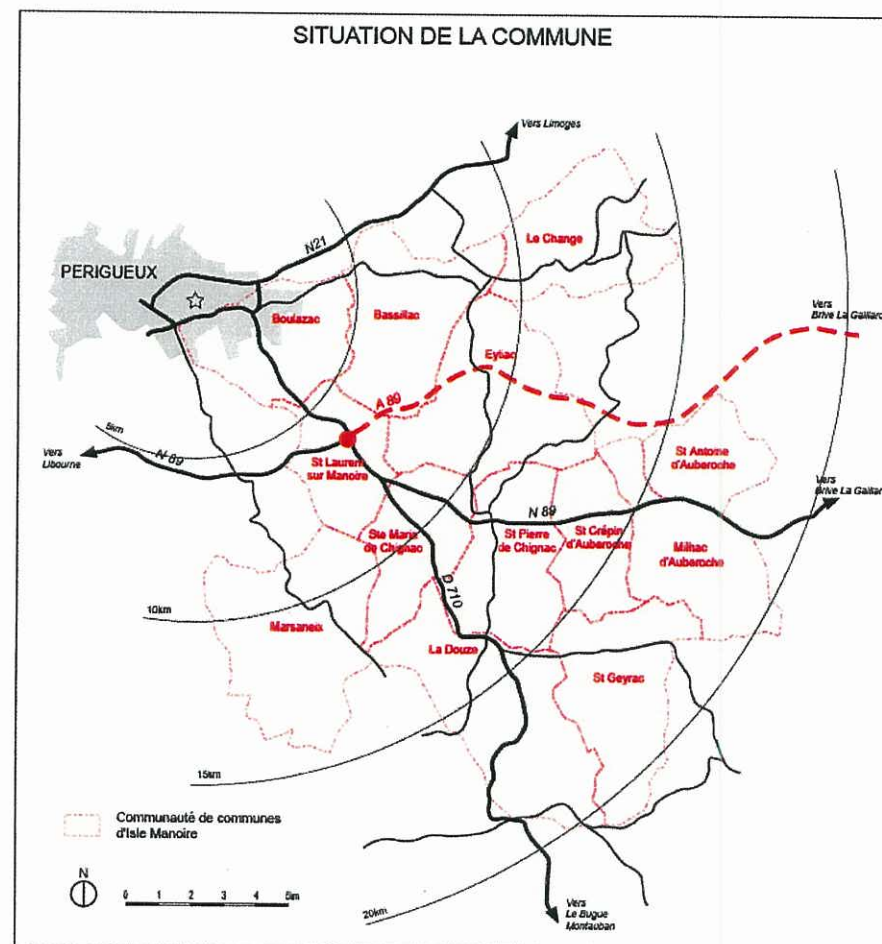
Son territoire est traversé du nord au sud par la route départementale n°710 permettant de relier la route nationale 89 et l'agglomération de PERIGUEUX. LA DOUZE est, en suivant la RD 710 en direction du BUGUE, la dernière commune du Périgord Blanc avant d'entrer en Périgord Noir.

Les communes limitrophes sont :

- Au nord, les communes de Ste MARIE DE CHIGNAC et St PIERRE DE CHIGNAC,
- A l'est, St GEYRAC,
- Au sud, St FELIX DE REILHAC MORTEMART,
- A l'ouest, MARSANEIX et LACROPTÉ.

LA DOUZE appartient à l'arrondissement de PERIGUEUX et au canton de SAINT PIERRE DE CHIGNAC (15 communes).

La commune s'est regroupée avec onze autres communes du canton et la commune du Change pour former la Communauté de Communes d'Isle Manoire. Elle est la commune la plus au sud du territoire intercommunal.



II. CADRE PHYSIQUE

De forme allongée dans une direction nord-ouest / sud-est, la commune de LA DOUZE s'étend sur 2340 hectares.

A. Données topographiques et géologiques

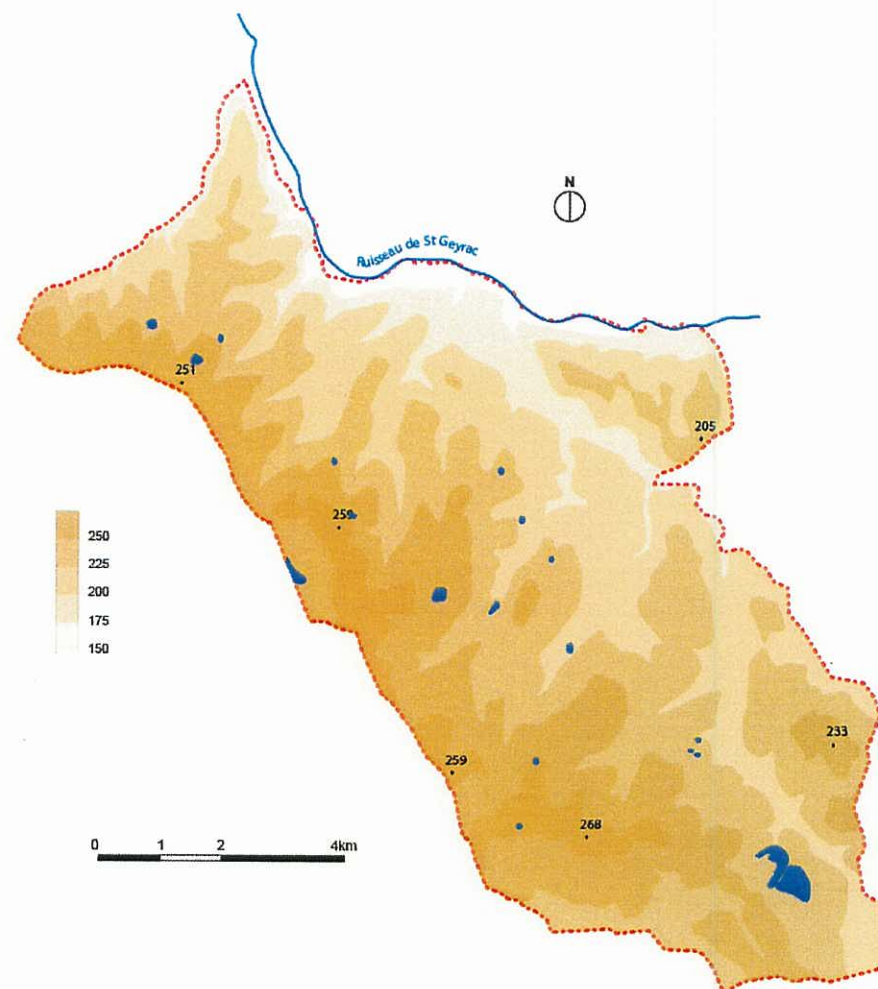
Les altitudes rencontrées sur le territoire de LA DOUZE évoluent entre approximativement 150m et 270m NGF. Le point haut de la commune se situe dans la partie centrale du territoire au lieu-dit du Mas Bouchard.

La limite communale sud-ouest correspond à la ligne de crête séparant les bassins versants du Vern et le bassin versant du ruisseau de St Geyrac tandis que est le ruisseau de St Geyrac marque la limite communale nord-est.

Le territoire de LA DOUZE appartient dans son ensemble au versant sud de la vallée du ruisseau de St Geyrac. Il est entaillé de plusieurs combes orientés sud-ouest / nord-est.

Comme sur le reste du territoire à l'est de PERIGUEUX, les vallées sont constituées de formations sédimentaires composées d'alluvions quaternaires récents à dominante sableuse ou limoneuse. Les hauteurs sont couvertes de sables du Périgord, dépôts alluviaux tertiaires complexes composés de sables et graviers associés à des argiles rouges ou versicolores.

Le contact entre terrains calcaires et alluvions en fond de vallée favorise les sources et résurgences : elles proviennent de nappes aquifères alimentées par l'infiltration du ruissellement dans les roches calcaires.



B. Données hydrologiques

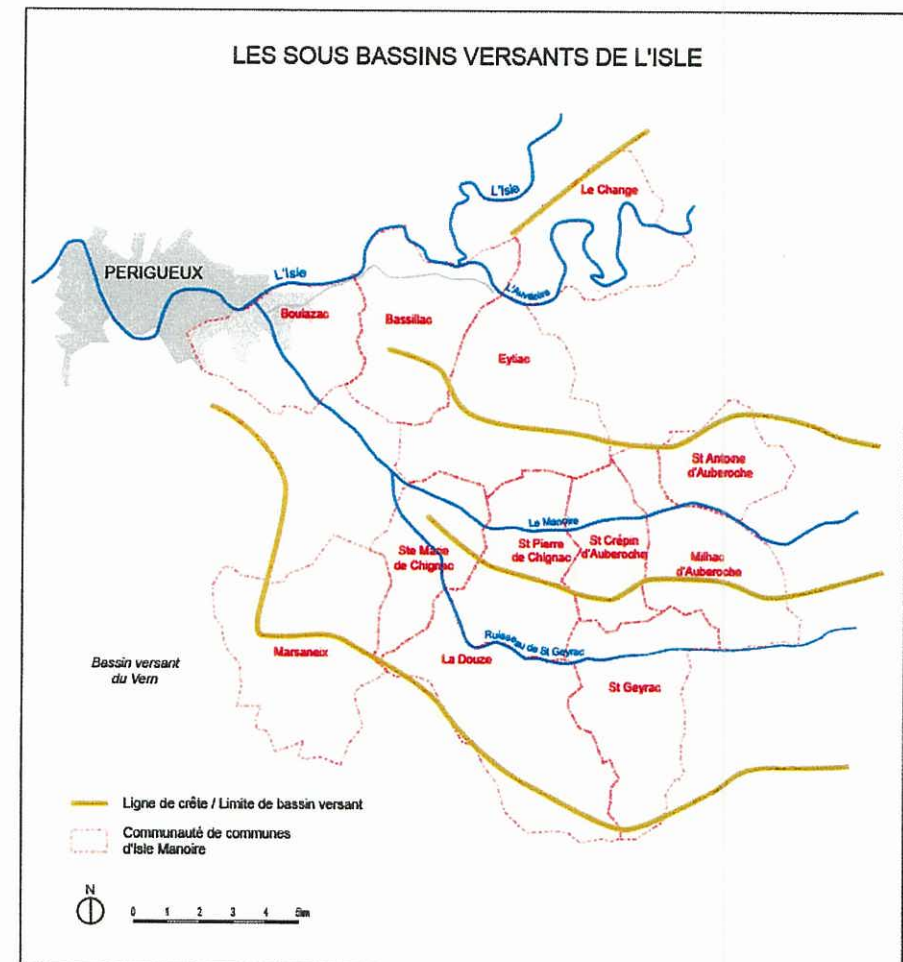
Le territoire de LA DOUZE appartient au bassin versant du ruisseau de St GEYRAC, affluent du MANOIRE. Une partie du territoire appartient toutefois au bassin versant du VERN. Le Manoire rejoint l'Isle en amont de Périgueux tandis que le Vern la rejoint en aval de Neuvic.

Selon les résultats de l'agence Adour Garonne en 1999/2000, « les eaux de l'Isle, à l'amont de Périgueux sont de bonne qualité vis-à-vis de l'ensemble des altérations. Entre les confluences de l'Auvézère et de la Dronne, elle a été classée en zone sensible à l'eutrophisation (selon l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994) au titre de la directive européenne sur la collecte et le traitement des eaux résiduaires urbaines. Par ailleurs, l'importance croissante des loisirs nautiques sur cette rivière demande une vigilance particulière.

L'Isle ne subit que modérément l'impact de l'agglomération périgourdine où les pollutions domestiques et industrielles sont traitées par plusieurs ouvrages d'épuration. La dégradation concerne principalement les matières azotées (qualité passable), dont le traitement devra être amélioré. La rivière conserve également les marques d'une pollution métalliques par le zinc en provenance des industries de métallurgie et du traitement de surface de l'agglomération.

Les eaux de l'Isle retrouvent rapidement une bonne qualité d'ensemble qui se maintient jusqu'à Montpon-Ménestérol grâce aux efforts d'assainissement consentis par les communes riveraines de St Astier et de Neuvic ».

Il n'y a pas de résultats sur le ruisseau de St Geyrac ou sur le Vern.



Si le ruisseau de St Geyrac est le seul cours d'eau de surface de LA DOUZE, on y trouve par contre 14 sources, notamment 2 fontaines près du bourg, et plusieurs étangs répartis sur l'ensemble de la commune (voir carte page précédente).

III. OCCUPATIONS DES SOLS ET PAYSAGES

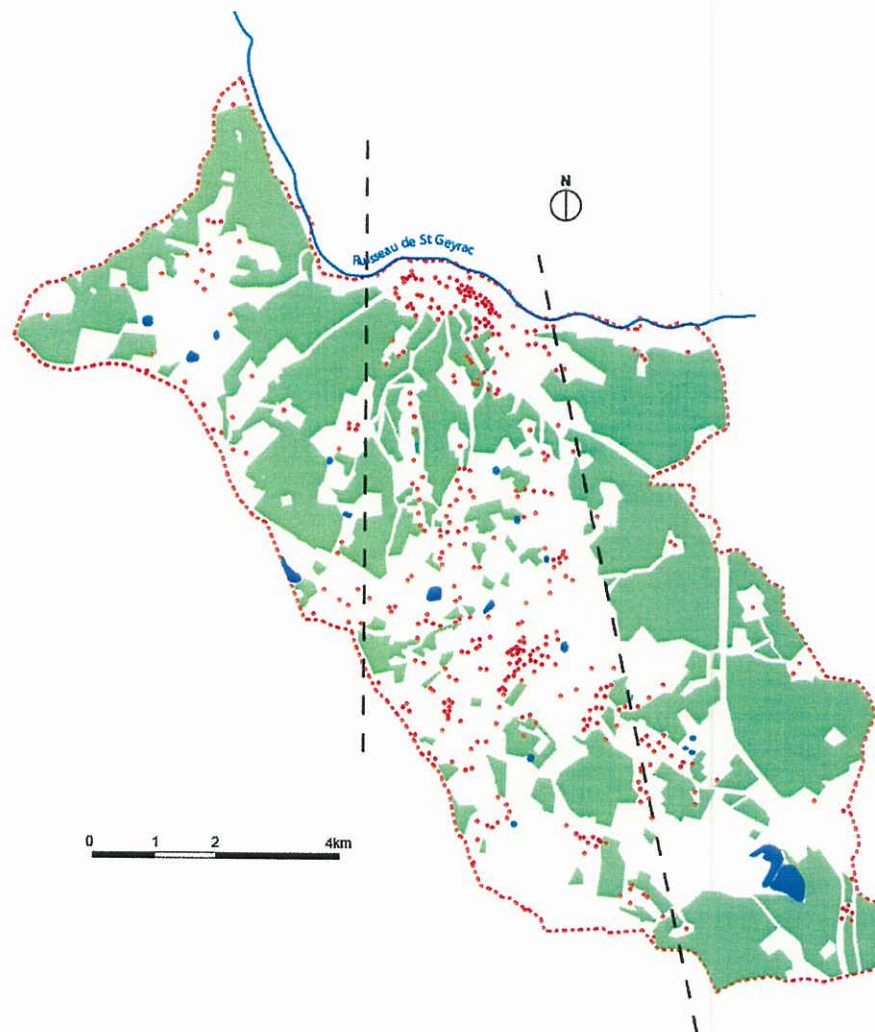
A. Les paysages

Appartenant au territoire du Périgord central, LA DOUZE conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles :

- Les collines aux amples vallonnements se prêtent à une couverture forestière abondante : forêt épaisse de feuillus, sur de nombreux sommets et sur des pentes fortes ; les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture ;
- Les paysages de polyculture (maïs, blé, prairies, élevage...) sont indissociables de la domination forestière qui crée une multitude de clairières sur les sommets et les versants ;
- Le modelé collinaire aux clairières polyculturelles et constructions dispersées multiplie les sites ; leur échelle reste relativement petite ou moyenne ;
- L'habitat est dispersé, en hameaux et fermes isolées ; on le rencontre partout même dans les endroits les plus reculés ; le tissu bâti se situe aussi bien sur les sommets, sur des versants et dans les fonds de vallons, fréquemment empruntés par une route.

Il est possible de distinguer sur le territoire de LA DOUZE trois ensembles :

- La partie nord-ouest, autour des hameaux des Martinies, vaste clairière encadrée d'ensembles boisés importants ;
- La partie centrale, du nord au sud, espace d'extension de l'urbanisation ;
- La partie Est occupée majoritairement par des bois, s'ouvrant sur la forêt Barade ; au sud, existe une zone de loisirs liée à la présence d'étangs (La Prade).





Vue panoramique du bourg

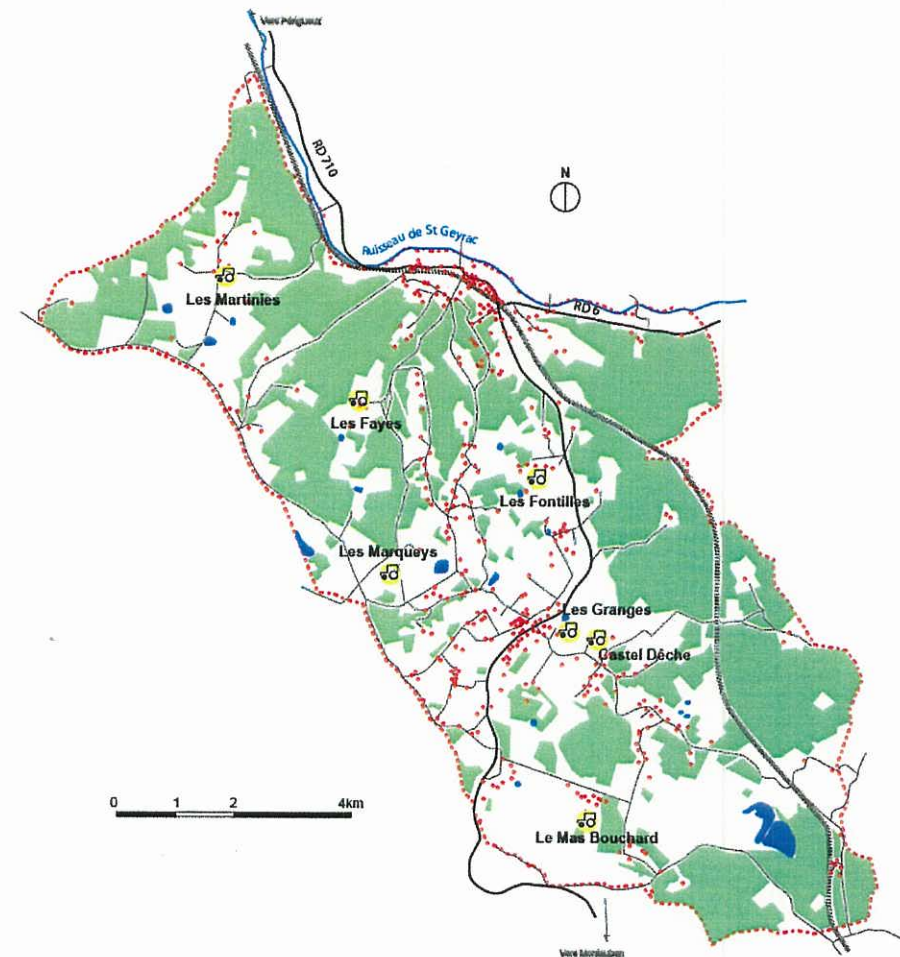
B. L'agriculture

L'agriculture reste présente dans le paysage de LA DOUZE, spécialement autour des Martinies et au sud-ouest de la commune. Elle ne consomme qu'un cinquième de la surface de la commune.

En 2000, l'activité agricole concernait une superficie de 352 ha de terres labourables et de 97 ha toujours en herbe. Elle regroupait alors 33 exploitations (contre 35 en 1988) dont 12 professionnelles. Elle se décline en polyculture (maïs, blé...), cultures maraîchères, vergers, élevage bovin mais avec seulement 40 vaches en 2000 (lait et surtout viande), élevage de canards gras et agro tourisme (ferme auberge des Fontilles, chambres d'hôtes à Castel Dêche).

LA DOUZE compte aujourd'hui moins d'une dizaine d'exploitations agricoles pérennes ou susceptibles d'être reprises par de jeunes agriculteurs dont les principales sont :

- Les Martinies
- Les Fayes
- Les Fontilles
- Les Marqueys
- Les Granges (agriculture biologique)
- Castel Dêche
- Le Mas Bouchard



Nombre d'exploitations	33
dont nombre d'exploitations professionnelles	12
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	38
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	58 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	71 UTA (équivalent temps plein)
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	484 ha
■ Terres labourables	352 ha
■ Superficie toujours en herbe	97 ha
■ Nombre total de vaches	40
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	35

Source : recensement agricole 2000 :
<http://www.agreste.agriculture.gouv.fr>

En 2000, le recensement agricole sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations. Néanmoins, la part des exploitations de moins de 5ha se maintient (2900 exploitations soit un quart des exploitations). Elles sont moins nombreuses mais plus grandes, ainsi que plus spécialisées mais tout en restant tournées vers l'élevage et la polyculture. Avec le souci de mieux valoriser ses produits, l'agriculture de la Dordogne s'oriente résolument vers des productions sous signes de qualité.



Le secteur agricole des Martinies

C. L'urbanisation et le patrimoine bâti

La commune de LA DOUZE présente la particularité de s'appuyer sur deux noyaux « urbains » : le bourg et le village des Versannes. Organisés le long de la RD 710, ces deux pôles constituent les seules zones d'habitat réellement groupé. Sur le reste du territoire et à l'exception de quelques hameaux plus structurés et au bâti plus dense, le maillage de l'habitat est très relâché, avec des bâtiments ruraux, des corps de ferme (anciens ou en activité), et un nombre relativement important de petites zones d'habitat pavillonnaire "délocalisées", c'est-à-dire loin du bourg ou des Versannes.

1. Le bourg

Traversé par la RD 710, le bourg regroupe la majorité des commerces et équipements de la commune. Après guerre, il a connu un développement spontané vers le nord (lotissement) où ont été implantés les terrains de sport. Depuis quelques années, un lotissement communal (Le Breuil) se bâtit (14 lots, aujourd'hui tous commercialisés) au nord-est, au-dessus de l'église et du nouveau pôle socio-culturel et scolaire.

De l'autre côté de la RD 710, le sud du bourg ne s'est pas développé : un espace reste vide avant d'arriver au cimetière.

Avec la création du réseau collectif d'assainissement et la mise en valeur des espaces publics (réfection de la halle accueillant désormais un marché hebdomadaire, aménagement des places et de la traverse par la départementale), le bourg renforce son attrait.



Le bourg : entrée sud (RD 710)



Construction du lotissement du Breuil

Il peut s'étendre et offre des perspectives intéressantes de développement vers le sud et vers l'est, spécialement vers les hameaux périphériques du Guinot et du Maslusson qui pourront également s'étoffer.

2. Les Versannes

Le village des Versannes, rattaché à la commune de LA DOUZE, se situe le long de la RD 710 et de la voie ferrée, à 3km au nord du bourg. Seconde entité « urbaine » de la commune, ce village a connu un essor à la fin du XIXème et au début du XXème siècle, grâce à la gare qui a permis un développement industriel et commercial.

La population des Versannes, où se trouvait une école aujourd'hui fermée, y a été plus nombreuse que dans le bourg. Aujourd'hui, ce village a perdu sa dynamique. Coincé entre la voie ferrée et le ruisseau de Saint-Geyrac, il s'est construit au sud. Il s'ouvre de l'autre côté de la voie ferrée sur le hameau des Hautes Versannes.

3. Les principaux hameaux

En dehors du bourg et des Versannes, l'habitat est relativement dispersé sur la commune de LA DOUZE. Les terres agricoles vendues récemment ont favorisé ce mitage. Cependant, certains hameaux sont plus structurés et plus denses : Castel Dêche et La Guirmandie à proximité du bourg, les Martinies Basses (nord de la commune).

Une urbanisation récente et linéaire marque également les hameaux de la Bouchardie (sur des hauteurs, en plein centre

de LA DOUZE) et de Ladeuil (hameau boisé, au sud de la commune).

4. Le patrimoine bâti

En terme de patrimoine bâti, l'église paroissiale de LA DOUZE est protégée au titre de la loi du 31 décembre 1913 en tant que monument historique inscrit par arrêté du 6 janvier 1927. Celle-ci se situe à l'entrée nord-est du bourg, le long de la RD710. Elle a été construite au XVème sur les murs d'une église du XIIIème siècle attestée (mais qui pourrait bien remonter au début de la chrétienté en Périgord). Les équipements publics et le lotissement qui se sont implantés au-dessus ne posent pas de problème de co-visibilité de par le relief.

Un autre bâtiment remarquable attesté au XVIIème est la halle, en plein centre bourg. Ses dimensions imposantes sont liées aux fonctions qu'elle assurait : lieu important pour les foires et marchés, et aussi lieu de justice car le marquis avait droit de basse, moyenne et haute justice dans le parquet attenant à la halle. Tout juste rénovée, elle accueille de nouveau un marché hebdomadaire, renouant ainsi avec la tradition.

La commune se distingue ensuite par la qualité architecturale de certaines propriétés agricoles anciennes ou de certaines demeures (notamment le château des Martinies datant du XVIIème). Hormis les maisons du bourg et des Versannes situées au bord de la RD710 (XVIIIème à début XXème, à l'exception de quelques bâtisses plus anciennes), le reste du bâti est beaucoup plus récent.

D. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne **trois zones archéologiques sensibles** situées sur la commune de LA DOUZE :

- L'Eglise de La Douze : vestiges médiévaux (moyen-âge),
- Château des Taillots (motte) : vestiges médiévaux (moyen-âge),
- Larcherie, Maslusson (château, motte) : vestiges médiévaux (moyen-âge).

Des sites et indices de sites, mal ou non localisés, présentent des risques de découverte fortuite :

- La Tuillière, Les Martinies : découvertes anciennes de sarcophages du haut moyen-âge,
- Les Versannes : mention d'un souterrain du moyen-âge (?),
- Un fragment de colonne gallo-romaine est en réemploi dans l'église, cet élément peut provenir d'un site situé à proximité,
- Du mobilier du Paléolithique et du Néolithique a été trouvé sur le territoire de la commune, sans plus de précision quant à la localisation.

La liste de ces secteurs ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

IV. RESEAUX, EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

A. Voirie

La principale voie est la route départementale n°710 qui emprunte la vallée de ruisseau de St Geyrac, au nord, avant de monter et traverser la commune en son centre.

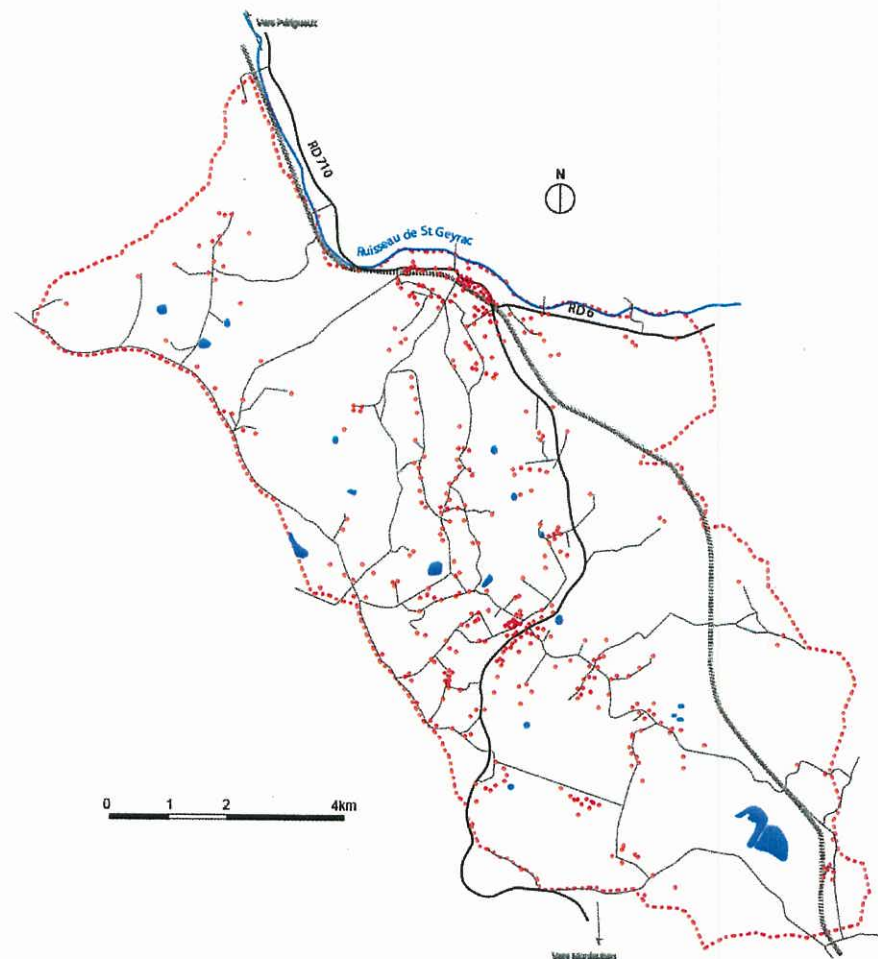
La RD710 traverse les deux principales unités urbaines :

- Le village des Versannes situé dans la vallée au nord
- Le bourg, situé au centre de la commune.

Si cette voie est départementale, son trafic s'apparente à celui d'une route nationale : elle rejoint l'A89 à l'entrée de PERIGUEUX et constitue un itinéraire bis en direction de TOULOUSE et de l'Espagne (en direction de SARLAT et du BUGUE).

A partir de cette voie, de nombreuses voies communales (près de 40 km) et rurales (de moins en moins nombreuses, une vingtaine de kilomètres étant devenues communales) permettent la desserte des hameaux et des fermes. On peut noter l'importance du réseau viaire de la partie centrale du territoire comparé aux parties occidentales et orientales.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante. L'importance du réseau de voirie pose cependant problème : les nombreuses constructions récentes dispersées ont augmenté les déplacements sur des routes de faibles largeurs. Ces dernières risquent de se dégrader à l'avenir et la commune devra supporter le coût de leur entretien ou de leur élargissement.



B. Adduction d'eau potable

La commune fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée du Manoire dont la Compagnie des Eaux assure le fonctionnement. Le réseau couvre l'ensemble des secteurs bâtis de la commune.

Une station de reprise se trouve aux Vignauds et la commune dispose d'un château d'eau aux Marqueys (surpresseur et réservoir de 200m³).

C. E.D.F.

La couverture par ce réseau est totale sur l'ensemble des secteurs bâtis.

D. Assainissement

Suite à l'étude de schéma d'assainissement réalisée en 1999, deux zones d'assainissement collectif ont été définies, au bourg et aux Versannes. La densité du bâti y empêche souvent l'implantation d'un système autonome (parcelles trop petites).

La commune s'est dotée fin 2002 d'une station d'épuration pour le bourg (technique écologique nouvelle, sur lit de roseaux). La première tranche du réseau a concerné le lotissement du Breuil, l'école et le centre socio-culturel. La deuxième tranche concernant le reste du bourg sera achevée avant fin 2004. Le village des Versannes sera ensuite doté d'un réseau collectif d'assainissement (nouvelle station).

En dehors du bourg et des Versannes, la structure dispersée de l'habitat permet d'utiliser les filières d'assainissement autonome. Cependant, l'assainissement individuel peut être rendu difficile par la nature des sols argilo-calcaires. Les terrains présentent généralement une aptitude moyenne à faible car peu perméables (mauvaise infiltration des eaux). Le nord du bourg et Castel Dêche sont plus spécialement concernés. A Font La Douze, l'humidité des sols rend l'implantation d'un assainissement individuel difficile ou très coûteuse.

Sur le reste du territoire, l'hétérogénéité des sols obligera à une étude à la parcelle pour connaître l'aptitude du terrain et le système de traitement à installer. Les filières les plus adaptées sur l'ensemble du territoire de LA DOUZE sont les tranchées d'infiltration surdimensionnées ou les filtres à sable verticaux. Il s'agira cependant de veiller à ce que les constructions nouvelles disposent de terrains suffisants.

A moyen ou long terme, les secteurs urbanisés près du bourg pourront se connecter au réseau collectif : Mas Lusson, Le Guinot, sud du bourg (actuellement non construit) puis Castel Dêche.

E. Services et équipements publics

La commune de LA DOUZE se caractérise par le grand nombre de services offerts à ses habitants.

Elle s'appuie sur un groupe scolaire communal (restructuré en 1997) composé d'une classe maternelle et de trois classes primaires. Située au nord-est du bourg (entre l'église et le nouveau lotissement), l'école dispose d'un restaurant scolaire et d'un accueil périscolaire. Son effectif est en croissance, avec plus de 100 élèves prévus à la rentrée 2004.

Evolution de l'effectif scolaire

	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004
Maternelle	38	41	39	31	35
Primaire	57	55	51	61	63
TOTAL	95	96	90	92	98

L'enseignement du second degré est dispensé sur PERIGUEUX ou VERGT. Un service de ramassage scolaire est assuré en direction de ces deux pôles.

Un centre socio-culturel et périscolaire constitué d'une salle polyvalente a ouvert près de l'école en 2002. Il dynamise la vie associative de LA DOUZE. Le centre de loisirs sans hébergement peut accueillir 50 enfants les mercredi et pendant les vacances scolaires. Les habitants peuvent également compter sur une bibliothèque située au-dessus de la mairie. Depuis sa fermeture, l'école des Versannes accueille une annexe au centre de loisirs.

Les équipements sportifs (stade, terrains de jeux) se trouvent au nord du bourg.

La commune dispose également d'une poste. Un service de mini-bus a été mis en place pour faciliter les déplacements des habitants, spécialement des personnes âgées. La présence d'une infirmière (soins à domicile) complète l'offre de services.

Les autres services généraux (médecins, pharmacie, banque) sont présents moins de 10 km, sur la commune de SAINT PIERRE DE CHIGNAC (7,5km de bourg à bourg). La commune projette par conséquent de construire en centre-bourg un bâtiment destiné aux commerces et à des logements locatifs, dans lequel se trouveraient une pharmacie et un cabinet médical.



Le centre socio-culturel et périscolaire

F. Activités et commerces

On recense plusieurs exploitations agricoles sur LA DOUZE (cf partie Agriculture). L'agriculture représente une part importante de l'activité économique, tout comme l'exploitation de la forêt. Deux exploitations (légumes ; élevage de canards gras, conserverie) vendent directement leurs produits à la ferme et disposent de tables d'hôtes et de chambres (agro-tourisme). On trouve également une ferme de produits biologiques.

La commune est dotée d'un tissu artisanal dense :

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| • 2 menuisiers | • menuisier aluminium |
| • 4 maçons | • ébéniste |
| • maçon-électricien | • 2 bûcherons |
| • peintre-plâtrier | • vendeuse ambulante |
| • courtier fruits-légumes | prêt-à-porter |
| • expéditeur fruits-légumes | • service informatique |
| • vendeur-réparateur de | matériel agricole |

Deux installations sont classées :

- SA Aquitaine Compost – exploitation d'une unité de recyclage par compostage
- Dépôt de bois BADY au Maslusson (déclaration)

La structure commerciale est relativement complète :

- | | |
|--------------------------------------------|----------------------|
| • épicerie ambulante | • boulangerie |
| • bat-tabac-presse | • 2 bars/restaurants |
| • bar-restaurant-hôtel | • salon de |
| • garage automobile | coiffure/esthétique |
| • épicerie fine (vins, produits régionaux) | • brasserie |
| | • brocanteur |

Regroupés en centre-bourg ou aux Versannes, ces commerces maintiennent la vie de la commune, satisfaisant les besoins de première nécessité et de confort des habitants. Deux bouchers-charcutiers ambulants complètent l'offre commerciale. Seul manque un commerce d'alimentation générale, d'où le projet communal d'un bâtiment composé notamment d'une supérette. Depuis août 2004, la halle rénovée accueille un marché tous les dimanche matin, dynamisant la vie locale. Les achats et les approvisionnements plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de PERIGUEUX : le pôle commercial de Boulazac/Trélissac est situé à moins de 15 minutes en voiture.

L'activité touristique est bien développée sur la commune. En plus des 2 fermes déjà citées (8 et 3 chambres), on trouve une dizaine de chambres d'hôtes. Un camping (50 emplacements, épicerie) se trouve aux étangs de La Prade (pêche). Le camping naturiste (63 emplacements, 4 gîtes) de Laulurie complète l'offre touristique. LA DOUZE dispose enfin d'une piste de karting (les Martinies).

LA DOUZE présente un fort potentiel de développement économique. Si aujourd'hui, seule une entreprise de scierie est présente, la situation géographique de la commune (près de l'A89 avec l'échangeur de SAINT LAURENT SUR MANOIRE, RD 710) lui confère un intérêt logistique important, devant permettre à l'avenir l'implantation d'entrepreneurs. Le secteur des Pradelles (près de 30 ha au sud de LA DOUZE) pourrait rapidement accueillir une grande entreprise de la filière bois. L'essor économique de la commune se réalisera avec l'appui de la Communauté de Communes ISLE MANOIRE.

V. EVOLUTION RECENTE DE LA POPULATION ET DE LA CONSTRUCTION

A. Evolution démographique

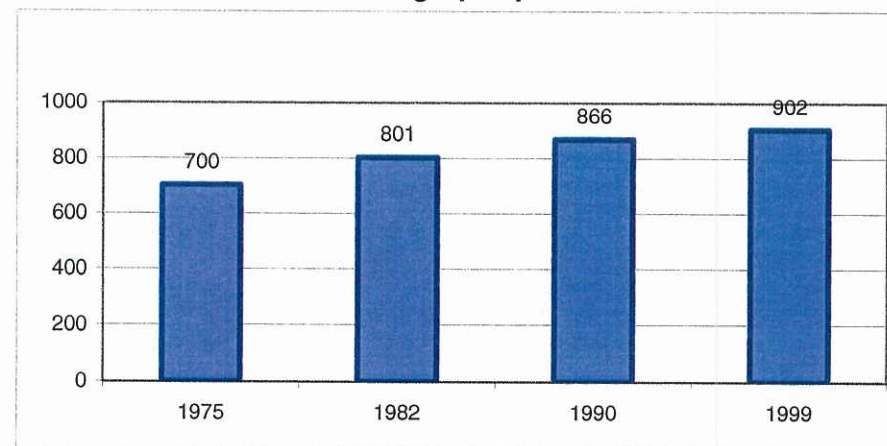
Avec ses 2340 hectares, LA DOUZE est l'une des communes les plus étendues du territoire de référence (Communauté de Communes ISLE MANOIRE et commune de SAINT PIERRE DE CHIGNAC). Cela se retrouve en terme de poids démographique, LA DOUZE étant la troisième commune du territoire de référence avec 902 habitants en 1999.

Entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants a faiblement augmenté, passant de 866 à 902 habitants. Cela correspond à un taux de croissance annuel de 0,45%.

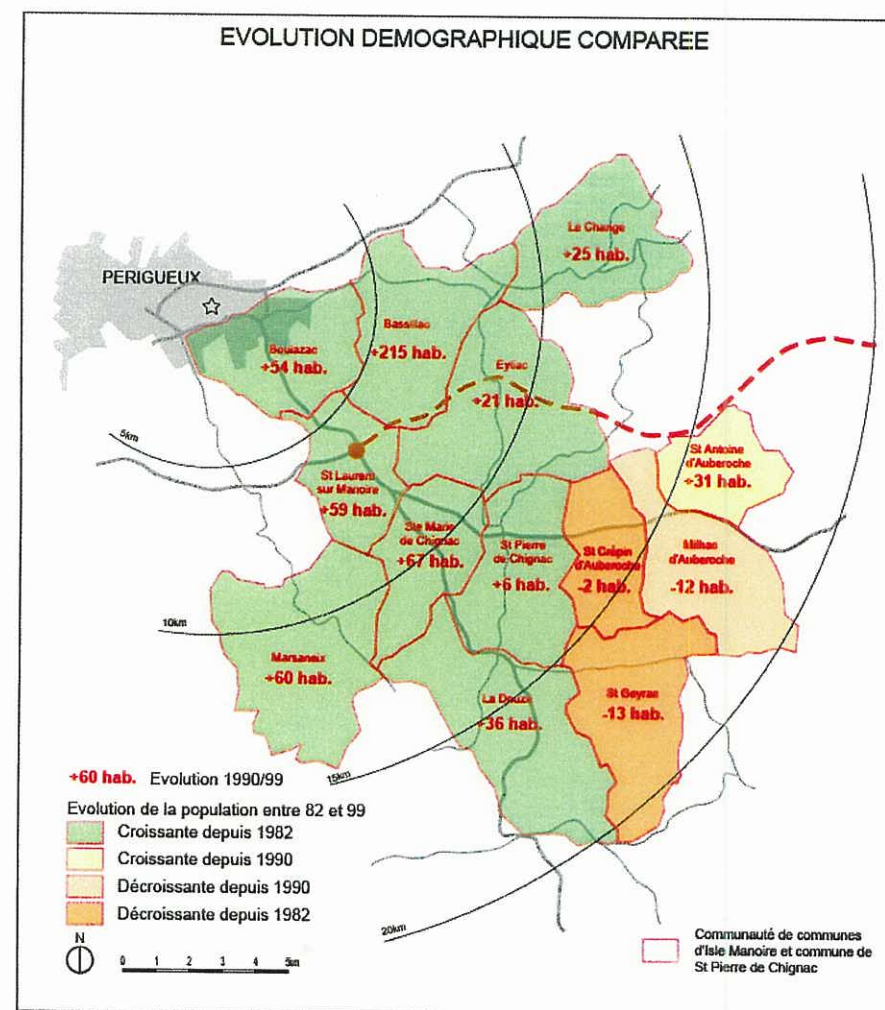
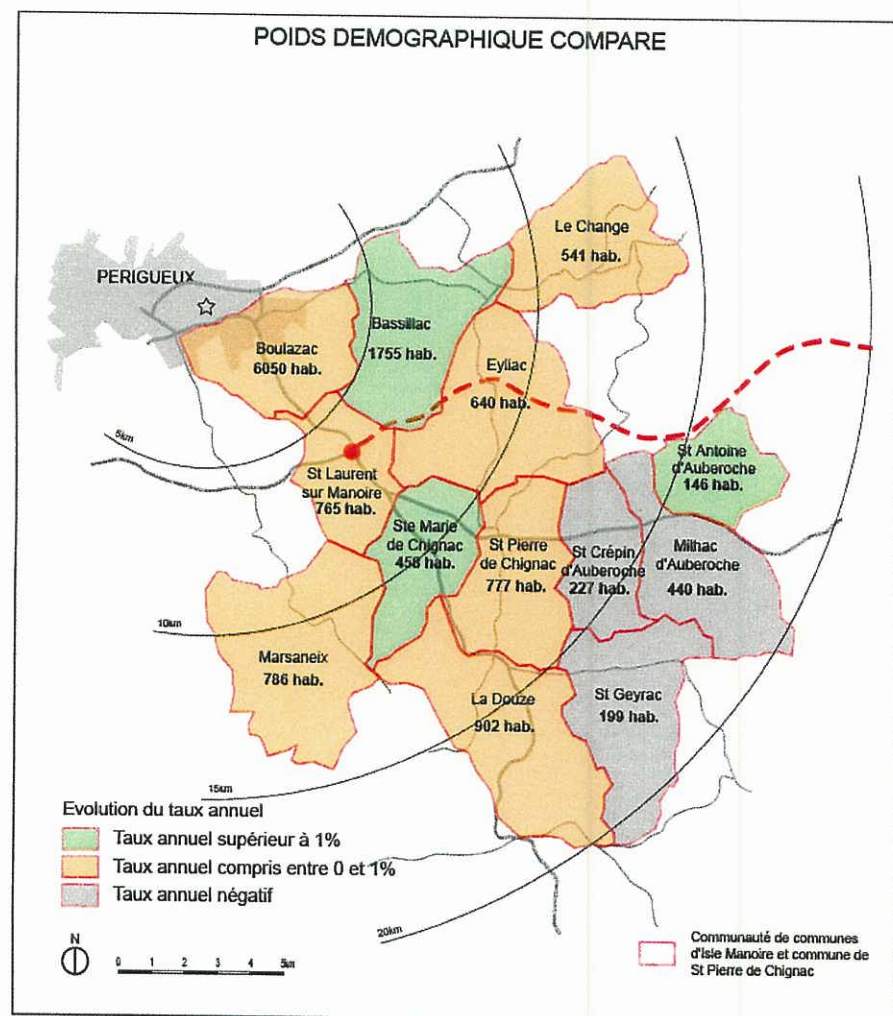
Cette dernière période intercensitaire s'inscrit dans une continuité observée depuis 1975. La commune connaît une croissance démographique régulière depuis 1975. Cependant, cette croissance s'affaiblit légèrement à chaque recensement : le taux de croissance annuel moyen était égal à 1,93% (+ 101 habitants) entre 1975 et 1982 puis à 0,98% (+65 habitants) entre 1982 et 1990.

Par rapport aux communes voisines, LA DOUZE se situe dans la moyenne, avec un solde positif. Seules 3 communes (ST CREPIN D'AUBEROCHES, MILHAC D'AUBEROCHES et ST GEYRAC) ont perdu des habitants entre 1990 et 1999, tandis que les autres étaient largement excédentaires, gagnant plusieurs dizaines d'habitants.

Evolution démographique 1975-1999



Aujourd'hui, selon les chiffres communiqués par la commune, la population compte environ 1000 habitants. Comme de nombreux territoires, LA DOUZE connaît depuis 1999 un rythme important de la construction neuve. La commune poursuit ainsi son essor démographique.



B. Facteurs d'évolution

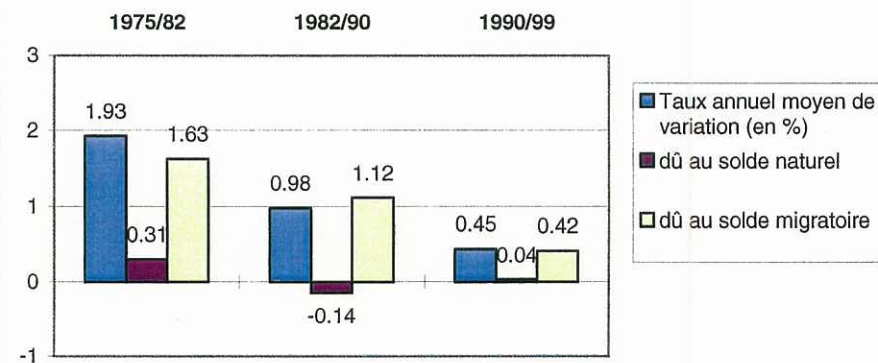
La croissance de la population observée à LA DOUZE est due à un solde migratoire positif, le solde naturel étant quasi nul (80 décès pour 83 naissances entre 1990 et 1999). Cependant, la croissance diminue au même titre que le solde migratoire.

La diminution du solde migratoire est un phénomène ancien. Située à 15km de PERIGUEUX, LA DOUZE attire depuis 1975 de nouveaux habitants. Si les nouveaux arrivants étaient très nombreux entre 1975 et 1982, leur nombre se réduit petit à petit depuis 1982. Par contre, le solde naturel est redevenu légèrement positif, conséquence des jeunes ménages installés lors des années précédentes.

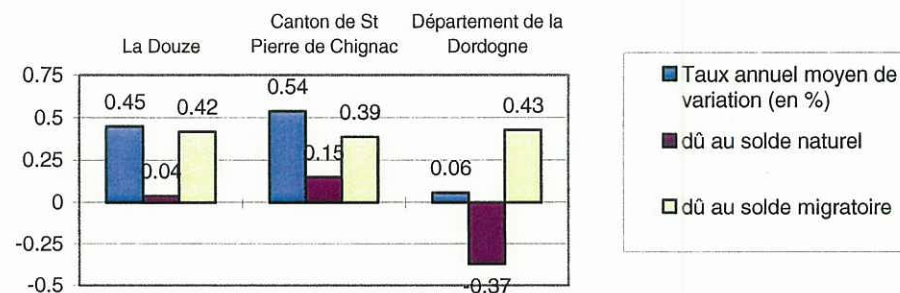
La croissance démographique observée aujourd'hui sur LA DOUZE correspond à l'évolution de l'ensemble du territoire de référence. Les communes voisines associent généralement soldes migratoire et naturel positifs pour gagner de la population.

Il semble que depuis 1999, la croissance migratoire soit nettement plus importante. Cela fait aujourd'hui de LA DOUZE l'une des communes les plus dynamiques du territoire.

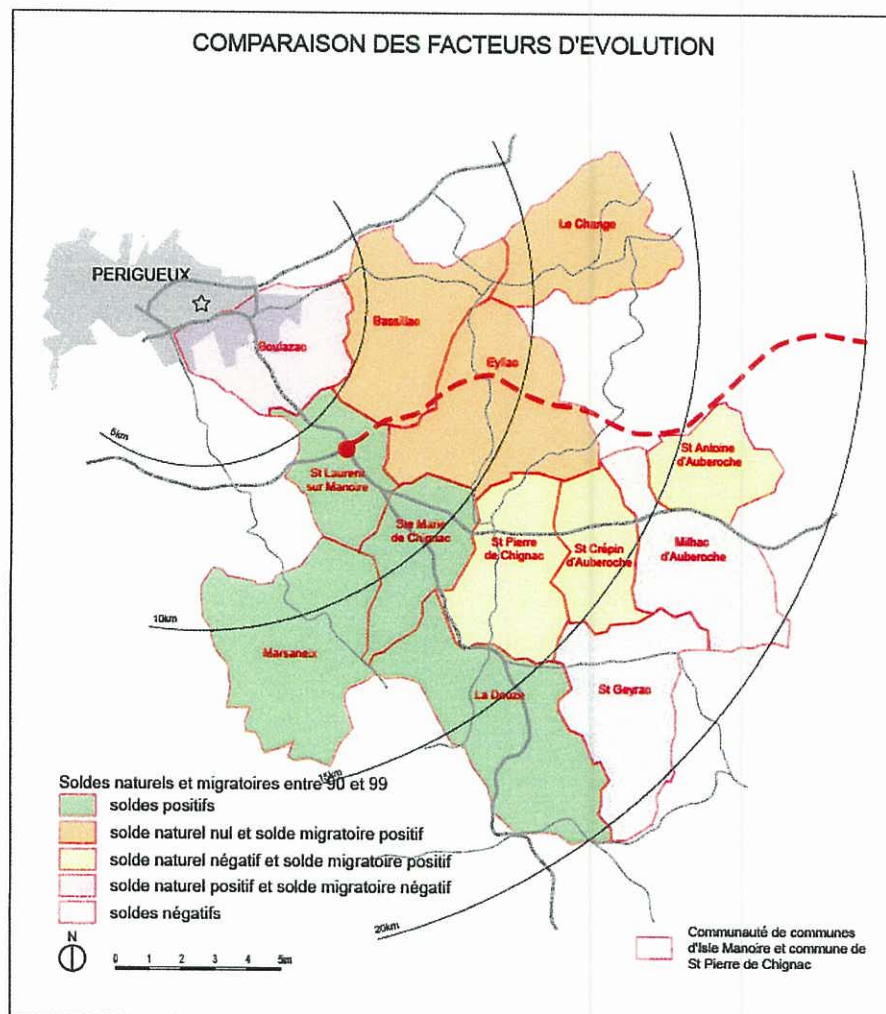
Evolution du taux annuel de variation de la population



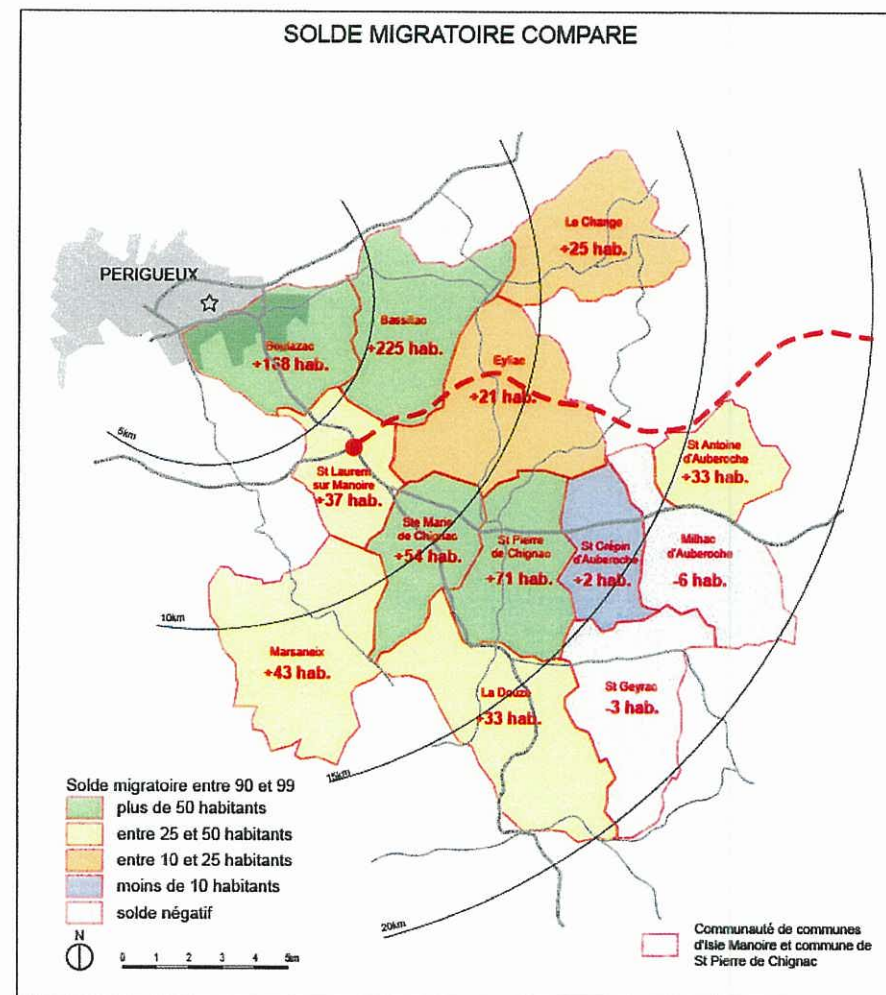
Taux annuels de variation entre 1990 et 1999



COMPARAISON DES FACTEURS D'EVOLUTION

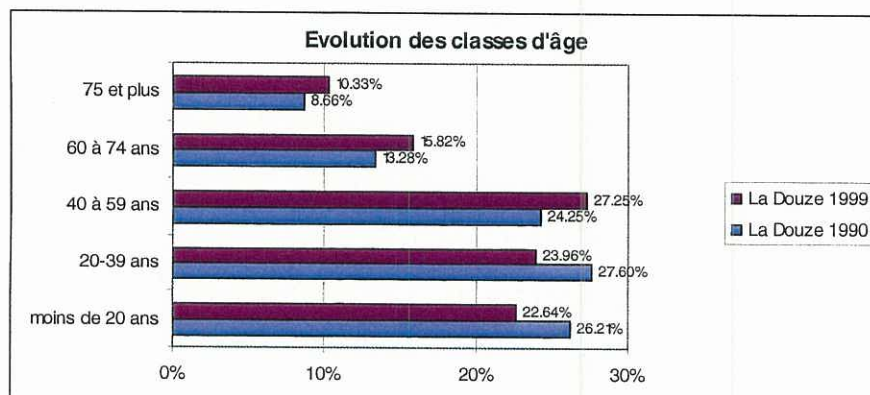


SOLDE MIGRATOIRE COMPARE



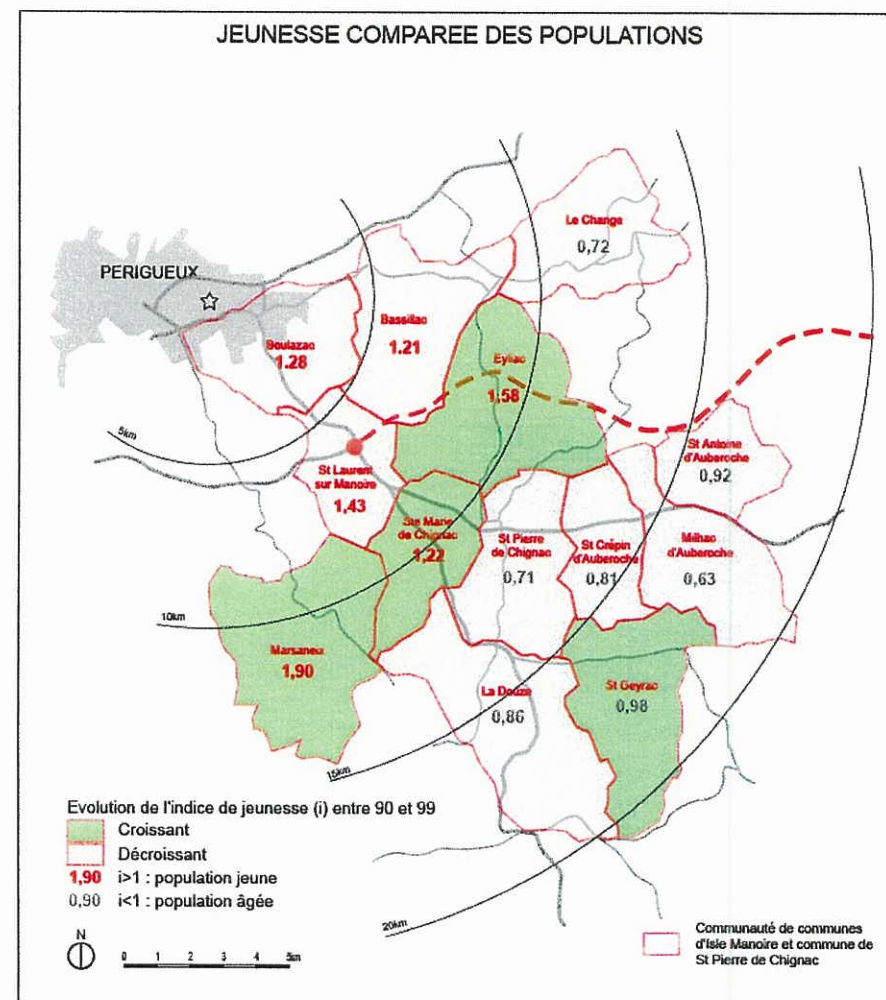
C. Jeunesse de la population

Entre 1990 et 1999, la part des plus de 40 ans a nettement progressé. Par rapport à 1990, il y a eu inversion entre la part des 20-40 et celle des 40-60 ans, ainsi qu'entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans. Cela confirme l'arrivée, avant 1990, de nombreux jeunes ménages qui sont restés à LA DOUZE et qui ont aujourd'hui dépassé 40 ans.



En 1999, l'indice de jeunesse (nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de seniors de plus de 60 ans) de LA DOUZE est de 0,86 (1,19 en 1990). Nettement inférieur à 1, cela signifie que la commune vieillit : la part des plus de 60 ans augmente tandis que celle des moins de 20 ans est devenue inférieure au quart de la population totale.

En 1999, LA DOUZE était l'une des communes les plus âgées du territoire. Cependant, avec la croissance démographique observée depuis 1999, la commune doit aujourd'hui rajeunir.

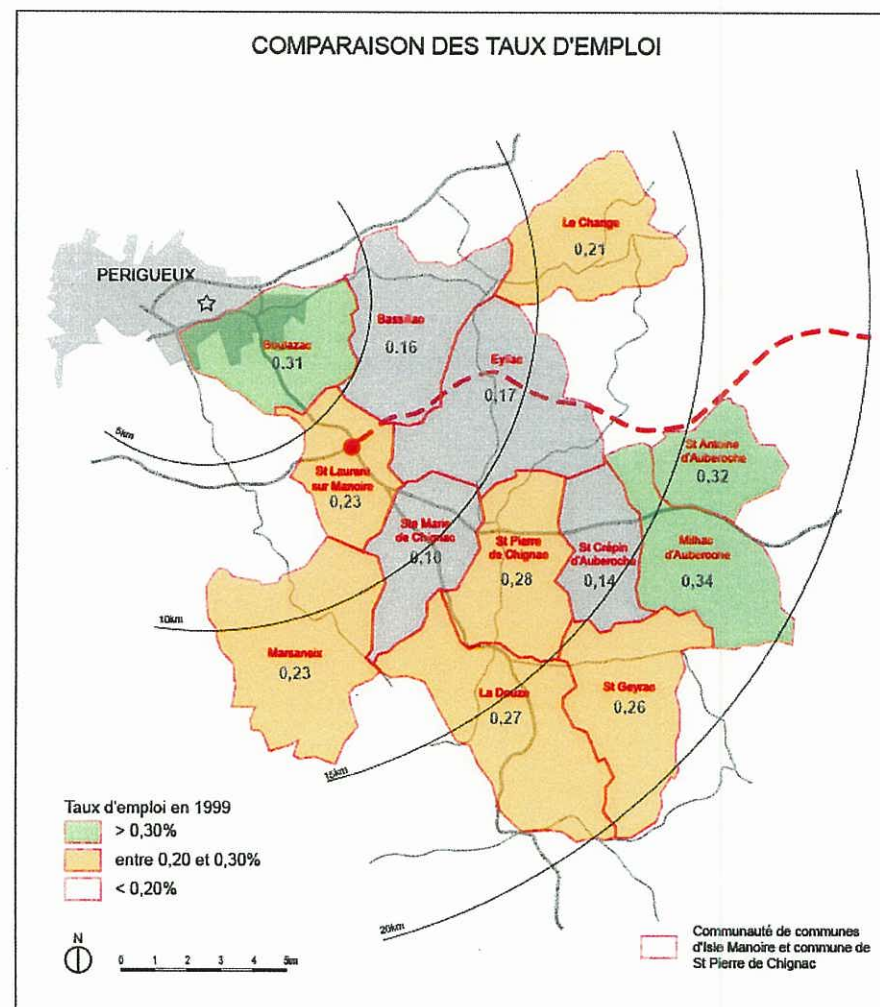


D. Population active

Parmi les 902 habitants que compte la commune en 1999, 396 sont actifs, soit 43,9%. Il s'agit d'un taux relativement moyen pour le secteur. Parmi eux, 326 travaillent.

Le taux de chômage est de 17,42% sur la commune (69 actifs déclarent en 1999 être à la recherche d'un emploi), soit en progression depuis 1990 (13,95%). Ce taux est de 11,01% sur le canton et de 13,10% sur le département. La commune apparaît donc fortement touchée par le chômage.

On compte, parmi les actifs occupés, 218 personnes travaillant à l'extérieur de la commune. Parmi elles, 10 vont travailler hors du département. Cela représente un taux d'emploi¹ de 27%. Par rapport aux communes voisines et compte-tenu du fait que l'agriculture ne représente que peu d'emplois, de nombreux habitants travaillent sur la commune : cela révèle une certaine dynamique en terme d'activités (artisanat, commerce, entreprises...).



¹ Taux d'emploi = (nombre d'actifs travaillant sur la commune)/(nombre d'actifs résidant sur la commune)

E. Evolution de la construction

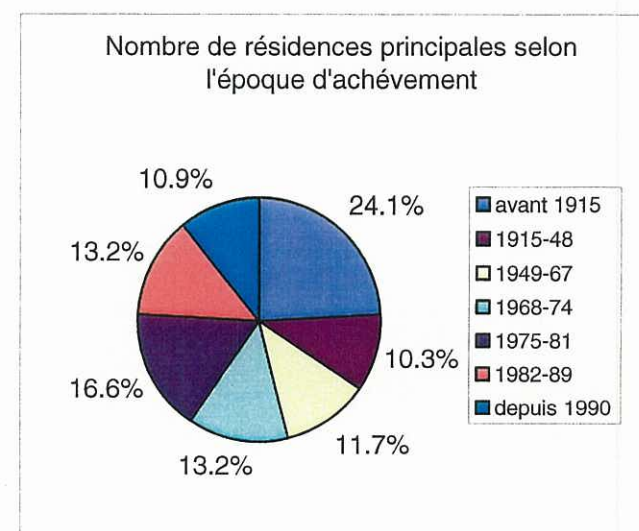
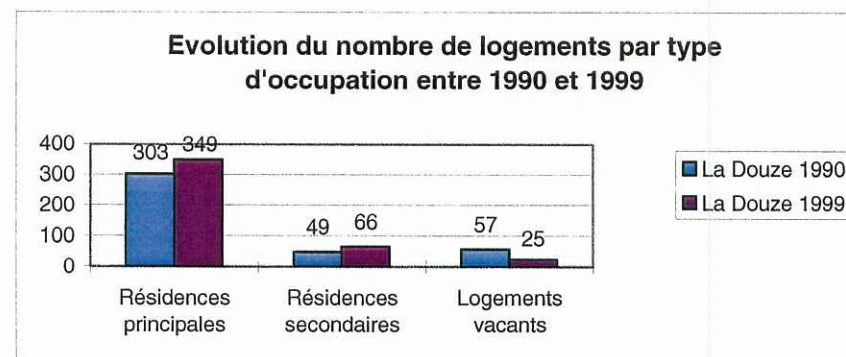
Le parc de logements s'est développé légèrement plus vite que la population entre 1990 et 1999 (+6,5% contre +4,1%), passant de 415 à 442 logements.

En 1999, on compte 349 résidences principales (79% du parc total), soit une progression de 15% depuis 1990. Si la part des résidences secondaires progresse et reste important, le taux de vacance chute à LA DOUZE : égal à 5,6%, il laisse supposer un marché de l'habitat tendu (offre inférieure à la demande), comme sur la majorité des communes voisines. Cela signifie aussi qu'une majorité de logements anciens ont été réinvestis.

La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles (95%). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (73,4% des ménages contre 18,6% de locataires). Ce déséquilibre est un peu plus accentué que sur le reste du canton (68,3% contre 27,1%) ou sur le département (64% contre 29%).

Le recensement de 1999 fait apparaître une proportion importante de logements anciens : près d'un quart des logements datent d'avant 1915, c'est-à-dire autant que la part des logements construits après 1982.

Les constructions neuves représentaient en moyenne 5 permis de construire par an jusqu'en 1999. Depuis 1999, elles sont plus importantes. En 2003, le chiffre a explosé (22 permis déposés), notamment du fait de la commercialisation de nombreux terrains du lotissement communal du Breuil, suite à l'ouverture du centre socio-culturel et de la nouvelle école.



Nombre de permis de construire (constructions neuves) délivrés par an

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
7	2	2	7	4	2	5	5	6	7	22

F. Perspectives d'évolution

Si le dernier recensement de 1999 ne faisait apparaître qu'une croissance relative de la commune de LA DOUZE, celle-ci connaît depuis un essor relativement important. Le nombre de constructions neuves est en progression et la majeure partie des logements anciens sont aujourd'hui réhabilités. L'offre foncière générée par le lotissement communal du Breuil a notamment permis ce développement

La pression foncière étant de plus en plus forte à la périphérie de PERIGUEUX, LA DOUZE devrait poursuivre sa croissance. L'offre et la demande en terrains à bâtir sont importantes. Par rapport à 2003, le rythme de constructions neuves devrait cependant baisser, le lotissement du Breuil étant maintenant totalement commercialisé.

Le développement de la commune pourra se poursuivre sur un rythme important grâce à un très bon niveau d'infrastructures publiques (notamment l'assainissement) et de services à la population (mairie, poste, école, centre socio-culturel... La commune a donc les moyens d'assumer une croissance démographique conséquente.

Dans ce contexte, l'évolution souhaitable de la commune pour les dix prochaines années est de poursuivre le rythme observé depuis 1999, voire de l'augmenter car les activités économiques vont se développer. **Un rythme moyen de 10 à 15 constructions nouvelles par an, généralement sur des parcelles moyennes de 2 000 à 2500 m², est envisageable pour les 10 prochaines années. Dans les secteurs d'assainissement collectif, les parcelles pourront être plus petites (Bourg, Versannes). La moyenne des terrains constructibles devraient donc avoisiner 2 000 m² dans les prochaines années.**

La demande actuelle moyenne tourne effectivement autour de 2000m² pour les parcelles constructibles. Dans et près du bourg, les surfaces sont plus petites grâce à l'assainissement collectif qui se met en place. Il en sera de même aux Versannes. Sur le reste de la commune, les parcelles commercialisées sont plus grandes et peuvent dépasser 3000m². Cela garantit par ailleurs la possibilité d'installation d'un système d'assainissement individuel efficient.

VI. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Bien qu'elle soit quasiment la plus éloignée de PERIGUEUX, la commune de LA DOUZE est la plus importante des communes rurales de la Communauté de Communes ISLE MANOIRE. Cela s'explique par une relative autonomie en termes de services et de commerces.

La commune est dotée d'un nombre important de commerces complété par un tissu artisanal riche. La volonté communale de diversifier les services à la population (école, pôle de services...), qu'elle soit jeune ou âgée, permet de satisfaire les besoins des habitants.

Disposant d'un cadre de vie agréable à moins de 20km de PERIGUEUX, LA DOUZE dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants, spécialement des jeunes ménages, afin de renouveler sa population. La mise en valeur des espaces publics (traverse du bourg, places) contribue à la bonne image de la commune.

La commune souhaite cependant assurer un développement modéré respectueux de l'environnement. Le patrimoine boisé du nord et de l'est de la commune sera protégé. L'activité agricole sera également pérennisée. L'habitat futur ne devra pas consommer trop d'espace mais s'appuyer sur les secteurs bâtis. La création du réseau d'assainissement collectif dans le bourg et bientôt aux Versannes offre par ailleurs la possibilité de grouper l'habitat autour de deux noyaux urbains.

De par sa situation géographique et sa desserte par la RD 710, LA DOUZE dispose d'un potentiel de développement économique important depuis l'ouverture de l'autoroute A89 : l'intérêt logistique du territoire permettra la création de zones d'activités économiques, en coopération avec la Communauté de Communes ISLE MANOIRE.

Commune charnière entre le Périgord Blanc et le Périgord Noir, LA DOUZE présente également un intérêt touristique (étangs de la Prade, église, forêts...) à préserver et à développer au travers par exemple de l'hébergement et de la restauration.

Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements). La nature des sols peut rendre difficile l'assainissement autonome en dehors du bourg et des Versannes. Il s'agira donc de contrôler l'extension des autres villages : la taille des parcelles constructibles devra être suffisante pour les filières d'assainissement et le bon fonctionnement de ces dispositifs sera à contrôler.

La croissance de la commune doit par ailleurs être cohérente avec les dessertes en réseaux, afin de ne pas augmenter les coûts de fonctionnement. Les déplacements internes et les accès sur la RD 710 devront garantir la sécurité des automobilistes et des piétons.










VII. ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

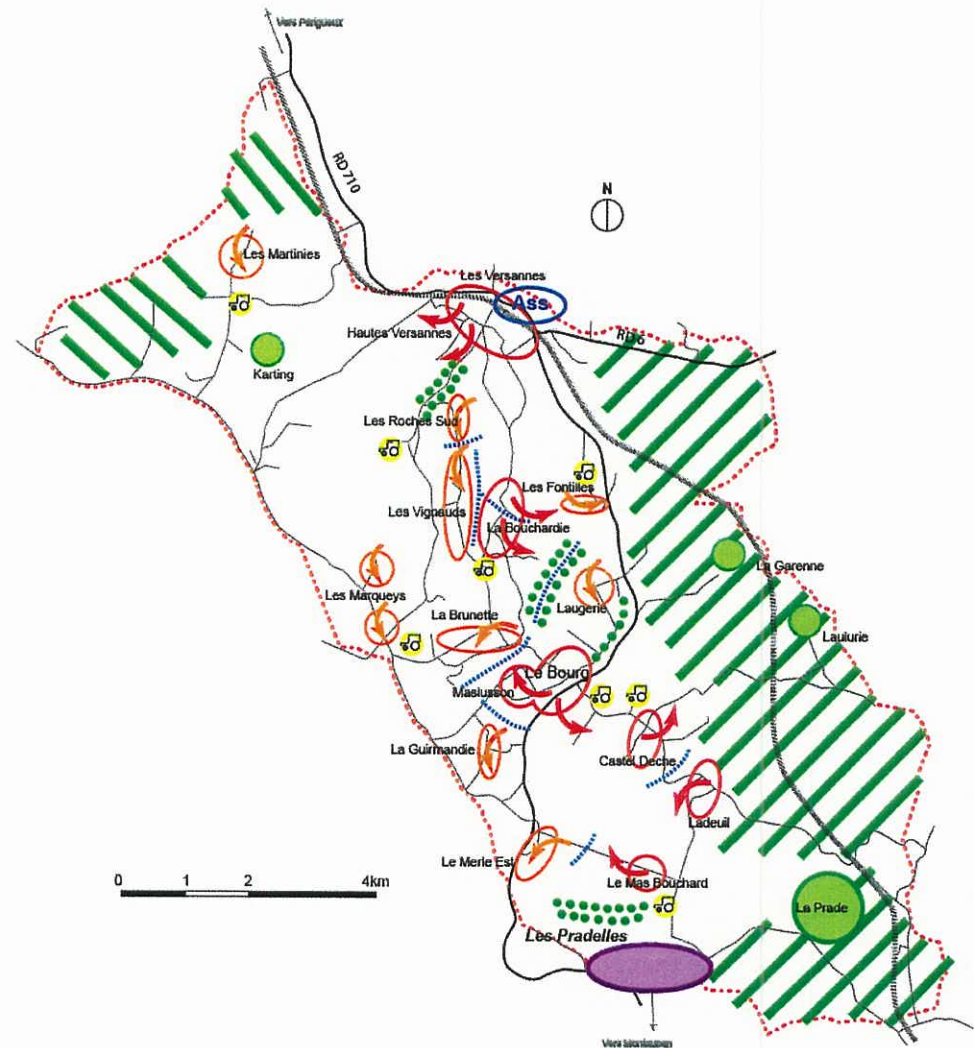
L'objectif de la Carte Commune est d'assurer le développement communal en limitant la consommation et le mitage de l'espace. Cela passe par un regroupement de l'habitat permettant également l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'autre aspect essentiel de la Carte est de préserver les espaces naturels, de conserver des coupures d'urbanisation et de protéger l'activité agricole.

Le Bourg et les principaux villages (Versannes, Castel Dêche, Ladeuil, La Bouchardie) seront étendus en tâchant d'organiser des zones pavillonnaires intérieures afin de densifier le tissu urbain. L'extension prévue au Mas Bouchard devra respecter ce principe. Le développement de ces secteurs sera en adéquation avec leur desserte par les réseaux.

Les autres villages seront généralement confortés en remplissant les dents creuses et les espaces vides.

-  Développer et densifier le bourg et certains villages
-  Conforter les hameaux
-  Permettre l'implantation d'activités économiques
-  Limiter les conflits potentiels entre usages agricoles et résidentiels
-  Développer l'attrait touristique et ludique
-  Préserver des "coupures vertes"
-  Conserver les coupures d'urbanisation
-  Améliorer l'assainissement du village des Versannes
-  Préserver la valeur naturelle de l'est et du nord du territoire



La Carte Communale tient compte des perspectives de développement économique et touristique. Un grand secteur réservé à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat) est défini aux Pradelles (près de 30ha à organiser, a priori autour de la filière bois). L'activité touristique et ludique est pérennisée en permettant d'éventuelles extensions sur les sites de La Prade et Laulurie (camping, gîtes), ainsi que pour le karting des Martinies. Un nouveau secteur touristique est défini aux Garennes.

Les orientations d'aménagement définies par la Carte Communale s'inscrivent dans le cadre d'une réflexion globale et d'une continuité avec l'évolution actuellement observée.

Après avoir doté la commune d'un véritable pôle scolaire et socio-culturel, la municipalité a engagé les travaux de traitement des espaces publics du bourg (halle et place du 8 Mai, trottoirs...). L'assainissement du bourg se termine et le village des Versannes sera prochainement équipé. Le traitement complet de la traverse de la RD710 concernera le bourg de LA DOUZE ainsi que le village des Versannes qui sera aussi doté de l'éclairage public.

Afin de satisfaire une population importante (près de 1000 habitants) et croissante, la commune de LA DOUZE a plusieurs projets.

Elle est en cours d'acquisition d'une maison dans le bourg : dans le cadre de sa réhabilitation, elle souhaite créer des logements à vocation locative.

L'acquisition d'un hangar couvert de 1400 m² sur un terrain de 1 ha est également en cours afin d'aménager une zone de détente et une salle omnisports.

La commune a enfin le projet de construire en centre bourg un bâtiment associant commerces et services (superette, groupe médical, pharmacie) avec des logements locatifs : ce projet nécessitera des financements publics et privés et devra faire appel à des investisseurs privés.

Concernant la future zone d'activités des Pradelles, les contacts sont très avancés avec une entreprise de la filière bois qui souhaite y implanter un nouveau site de production.

Dans ce contexte, il est justifié de favoriser le développement de l'habitat, sachant que cela est défini dans le respect de l'environnement et du patrimoine agricole, naturel et bâti.

La rénovation de la halle (marché hebdomadaire depuis août 2004), symbole d'une commune en plein développement



VIII. JUSTIFICATION DES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES

L'article L.121.1 fixe que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les besoins de la commune

Le projet d'aménagement de LA DOUZE s'appuie sur la volonté d'atteindre un équilibre entre l'extension urbaine de la commune et les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti.

Les perspectives de développement ont été évaluées entre 10 et 15 permis de construire par an, sur des terrains moyens de 2000 m². En dehors du bourg, la demande actuelle du marché porte sur des parcelles de 2000 à 3000 m² et un minimum de 2000 m² est souvent conseillé pour permettre l'installation d'une filière d'assainissement autonome fonctionnelle, du fait de la nature argilo-calcaire des sols.

Pour les 10 prochaines années, cela représente un besoin d'environ 25 ha ($12,5 \times 2000 \times 10 = 25$ ha) pour l'habitat futur. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être égale au triple de la demande pour éviter la tension sur le marché. **La Carte Communale prévoit par conséquent une surface de zones constructibles affectées à l'habitat égale à un peu plus de 84 ha** (certains terrains sont en cours de construction ou font déjà l'objet d'un Permis de Construire accordé).

Ce chiffre est large mais la pression foncière est de plus en plus importante et la commune de LA DOUZE est suffisamment équipée (services publics, écoles, réseaux d'assainissement collectif...) pour assumer une croissance soutenue de population. Avec l'implantation d'activités économiques, l'habitat devra par ailleurs se développer davantage.

Disponibilités foncières générées par la Carte Communale (zones constructibles à vocation d'habitat) :

Le Bourg (lotissement communal du Breuil considéré comme rempli) : 21,3 ha

dont : - Bourg Sud : 3,9 ha
- Le Breuil : 3,6 ha
- La Falfie : 2 ha
- Maslusson : 2,4 ha
- Le Guinot Nord : 6,2 ha
- La Brunette : 3,2 ha

La Guirmandie	5 ha
Les Versannes	11,2 ha
Les Hautes Versannes	6 ha
Castel Dêche	8 ha
Ladeuil	7 ha
Le Mas Bouchard	4 ha
La Bouchardie Sud	3 ha
Les Vignauds Sud	3,3 ha

La Laugierie	2,5 ha
Les Petites Fayes	2,5 ha
Les Martinies	2 ha
Le Merle	2 ha
Les Fontilles	1,9 ha
Les Marqueys Ouest	1,5 ha
Les Marqueys Est	1,3 ha
Les Roches Sud	0,9 ha
La Bouchardie Nord	0,8 ha

TOTAL : 84,2 ha

La Carte Communale tient également compte du potentiel de développement économique du territoire et des opportunités foncières. Le secteur des Pradelles est défini pour permettre l'accueil d'activités économiques :

Les Pradelles 28,9 ha

TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES : 28,9 ha

La Carte Communale tient enfin compte de l'activité touristique et ludique de la commune en déterminant quatre sites constructibles à vocation touristique : trois déjà existant et un nouveau aux Garennes. Seules les constructions liées à l'activité touristique ou ludique seront autorisées : installations sanitaires, structures légères d'hébergement (chalets bois par exemple), équipements complémentaires...

Karting des Martinies	1,65 ha
Camping de Laulurie	4,9 ha
Etangs de la Prade	4 ha
La Garenne	1,25 ha

TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES A VOCATION D'ACTIVITES DE TOURISME ET DE LOISIRS : 11,8 ha

Par ailleurs, toute construction liée à l'activité touristique peut-être autorisée en zone naturelle (c'est-à-dire non constructible), à partir du moment où elle est liée à l'activité d'une exploitation agricole (par exemple un gîte si cela permet de diversifier l'activité d'une exploitation agricole).

Equilibre entre développement urbain et protection des espaces

Pour ne pas affecter les espaces protégés et sensibles, sans freiner excessivement le développement urbain, les zones ouvertes à la construction s'appuient essentiellement sur des secteurs déjà bâtis. L'objectif est d'obtenir des formes urbaines homogènes et plus denses, en rupture avec l'urbanisation linéaire ou diffuse qui caractérise les hameaux.

Le bourg de LA DOUZE constitue la principale zone d'extension de l'habitat, avec un peu plus de 18 ha disponibles. Ce développement repose sur la volonté d'encourager la dynamique et l'animation du bourg, en s'appuyant sur les équipements publics présents. La mise en service du réseau collectif d'assainissement renforce les possibilités de construction, ce sur des parcelles plus petites afin de limiter la consommation de l'espace.

Déjà bien développé sur sa partie nord-ouest (lotissement du Breuil adossé au pôle scolaire et socio-culturel), le bourg poursuivra son extension sur ce secteur (**Breuil**) ainsi que jusqu'aux hameaux périphériques du **Guinot Nord** et de **Maslusson**, permettant de remplir un espace entouré de voirie et desservi par les réseaux. L'urbanisation se poursuivra jusqu'à **La Brunette** : ce secteur délimité par la voirie existante s'organisera autour du bâti existant, sur des terrains desservis par les réseaux d'eau et d'électricité.

Une coupure est ménagée entre l'extension périphérique du bourg et le hameau de **La Guirmandie** : les dents creuses seront remplies au nord et le sud du hameau sera légèrement étendu, en vis-à-vis du bâti existant.

Le sud du bourg ne sera que peu développé, en vis à vis du bâti existant, afin de protéger les espaces agricoles qui s'étendent en direction du cimetière.

La Carte Communale n'étant accompagnée d'aucune réglementation (application du Règlement National d'Urbanisme), la commune exercera un Droit de Préemption Urbain afin d'éviter que les grandes parcelles ne soient occupées par une seule maison. Le but est d'obtenir un bâti organisé et dense en continuité du bourg. Dans cette perspective, la commune devrait lancer prochainement une étude pour définir un schéma de développement des abords du bourg afin d'en contrôler les formes urbaines (organisation, voirie, architecture, taille des parcelles...).

Le hameau de **Castel Dêche**, au-delà du cimetière, sera élargi. L'objectif est de regrouper l'habitat futur à l'intérieur des quatre « triangles » délimités par la voie communale n°1, le chemin rural n°16 et le chemin d'exploitation n°67¹ (en appui sur le chemin d'exploitation n°70 pour le nord-est du hameau).

Le hameau de **Ladeuil** (nombreuses constructions récentes) poursuivra son développement en se remplissant le long des voies existantes, sans aller au-delà du bâti présent pour ne pas prolonger une extension déjà linéaire.

¹ Les descriptions des voies correspondent aux anciennes dénominations figurant sur les planches cadastrales numérisées

Castel Dêche et **Ladeuil** représentent en surface un potentiel important de terrains constructibles. Leur atout est leur proximité avec le bourg (spécialement Castel Dêche), dans un cadre de vie agréable qu'il s'agira de respecter.

Si le village des **Versannes** pourra s'urbaniser au nord en second rideau de la RD 710, grâce à la desserte des parcelles par le chemin d'exploitation n°36, seuls quelques vides restent à remplir dans le « village » le long de la RD 710. L'urbanisation se poursuivra plutôt au sud, au-delà de la voie ferrée : d'une part le long du chemin rural n°6 (s'appuyant sur le bâti existant) en direction des **Révelies**, d'autre part le long de la RD n°45. Il s'agit de régulariser ces deux secteurs en remplissant les vides.

A partir du pont de la RD n°45 passant sous la voie ferrée, l'urbanisation des Versannes se poursuivra ainsi jusqu'aux **Hautes Versannes** où le bâti pourra se densifier.

Les constructions sont autorisées dans les « dents creuses » du village de **la Bouchardie**, qui a connu une urbanisation linéaire au cours des dernières années. Il pourra s'élargir dans sa partie sud, afin d'organiser le triangle délimité par la voirie (chemin d'exploitation n°49, chemin rural n°8), en direction de Fon Ladouze.

Village « parallèle » à la Bouchardie, **Les Vignauds Sud** connaît une dynamique de remplissage. Il est classé constructible entre les maisons existantes marquant ses limites actuelles. Il pourra ainsi s'élargir sur son côté est.

Les hameaux du **Merle** (quelques terrains à remplir) et surtout du **Mas Bouchard**, au sud de LA DOUZE, seront également étendus. Au **Mas Bouchard**, une nouvelle offre foncière est définie de l'autre côté du chemin rural n°18 afin d'élargir le tissu bâti existant.

L'urbanisation future de LA DOUZE s'appuie ensuite sur des villages qui seront légèrement élargis, pour permettre de les régulariser. Ces secteurs déjà bâtis seront densifiés en comblant les espaces vides autour des constructions existantes. Il s'agit des villages des **Martinies** (développement récent, au nord des terres agricoles), **Les Roches Sud**, **La Bouchardie Nord**, **Les Fontilles**, **Laugerie**, **Les Marqueys Ouest et Est**. La poursuite de l'urbanisation linéaire et les constructions nouvelles en ligne de crête sont proscrites, sauf remplissage des « dents creuses ». Le secteur constructible s'étalant sur **Les Petites Fayes Sud** semble s'apparenter à une nouvelle zone de développement linéaire : c'est en fait un secteur de régularisation car il est construit le long de la route, avec quelques espaces vides à combler entre les maisons.

Pour préserver l'identité des hameaux et le cadre de vie qui les caractérise, des coupures vertes sont ménagées entre les hameaux voisins classés en secteurs constructibles.

Le projet d'urbanisation de la commune s'appuie quasi-exclusivement sur des secteurs bâtis et ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes (spécialement des stabulations) pour en préserver l'activité et en permettre l'extension éventuelle,
- sur les terres à forte valeur agronomique,
- dans les zones jugées d'intérêt écologique et surtout comme paysages majeurs de la commune (coteaux boisés),
- à proximité des sources et des points de captage d'eau de la commune.

Sur l'ensemble des secteurs ouverts à la construction, les permis de construire seront refusés sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées, ainsi que par les réseaux d'électricité et d'eau potable. Cela signifie qu'il sera possible de construire en second rideau, à condition parfois de ménager des accès sécurisés pour désenclaver les terrains. Dans les espaces intérieurs actuellement enclavés, des cheminements intérieurs pouvant desservir plusieurs lots pourront être organisés, notamment grâce à la remise en état des chemins ruraux.

D'une manière générale, les terrains actuellement trop éloignés des réseaux ne deviendront constructibles que lorsqu'ils seront desservis. En accord avec les propriétaires des terrains nouvellement desservis (convention), la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) pourra permettre l'équipement de certains terrains. Le coût sera ainsi supporté par les propriétaires fonciers et non par la commune.

En dehors des différentes zones constructibles, le territoire communal est considéré comme **Zone Naturelle**. **Toute construction y est interdite, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi qu'à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles** (article L. 124-2 du Code de l'Urbanisme). La Zone Naturelle n'interdit donc pas toute construction mais protège notamment les secteurs concernés de constructions nouvelles à vocation d'habitat (sauf liées à l'exercice de l'activité agricole) ou de l'implantation d'activités économiques (hors exploitation agricole ou forestière).

Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

L'idée de mixité est avant tout d'organiser le développement communal sans créer de secteurs trop isolés et spécialisés. Le but est d'obtenir un espace homogène où les modes d'habitat, les activités économiques et les équipements se mêlent harmonieusement tout en conservant leurs espaces propres.

Par rapport à son environnement, LA DOUZE a aujourd'hui un statut de commune résidentielle qui dispose d'un nombre important de services et de commerces pour satisfaire directement ses habitants. Elle vit cependant avec les communes voisines (activités économiques, services et commerces généraux non présents).

Depuis l'ouverture de l'échangeur de l'autoroute A 89 à SAINT LAURENT SUR MANOIRE, la commune de LA DOUZE devient attractive pour les entrepreneurs. La Carte Communale insiste sur le développement économique en créant une grande zone constructible pour l'accueil d'entreprises. Elle représente une surface totale de 28,9 ha.

Ce site est intéressant d'un point de vue logistique car desservi par la RD 710 (axe PERIGUEUX-SARLAT) et situés, à quelques kilomètres de l'A89. Cette zone d'activités économiques sera intéressante à l'échelle de l'agglomération de PERIGUEUX : elle contribuera à éviter la concentration des activités en première couronne (Boulazac, Trélissac, Saint Laurent...). L'aménagement de la zone des Pradelles sera étudié avec la Communauté de Communes ISLE MANOIRE qui dispose de la compétence « développement économique » sur le territoire.

En terme d'habitat, le but de la Carte Communale est de permettre l'accueil de populations jeunes (éventuels lotissements mixant accession et location) afin de maintenir une mixité des générations et de pérenniser les commerces, services et équipements publics. L'implantation future d'entreprises attirera également une population nouvelle. L'ouverture à l'urbanisation de près de 80 ha de terrains doit répondre à ces besoins de logements.

La vocation agricole de la commune reste importante. L'agriculture est préservée, les alentours des exploitations en activité (spécialement les élevages de canards et volailles) restant non constructibles. Les terres à forte valeur agronomique restent inconstructibles (Les Martinies, nord des Marqueys...).

La vocation touristique et ludique de la commune est par ailleurs affirmée. La Carte Communale définit quatre sites à vocation de tourisme et de loisirs qui seront pérennisés ou à développer :

- karting des Martinies,
- étangs de La Prade (camping, loisirs)
- camping de Laulurie,
- La Garenne : secteur touristique à développer.

Les espaces boisés s'ouvrant sur la forêt Barade, à l'Est de LA DOUZE, seront protégés et éventuellement mis en valeur (chemins de randonnée...).

Prévention des risques, des pollutions, des nuisances

Aucune construction nouvelle n'est prévue dans la vallée humide du ruisseau de Saint Geyrac, au niveau des Versannes. De même, les abords de la source de Fon Ladouze sont non constructibles pour éviter tout risque de pollution (eaux usées).

La RD 710 est classée voie à grande circulation et soumise à l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la route. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Concernant la zone d'activités des Pradelles, sa création devra être conforme avec le Code de l'Environnement (en particulier « la loi sur l'eau » et la « loi Bouchardeau » imposant une enquête publique). Des dispositions spécifiques seront à prendre notamment en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Les cheminements internes sont assurés par des voies communales peu larges mais pouvant supporter une légère croissance de circulation. La commune veillera à leur bon entretien et procédera, si nécessaire, à leur élargissement. Par ailleurs, la Carte Communale permet une croissance du bourg à l'ouest de La RD 710, du côté des écoles, afin de limiter les traverses de cette voie à grande circulation. Les abords de la RD 710 ne sont constructibles qu'à l'intérieur des parties agglomérées (bourg, Versannes).

Au nord des Versannes, les constructions autorisées en second rideau disposent d'une voie de desserte parallèle à la RD 710. Il s'agira de veiller à la sécurisation de la sortie de cette voie sur la départementale. Les parcelles 20a, b et c (section ZD) n'auront pas d'accès direct sur la RD 710 lorsqu'elles seront bâties, mais sur le chemin d'exploitation n°40.

Concernant les nuisances sonores, la RD 710 a été classée « voie bruyante » par l'arrêté préfectoral du 29/10/1999 : les constructions nouvelles situées de part et d'autre de cet axe devront respecter les valeurs d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs déterminées par l'arrêté du 30/05/1996 pris en application des décrets 95-20 et 95-21.

Le schéma d'assainissement révèle une incertitude quant à l'aptitude des sols pour un assainissement individuel. Seuls le bourg (réseau en cours d'achèvement) et le village des Versannes bénéficieront à l'avenir d'un réseau d'assainissement collectif. Les hameaux périphériques du bourg et les Hautes Versannes pourront éventuellement être desservis si le bâti devient trop dense.

Sur le reste du territoire, la densité de l'habitat, trop faible, ne permettra l'installation d'un réseau collectif. La commune devra veiller d'une part à la fonctionnalité des systèmes autonomes d'assainissement, d'autre part à la possibilité d'un terrain constructible d'être doté de la filière d'assainissement adaptée lors de la délivrance du Permis de Construire.

IX. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'objectif principal de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation de LA DOUZE en s'appuyant essentiellement sur les secteurs déjà bâtis pour limiter une consommation excessive de l'espace.

La définition de zones constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, sur les hauteurs ou dans les petits hameaux dispersés. Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable à la qualité de l'environnement (pollutions diffuses) et au cadre de vie des habitants (dégradation du paysage et des points de vue, augmentation des déplacements automobiles, etc.).

Les zones naturelles pouvant être urbanisées sont généralement des prés ou des terres cultivées à faible valeur agronomique, sans plantations arborées remarquables. La flore est commune et ne présente pas d'associations végétales à préserver. Proches des habitations existantes, les terrains accueillent une faune commune des jardins et des zones urbaines.

La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels boisés. L'Est et le Nord de la commune sont ainsi préservés de toute urbanisation. Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes. Les terrains concernés sont relativement plans ; l'écoulement des eaux pluviales ne pose pas de problème particulier.

L'étude d'assainissement révèle une aptitude des sols moyenne pour l'assainissement individuel mais qui ne peut être évaluée de façon précise qu'au cas par cas. En dehors des secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement (présent ou à venir), les parcelles construites devront être dotées de la filière autonome adaptée au terrain (nécessitant parfois une surface minimale). La fonctionnalité des assainissements individuels devra être contrôlée. De même, le développement futur des principaux villages (Castel Dêche et Ladeuil) sera observé attentivement : une forte croissance ou densification du tissu bâti nécessiterait le raccordement ou la création d'un réseau d'assainissement collectif.

Si la commune de LA DOUZE assure aujourd'hui le contrôle des assainissements individuels, la Communauté de Communes ISLE MANOIRE devra rapidement mettre en place un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

D'autres effets notables sur l'environnement seront probablement sensibles à terme :

- l'augmentation des déchets et ordures ménagères : des tournées supplémentaires pourront être mises en place au fur et à mesure de la croissance de la population,

- l'augmentation des déplacements de voitures (pollutions sonores et atmosphériques) : l'organisation des transports collectifs et l'amélioration de la desserte en transports en commun sera étudiée à l'échelle de l'agglomération de PERIGUEUX.

Le suivi de ces effets et de leurs limitations ainsi que la question de l'assainissement seront analysés au niveau intercommunal, notamment par la Communauté de Communes ISLE MANOIRE.