
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE
COMMUNE DE DOUZILLAC**



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

SEPTEMBRE 2007

N° 4310185

PLU PRESCRIT LE 25 JUIN 2004
PLU ARRETE LE 14 FEVRIER 2007
PLU APPROUVE LE 12 OCTOBRE 2007
PLU EXECUTOIRE LE

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
AXE 1 – CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE	2
AXE 2 – PRESERVER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE	5
AXE 3 – ENCADRER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	8

INTRODUCTION

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

La révision du Plan d'Occupation des Sols de Douzillac en Plan Local d'Urbanisme permet de mettre à jour les modalités d'urbanisation au regard de l'évolution du contexte communal.

L'objectif de la commune est d'accompagner son développement en garantissant une qualité et une harmonie de vie à ses habitants.

Article L 110 du Code de l'Urbanisme : "Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

Le PADD est l'expression de la politique que souhaite mener la municipalité, il définit des orientations générales.

La commune de Douzillac a décliné ses orientations de développement selon trois objectifs :



AXE 1 – CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE

La commune de Douzillac offre un environnement de qualité et une localisation attractive entre Ribérac et Périgueux et proche de l'A89.

Par ailleurs la mise en place d'une politique communale volontariste en matière de foncier et de logements, a révélé qu'il existe une demande pour des formes d'habitat diversifiées souvent rares en milieu rural.

Ces deux facteurs sont à l'origine d'une croissance démographique positive qui se traduit en partie par l'arrivée de nouveaux ménages dans la commune.

Face à ces constats, la commune souhaite conforter cette tendance démographique en renforçant les composantes qui assurent son attractivité résidentielle et son dynamisme et apporter une réponse aux demandes d'installation encore insatisfaites.

Pour cela elle a retenu les actions suivantes :

- **Augmenter et diversifier l'offre en matière d'habitat pour assurer la diversité sociale :**
- **Proposer de nouveaux secteurs constructibles pour compléter l'offre de terrains destinés à la création de logements individuels.**

Les secteurs de développement de l'urbanisation retenus, se trouvent en priorité dans la continuité du bourg (à l'ouest et à l'est de l'existant) et autour du stade.
En dehors du bourg, les secteurs des Niautouneix, des Chauvaux, du Grand Taunis et de la Côte constitueront des sites d'urbanisation secondaires qui permettront de diversifier les localisations des nouveaux résidents.
- **Maintenir en secteurs constructibles les terrains non bâtis du centre-bourg afin de combler les dents creuses qu'ils constituent et densifier le secteur.**
- **Permettre des extensions de l'habitat plus modéré dans les hameaux de la vallée de la Beauronne afin d'offrir des possibilités de constructions dans ces secteurs tout en préservant le caractère naturel des espaces et la qualité du site Natura 2000.**
- **Lutter contre le développement des logements vacants en encourageant la réappropriation et la réhabilitation des logements anciens, éventuellement en vue d'une relocation du logement.**
- **Recourir à l'intervention de la collectivité publique pour faciliter la constitution d'une offre foncière et immobilière accessibles aux plus grands nombres (création de lotissements avec les aides du Conseil Général, de nouveaux logements sociaux) et maîtriser les modalités de réalisation des projets d'habitat**
- **La commune souhaite en effet pouvoir intervenir sur le marché immobilier et foncier par des actions ponctuelles afin de créer des alternatives à l'offre privée.**

➤ **Disposer de la trame d'équipements et de services rendus nécessaires par l'installation de nouveaux habitants**

☛ Poursuivre la mise en œuvre des projets de la commune :

- création d'un multiple rural en vue de la fermeture de l'actuel bar-restaurant-tabac,
- adapter la salle polyvalente et aménager une maison des associations

☛ Favoriser le partenariat avec les communes voisines, dans le cadre de la coopération intercommunale pour permettre à la population communale d'accéder à différents équipements et services publics, absents à Douzillac, en tenant compte de la mobilité d'une partie des résidents vers des communes plus importantes.

☛ Prendre en compte la capacité de la commune à supporter l'investissement et l'entretien de nouveaux équipements.

☛ Poursuivre les travaux prévus dans le cadre du schéma général d'assainissement communal et raccorder les principaux secteurs résidentiels aux réseaux urbains complémentaires (gaz de ville, éclairage publique pour les hameaux) afin de renforcer les équipements de confort urbain.

☛ Prendre en compte la problématique de l'accueil des personnes âgées et la création de structures adaptées sur le territoire.

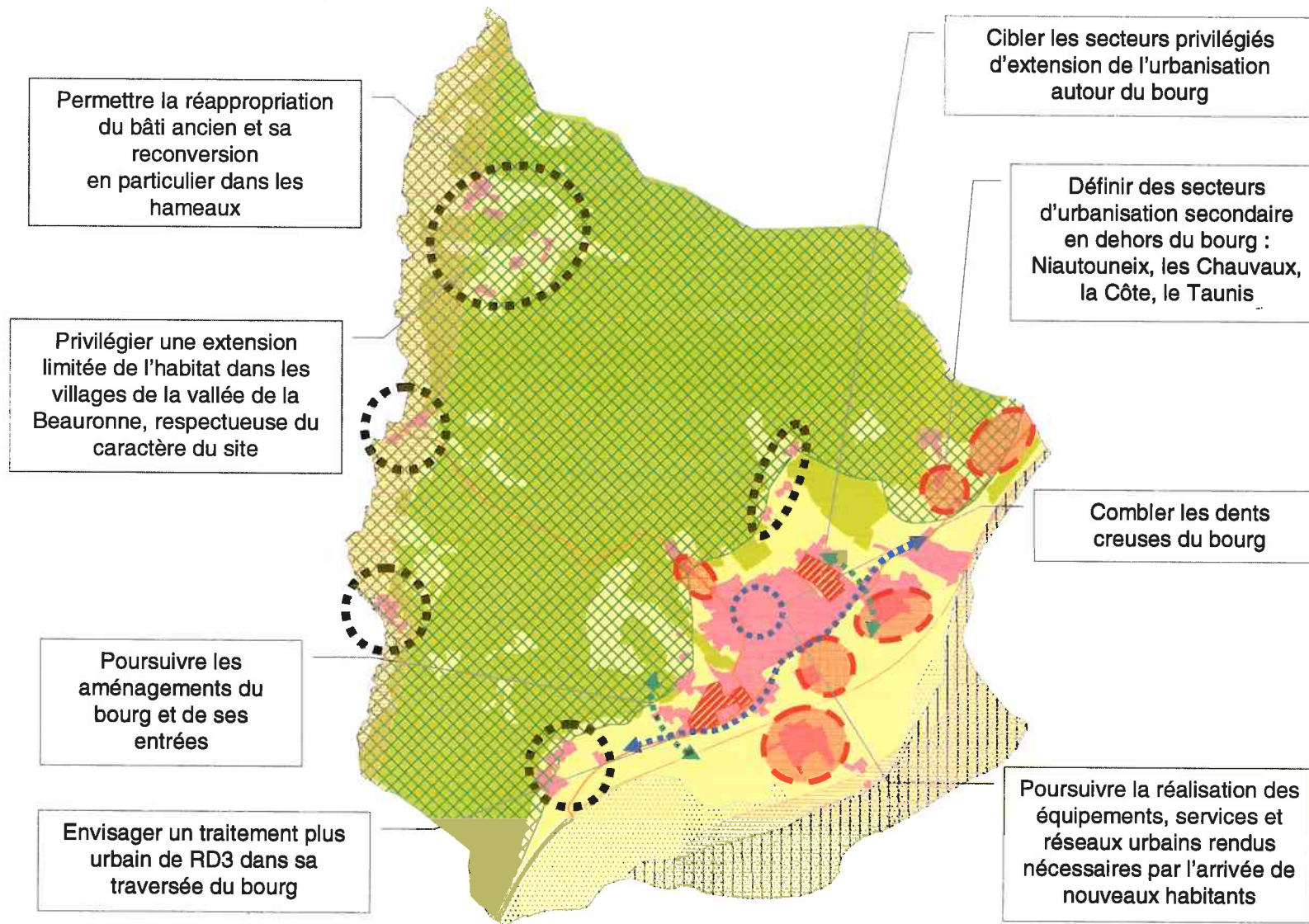
➤ **Poursuivre la réalisation des aménagements de requalification du bourg**

☛ Poursuivre le projet de réaménagement de la place de l'église

☛ Mettre en œuvre les orientations de l'étude d'aménagement du bourg : entreprendre l'aménagement des entrées de bourg de Douzillac et offrir une configuration moins routière à la RD3 dans sa traversée des secteurs bâtis de la commune.

☛ Faciliter la fonctionnalité des espaces et intégrer les nouveaux secteurs bâtis à l'existant, en développant des liens entre le bourg et les différents quartiers résidentiels par la création de cheminements piétons.

Axe n°1 : Conforter l'attractivité résidentielle de Douzillac



AXE 2 – PRESERVER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

Douzillac s'inscrit dans un environnement de qualité où sont recensés des espaces naturels remarquables. Par ailleurs la localisation du bourg à flanc de coteau, dominant la vallée de l'Isle, avec en arrière-plan les bois de la Double, compose un cadre paysager attrayant, offrant des vues intéressantes.

Ces espaces sont des éléments forts de la qualité du cadre de vie de Douzillac, de son identité et de son attractivité, c'est pourquoi la commune a souhaité les protéger. Ainsi elle s'est fixée pour objectif d'offrir de nouvelles zones urbanisables tout en assurant une gestion économe du foncier et le respect des grandes entités paysagères et naturelles.

➤ **Préserver les composantes naturelles et paysagères**

➤ Préserver de manière durable, les espaces naturels remarquables de la commune de toute urbanisation, en particulier :

- les espaces en rives de l'Isle et la vallée de la Beauronne recensés comme sites Natura 2000,
- les boisements du plateau recensés comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Ces espaces naturels présentent une valeur écologique importante mais constituent également, pour les habitants de Douzillac, des espaces de respiration et de loisirs appréciables dans un environnement encore bien préservé.

➤ Préserver les composantes paysagères de la commune, la diversité des ambiances que l'on peut y recenser et les points de vues dominant sur la vallée de l'Isle offerts depuis le bourg et les vues sur le bourg depuis la plaine.

Alternant des espaces d'une grande diversité, plaine agricole ouverte et rythmée par le tracé de l'Isle et de sa ripisylve, bourg et bâti traditionnels restaurés, nichés sur le coteau, vastes espaces boisés et clairière du plateau, vallée plus étroite de la Beauronne, le territoire de Douzillac est rythmé par l'alternance de ces différentes unités que la commune a souhaité préserver.

Il s'agit des espaces paysagers et naturels majeurs comme la plaine de l'Isle mais aussi de site plus restreint comme le vallon des Rieux qui offre un cadre pittoresque.

➤ Protéger les éléments remarquables du patrimoine architectural que sont le site du château de Mauriac mais également les demeures traditionnelles de Fontpeyre, des Rieux, de Valay.

➤ Prendre en compte le risque d'inondation dans le choix des zones d'urbanisation future ; les champs d'expansion des crues sont des zones soumises à un risque important et dont le maintien est nécessaire à la régulation du régime des cours d'eau (Isle et Beauronne).

➤ Dans les espaces sans enjeux environnementaux, paysagers ou agricoles, la commune souhaite pouvoir créer des zones d'extension limitée de l'habitat au contact des hameaux et amorces de hameaux existants ; il s'agit entre autre, des hameaux des Pepeyroux et du Treuil.

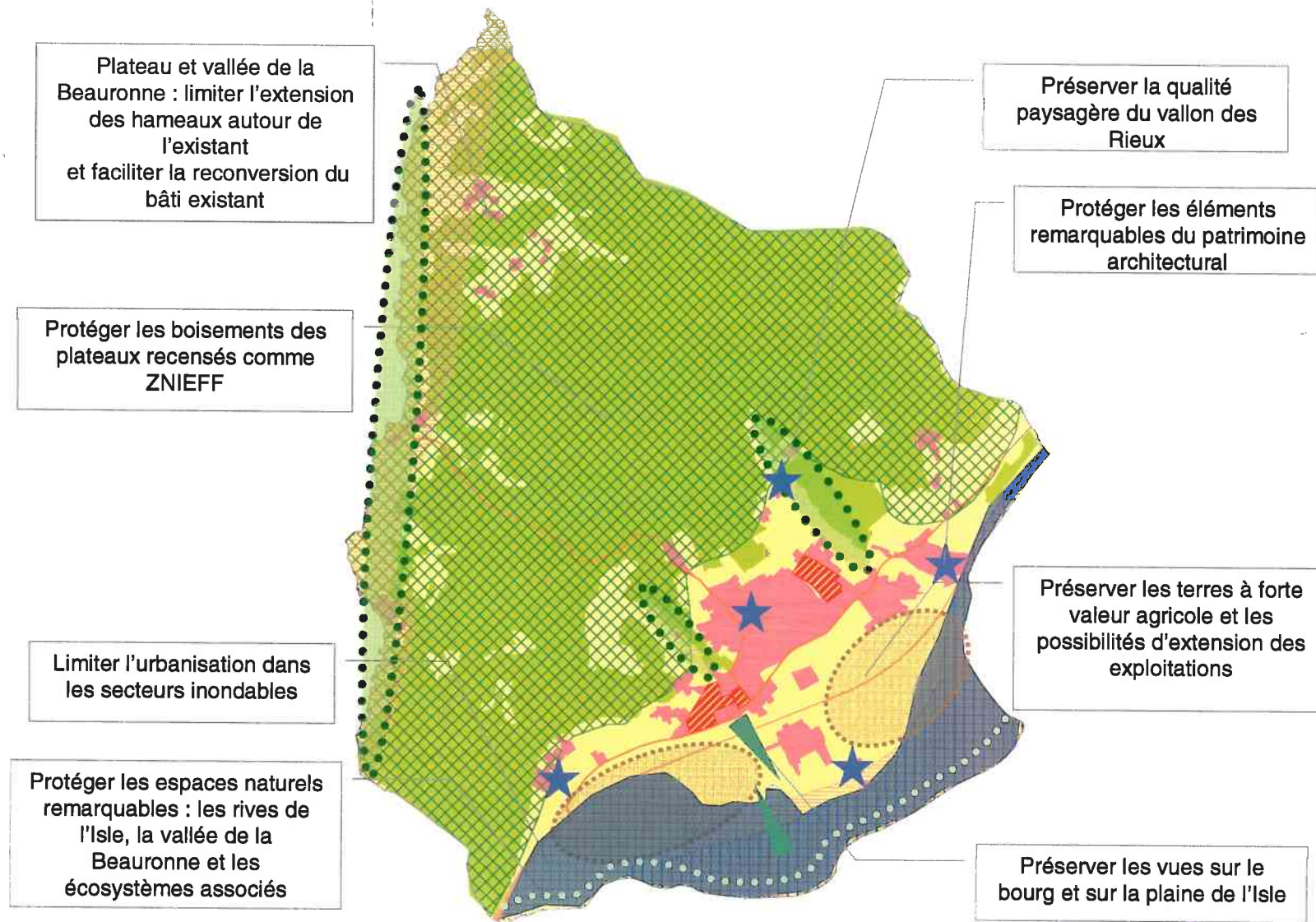
➤ Assurer la pérennité des terres agricoles et la conduite des exploitations

Si le nombre d'exploitations est en régression sur Douzillac, l'agriculture demeure une activité qui participe à l'identité rurale et à l'économie de la commune. C'est pourquoi celle-ci a souhaité prendre en compte cette problématique dans son projet d'aménagement.

Elle a donc décidé de :

- Préserver les terres les plus favorables aux activités agricoles.
- Préserver aux exploitations en activité, des possibilités d'extension au sein des secteurs à vocation agricole dominante, en particulier au regard de l'émergence dans la commune d'entreprises professionnelles.
- Eviter le mitage des espaces agricoles par une urbanisation dispersée, qui est préjudiciable à la cohérence des exploitations.
- Anticiper sur les nuisances et conflits d'usages provoqués par une trop grande proximité entre exploitations agricoles et nouveaux secteurs résidentiels en limitant l'implantation d'habitats nouveaux à proximité d'exploitations agricoles existantes.

Axe n°2 : Préserver le cadre de vie de la commune



AXE 3 – ENCADRER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Douzillac n'a pas vocation à devenir un pôle économique à l'échelle du territoire intercommunal en raison de sa localisation en retrait des grands axes de circulation (RD 6089 et A 89). Par ailleurs la commune a la volonté de s'inscrire dans la politique de développement économique conduite par la Communauté de Communes, qui privilégie Sourzac comme site d'accueil des activités sur le territoire.

Dans ce contexte la commune souhaite se concentrer sur une politique économique mesurée qui privilégie l'artisanat et les petites structures locales, l'agriculture et le tourisme, en cohérence avec les choix communautaires dans ce domaine.

➤ Soutenir les activités économiques de proximité

L'objectif de la commune est de faciliter par le biais de différentes mesures le maintien des petites entreprises qui se sont installées sur la commune depuis 2001 et de :

- ☛ Faciliter la mixité habitat/activités dans les zones bâties en particulier pour l'artisanat
- ☛ Permettre le développement d'activités de tourisme vert
- ☛ Encourager la relocalisation de certaines entreprises sur les sites communautaires afin qu'elle puisse bénéficier d'une meilleure accessibilité et de possibilités de développement plus adaptées.

➤ Favoriser le développement touristique

Douzillac dispose d'atouts qui permettent d'envisager des initiatives en vue de développer de manière modérée l'activité touristique. Elle souhaite donc :

- ☛ Valoriser le patrimoine architectural local traditionnel ou remarquable, les paysages et les espaces naturels de la commune.
- ☛ Développer des projets autour de la thématique de l'eau et de la valorisation des fontaines, puits et lavoirs et autour de la poterie avec la mise en valeur d'un ancien four à Petit Boissonnie.
- ☛ Profiter de l'émergence de projets portés par des structures extra-communales pour développer des actions complémentaires et cohérentes, notamment dans le cadre de la réouverture à la navigabilité de l'Isle entre Coutras et Mussidan (action menée conjointement par le Conseil Général de la Gironde et de la Dordogne) et la création d'une voie verte le long de l'Isle jusqu'à Périgueux
- ☛ Garantir à long terme, des possibilités d'aménagements et de valorisation touristique des secteurs proches de l'Isle.

Axe n°3 : Encadrer le tissu économique local

