

Bureau d'études et de maîtrise d'œuvre

**Environnement - Eau - So!
Assainissement - Epandage
Aménagement - Urbanisme**

**DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE DE
DOUSSAY**

CARTE COMMUNALE

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Société d'Étude des Sols pour l'Aménagement de l'Espace Rural

SIEGE SOCIAL : Château Courrier, 17 Avenue de Paris, 86700 COUHÉ - Tél. : 05.49.37.69.69 - e-mail : info@sesaer.fr - Télécopie : 05.49.37.69.70
ANTENNE MIDI-PYRÉNÉES : Z.A. de Roumagnac, 81600 GAILLAC - Tél. : 05.63.57.19.09 - e-mail : sud@sesaer.fr - Télécopie : 05.63.57.12.92
ANTENNE AUVERGNE : 3 bis route de Parentignat, 63500 ISSOIRE - Tél. : 04.73.55.95.90 - e-mail : centre@sesaer.fr - Télécopie : 04.73.55.95.91
ANTENNE BRETAGNE : 8 rue Saint Roch, 35390 GRAND FOUGERAY - Tél. : 02.99.08.44.99 - Télécopie : 02.99.08.42.26
ANTENNE BOURGOGNE : 1 rue Saint-Marc, 89100 MAILLOT - Tél. : 03.86.65.46.63 - Télécopie : 03.86.65.89.91
ANTENNE SUD-OUEST : Maison d'Hôte du Paloumé, 6 rue Jeanne d'Albret, 64150 MOURENX - Tél. : 05.59.71.75.07 - Télécopie : 05.59.71.74.89
SARL au capital de 449 918 € Site internet : www.sesaer.fr

Sommaire

PRÉAMBULE	4
A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET ESPACES BÂTIS	7
1. Situation générale	8
2. Cadre naturel	10
2 - 1 Topographie et hydrologie.....	10
2 - 2 Géologie, hydrogéologie et pédologie	10
2 - 3 Végétation.....	12
3. Espaces bâtis	14
3 - 1 Organisation de l'habitat	14
3 - 2 Nature des constructions	15
3 - 3 Patrimoine bâti intéressant	16
4. Bilan : analyse paysagère et occupation de l'espace	18
B - CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	20
1. Evolution et structure de la population	21
1 - 1 Evolution démographique	21
1 - 2 Structure de la population.....	22
2. Population active	23
2 - 1 Le chômage.....	23
2 - 2 L'emploi et les secteurs d'activités.....	23
2-3 Les bassins d'emploi	24
3. Activités économiques	24
3 - 1 Les activités artisanales, commerciales et les services	24
3 - 2 L'activité agricole.....	24
C - LOGEMENT ET CONSTRUCTION	25
1. Evolution et structure du parc de logements	26
2. Statut d'occupation des résidences principales	26
3. Age des logements - Construction	27
D - SERVICES PUBLICS - EQUIPEMENTS - ASSOCIATIONS	29
1. Services publics - Santé - Action sociale	30
2. Equipements scolaires	30
3. Equipements sportifs et de loisirs et équipements touristiques	30
4. Associations	31
E - RÉSEAUX - DÉCHETS - DÉFENSE INCENDIE	32
1. Alimentation en eau potable	33
2. Assainissement	33

<u>3. Collecte et traitement des déchets</u>	34
<u>4. Electricité</u>	34
<u>5. Défense incendie</u>	34
F - ENJEUX - PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT	35
<u>1. Enjeux</u>	35
<u>2. Prévisions de développement</u>	35
<u>1. Enjeux</u>	36
<u>1 - 1 En termes d'urbanisation et d'évolution de la population</u>	36
<u>1 - 2 En termes de perspectives économiques</u>	36
<u>1 - 3 En termes d'environnement, de patrimoine et de paysage</u>	37
<u>1 - 4 En termes de protection des biens et des personnes</u>	37
<u>2. Prévisions de développement</u>	37
G - JUSTIFICATIONS, DISPOSITIONS ET INCIDENCES	39
<u>1. Justifications et dispositions de la carte communale</u>	40
<u>1.1 - Justifications du zonage de la carte communale</u>	40
<u>1.2 - Conditions d'occupation et d'utilisation du sol</u>	50
<u>2. Incidences des choix retenus - Préservation et mise en valeur de l'environnement</u>	50
<u>2.1 - Les milieux naturels (faune et flore), les paysages et l'espace agricoles</u>	50
<u>2.2 - L'eau</u>	51
<u>2.3 - La circulation routière, l'air, le bruit</u>	51
<u>2.4 - Le patrimoine bâti intéressant</u>	52
TABLE DES ILLUSTRATIONS	53
ANNEXE : RAPPEL RNU	54

PREAMBULE

Jusqu'à présent, la commune de Doussay ne disposait d'aucun document d'urbanisme ; les dossiers d'application du droit des sols étaient donc instruits selon le Règlement National d'Urbanisme et la règle de « constructibilité limitée » (avec interdiction de construire en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune).

Afin de mieux gérer le territoire communal et de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants en « dégageant » des terrains urbanisables tout en prenant en compte les contraintes existantes, le patrimoine, les paysages et les milieux naturels, la commune de Doussay a souhaité se doter d'une carte communale dans le cadre de la loi Solidarité Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003.

Rappels réglementaires :

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Cartes communales

(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6)

Art. L. 124-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6) :

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

Art. L. 124-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6 ; L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34 et 66) :

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir

approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Les objectifs généraux de la carte communale peuvent être définis comme suit :

- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, espaces agricoles).

L'élaboration de la carte suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.

Cette analyse de la situation actuelle (diagnostic) est indispensable à la définition des perspectives de développement.

L'élaboration d'une carte communale est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre de politiques communales :

- les perspectives démographiques,
- les perspectives économiques,
- la politique agricole,
- la politique d'environnement,
- la politique de l'habitat,
- la politique foncière,
- la politique d'équipements publics,
- la politique financière.

Art. R. 124-1 :

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

Rapport de présentation

Art. R. 124-2 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er) :

Le rapport de présentation :

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

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

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

Documents graphiques

Art. R 124-3 :

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. (...)

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : MILIEU NATUREL ET ESPACES BATIS

1. Situation générale
2. Cadre naturel
3. Espaces bâtis
4. Bilan : analyse paysagère et occupation de l'espace

1. SITUATION GENERALE

(Cf. Carte de situation page suivante)

Située au Nord du département de la Vienne, la commune de Doussay appartient à la région naturelle du Haut Poitou.

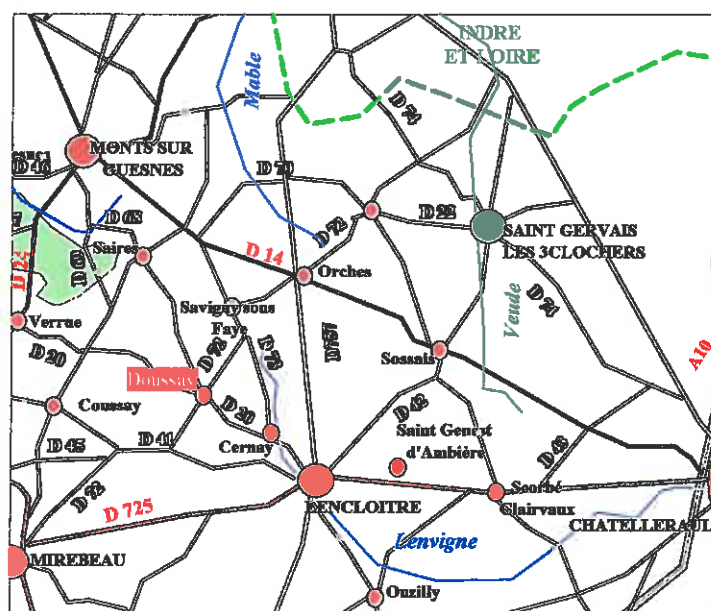
Elle se trouve à 23 km à l'ouest de Châtelleraut et à 30 km au nord de Poitiers.

La commune de Doussay appartient au canton de Lençloître qui compte 8 autres communes : Cernay, Lençloître, Orches, Ouzilly, Saint-Genest-d'Ambière, Savigny-sous-Faye, Scorbé-Clairvaux et Sossais.

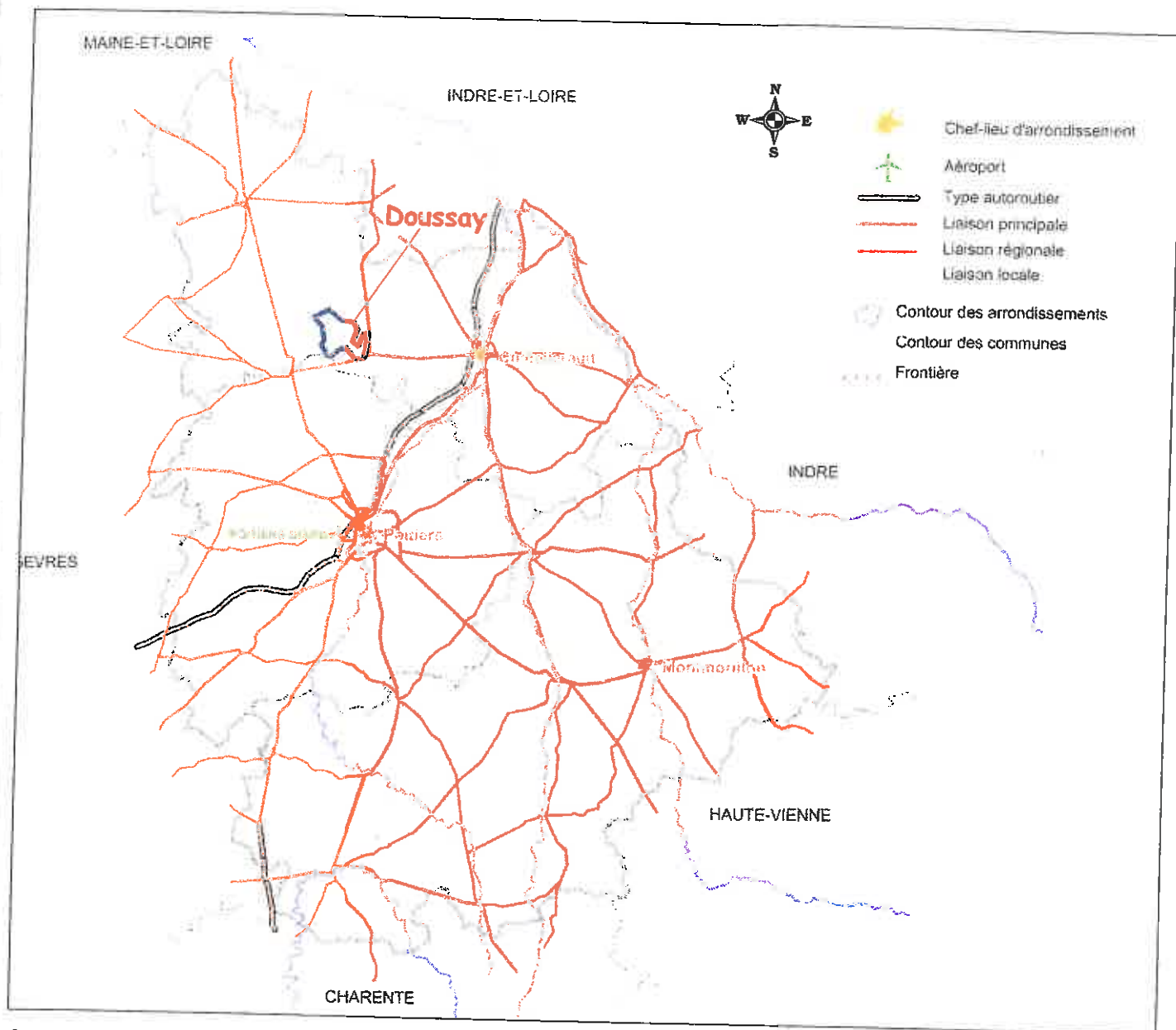
La RD 20 traverse la commune (et le bourg) selon un axe nord-ouest sud-est. Elle permet la liaison avec Lençloître. La RD 72 permet de rejoindre Mirebeau et Savigny-sous-Faye selon un axe sud-ouest nord-est. Des voies communales et des chemins ruraux permettent de rejoindre les différents villages et écarts de la commune.

La commune est traversée par une petite portion de la route départementale D 725 (axe Mirebeau/Lençloître/Châtelleraut), voie classée à grande circulation. Une zone urbanisée de la commune se trouve ainsi enclavée : La Reculée-Sud, en lien direct avec Lençloître.

On peut également signaler que les limites de la commune de Cernay sont imbriquées dans celles de Doussay.



SITUATION DE LA COMMUNE DE DOUSSAY DANS LA VIENNE



Source : Inventaire communal 1998. INSEE-SCEES/IGN 1998

Commune rurale d'une superficie de 2710 hectares, elle comptait 537 habitants lors du dernier recensement de 1999 soit une densité de 20 habitants par km² (par comparaison, la densité moyenne du département de la Vienne est de 57 habitants par km² en 1999).

2. CADRE NATUREL

2 - 1 TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

La topographie de la commune est légèrement vallonnée, mais elle reste dans l'ensemble moyennement marquée. Les altitudes sont comprises entre 71 m au sud-est et 133 m au nord-ouest.

Le réseau hydrographique est représenté par la rivière L'Envigne - rivière de deuxième catégorie piscicole gérée par le Syndicat intercommunal de L'Envigne - , et par les nombreux ruisseaux qui viennent s'y jeter (comme La Dixme, La Fontenelle, Le Mondon, Le Bousageau, etc.).



La rivière L'Envigne (SESAER 2002)

La commune ne présente pas de risques majeurs liés aux inondations.

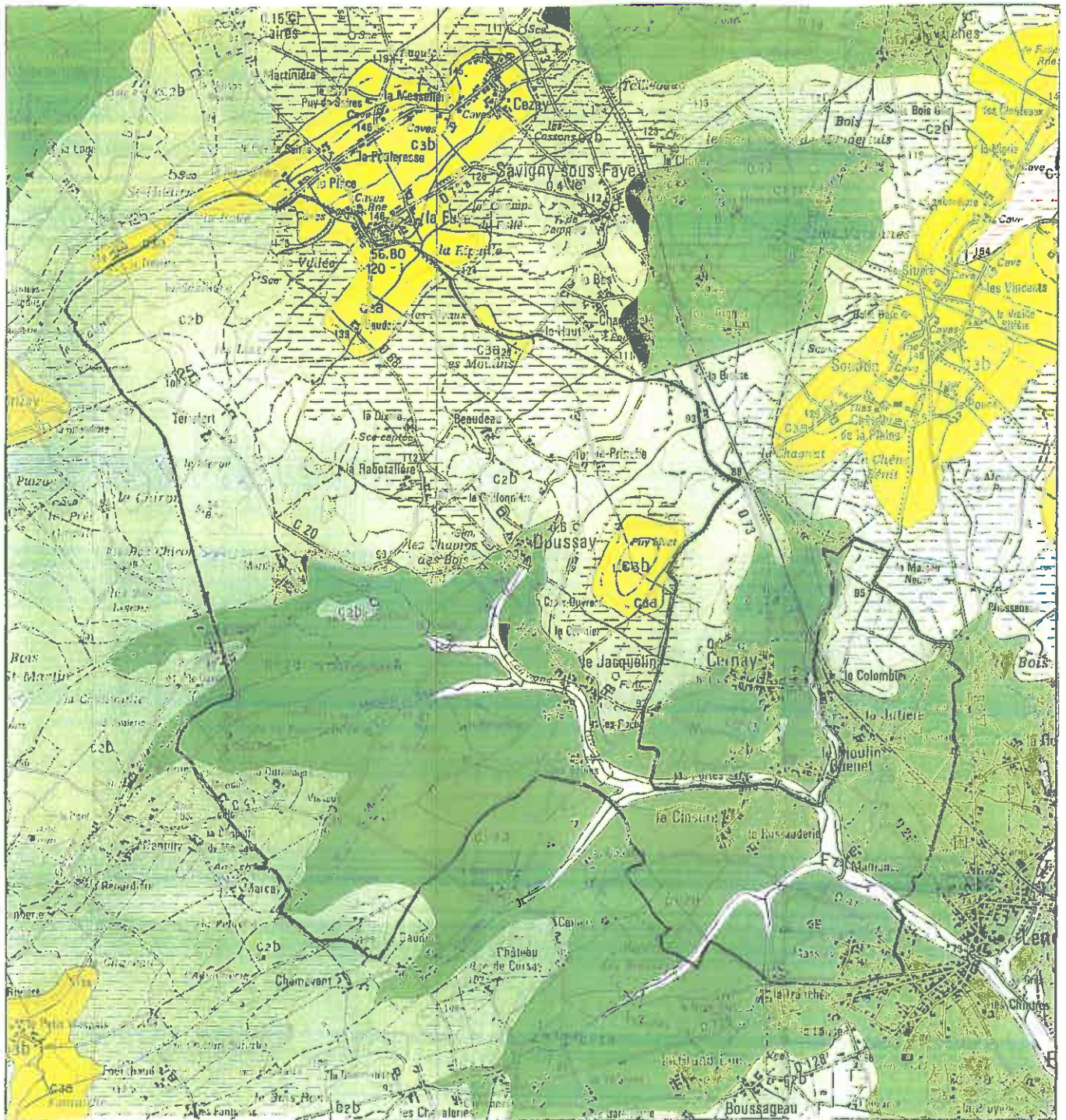
2 - 2 GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE ET PEDOLOGIE

▪ Le sous-sol (Cf. Carte géologique)

Quatre grands types de formations sont représentés :

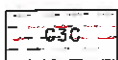
- des marnes du Cénomaniens sur la moitié nord de la commune ;
- des sables du Cénomaniens sur la moitié sud de la commune ;
- des craies du Turonien sur l'extrême nord et sur Puy Livet (cette formation concerne un territoire restreint) ;
- des alluvions récentes situées autour des cours d'eau.

CARTE GEOLOGIQUE DU SECTEUR DE DOUSSAY



FORMATIONS SECONDAIRES

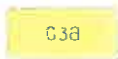
Crétacé



Turonien (partie supérieure) altéré
Argile sableuse à dalles de calcarénite silicifiée



Turonien (partie moyenne)
Calcarénite glauconieuse et micacée ("craie micacée" ou "tuffeau blanc")



Turonien (partie inférieure)
Craie blanche

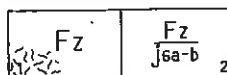


Cénomannien
C2b - Marnes blanches ou grises glauconieuses, marnes à Pycnodontes, calcarénites glauconieuses (1), marnes glauconieuses et sableuses à bancs de grès



C1-2a - Sables et grès glauconieux à Huîtres, sables glauconieux à horizons argileux et lits graveleux, argile feuilletée gris-noir à lignite et pyrite
1 - sur substrat reconnu

FORMATIONS SUPERFICIELLES - QUATERNAIRE



Fz - Alluvions récentes : sables, limons argileux, argile
1 - tourbe
2 - alluvions récentes sur substrat reconnu



Echelle 1/50 000

▪ La ressource en eau

La ressource en eaux souterraines se situent pour l'essentiel dans les nappes du Cénomaniens (craie) dont le toit se situe à 60-70 mètres de profondeur. Elles sont bien protégées des pollutions de surface par les marnes qui les recouvrent. Elles desservent en eau potable de nombreuses collectivités locales.

Il n'y a pas de captage d'adduction d'eau potable (AEP) sur la commune.

▪ Les sols

Dérivant du contexte géomorphologique, les sols sont également variés :

- les sols sur sables et argiles du Cénomaniens, selon leurs situations topographiques, présentent des épaisseurs et des perméabilités variables ;
- les sols sur marnes glauconieuses présentent une texture argileuse, souvent humides, ce sont des sols peu perméables ;
- les sols bruns sur calcaire présentent une texture limono-argileuse avec de nombreux cailloux calcaires ;
- les sols d'apport sur alluvions dans les axes de talwegs, à texture limoneuse dominante, sont très humides avec un engorgement temporaire à faible profondeur.

La commune présente peu de risques de mouvements de terrain.

2 - 3 VEGETATION

Directement liée à la géomorphologie et à la nature des sols, la couverture végétale est présente sous deux types : la végétation liée à l'activité agricole (culture - élevage) et la végétation naturelle (prairies, bois et forêts).

▪ Les surfaces boisées

Elles occupent des surfaces moyennement importantes (397 hectares), soit 15 % du territoire communal. Elles sont situées dans la partie sud de la commune (sur les sables). Le chêne est la principale essence représentée, mais on trouve aussi d'autres espèces de feuillus et des résineux.

Des haies arbustives et des peupleraies cloisonnent localement des espaces cultivés dans les secteurs les plus humides.



Le bois de La Fourmière (SESAER 2002) Une peupleraie (SESAER 2002)

Ces zones offrent des paysages relativement fermés.

- **Les espaces cultivés**

Ils occupent une surface importante. Il s'agit essentiellement de cultures annuelles (céréales, tournesol, colza). Les zones céréalières sont importantes et présentent des espaces ouverts, notamment dans la partie nord de la commune.

Des zones de maraîchage présentant un parcellaire morcelé ont été développée sur les sables du sud-est de la commune.



La plaine cultivée au nord du bourg (SESAER 2002) Des prairies d'élevage à proximité du bourg (SESAER 2002)

- **Les surfaces en herbe**

Elles occupent une surface très limitée, dans les fonds de vallées. Les surfaces toujours en herbe sont peu importantes. Elles sont utilisées pour le pâturage du bétail.

- **Les hameaux et les écarts**

On observe également de nombreux hameaux et écarts souvent liés à l'activité agricole en activité ou à d'anciennes fermes isolées.



Le Jacquelin (SESAER 2002)



Une exploitation isolée (SESAER 2002)

3 - 2 NATURE DES CONSTRUCTIONS

- **La maison rurale**

Implantée sur un terrain important, c'est une construction fermée (mur) dont l'entrée se fait par un porche. Dans l'enceinte, on trouve la maison d'habitation et les bâtiments d'exploitation. A l'étage, les combles servaient de réserve pour le grain et le foin.



Un porche (SESAER 2002)



Une imposante maison de bourg (SESAER 2002)

- **Les maisons de bourg**

Dans la zone agglomérée du bourg, on trouve des formes modestes, typique d'un contexte rural, mais le regroupement des habitations implique des surfaces de terrain plus restreintes. Les maisons sont généralement accolées.

1875

Des formes plus imposantes à étage sont également représentées.

La nature des matériaux varie : on trouve un nombre important d'habitations comportant des ornements en pierre de taille et en brique. Pour les toitures, on trouve des ardoises pour l'habitat le plus imposant (ce qui dénote une certaine richesse) et des tuiles canal pour le bâti traditionnel.

▪ Les constructions récentes

Elles se situent essentiellement dans le sud-est de la commune à proximité des communes de Lençloître et Cernay et de la RD 725 et sont représentées par des opérations individuelles. Elles respectent globalement les formes originelles dans leurs volumes, et sont le plus souvent construites de plain-pied ; elles sont recouvertes de tuiles et les murs sont crépis (couleurs claires). Elles sont implantées sur des terrains relativement grands (1500 m² en moyenne).



Une construction récente (SESAER 2002)

3 - 3 PATRIMOINE BÂTI INTERESSANT

[Source : « Le patrimoine des communes de la Vienne » - , tome 2 - Flohic Editions - Avril 2002 - p. 385 à 388]

L'édifice le plus marquant de la commune est son église en calcaire des XI^{ème} et XV^{ème} siècles. L'église Saint-Martin est classée Monument Historique par arrêté du 13 septembre 1984. L'église est en cours de restauration. Elle est composée d'un chœur à trois absides semi-circulaires. Le clocher carré est flanqué d'une tourelle d'escalier couverte d'une voûte de pierre. La façade est composée d'une porte en anse de panier et d'un auvent en bois.



L'église Saint-Martin (SESAER 2002)



L'ancienne gare de Cernay-Doussay (SESAER 2002)

D'autres constructions, non classées ou inscrites à l'Inventaire des Monuments Historiques (IMH), présentent un intérêt architectural, patrimonial ou culturel, comme :

- l'ancien château de Beaudeau (aujourd'hui détruit) qui comprend une cour intérieure formée par des bâtiments imposants du XVII^{ème} siècle et un pigeonnier rond,
- l'ancienne gare de Cernay-Doussay, située à La Jutière, qui témoigne du rôle important que le transport ferroviaire a joué dans la première moitié du siècle dernier. La voie ferrée (ligne Loudun-Châtellerault) traversait la commune au niveau du village de la Jutière.

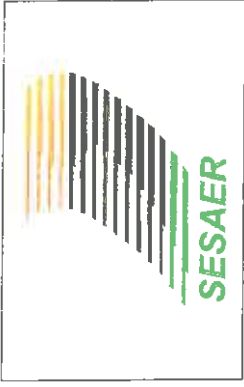
4. BILAN : ANALYSE PAYSAGERE ET OCCUPATION DE L'ESPACE

La carte d'analyse ci-après nous permet de dégager les grandes unités du paysage :

- le secteur céréalier au nord de la commune,
- la zone de polyculture-élevage et les espaces boisés d'une grande partie du sud-ouest du territoire communal,
- le secteur maraîcher au sud-est.

On observe plusieurs éléments marquants :

- l'imbrication de la commune de Cernay, et « l'excroissance » de Doussay vers Lenclôtre,
- les lignes de crête qui offrent des points de vue sur la vallée de L'Envigne,
- le réseau hydrographique dense de la commune,
- la position centrale du bourg et sa desserte par le réseau routier (site de carrefour),
- les villages de Massilly et de la Jutière qui connaissent un développement en termes de constructions neuves à proximité de Cernay et Lenclôtre et de la RD 725.



Echelle 1 / 40 000

Bourg

Hameaux anciens

Développement récent

Point de vue

Ligne de crête

Altitude en m

Dominance du maraîchage

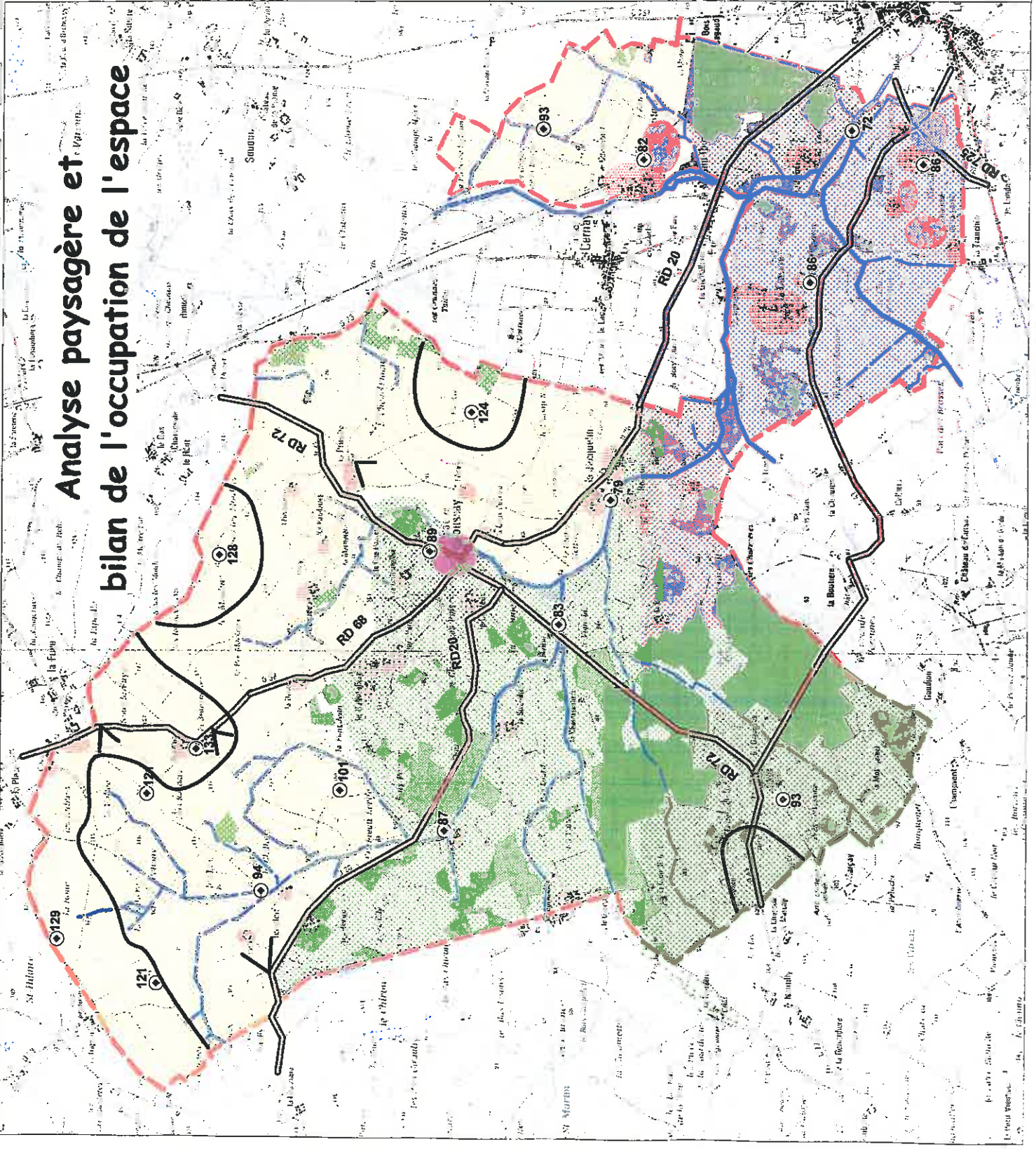
Secteur céréalier

Dominance de l'élevage

Espaces boisés



Analyse paysagère et bilan de l'occupation de l'espace



B - CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECCONOMIQUE

1. Evolution et structure de la population
2. Population active
3. Activités économiques

1. EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

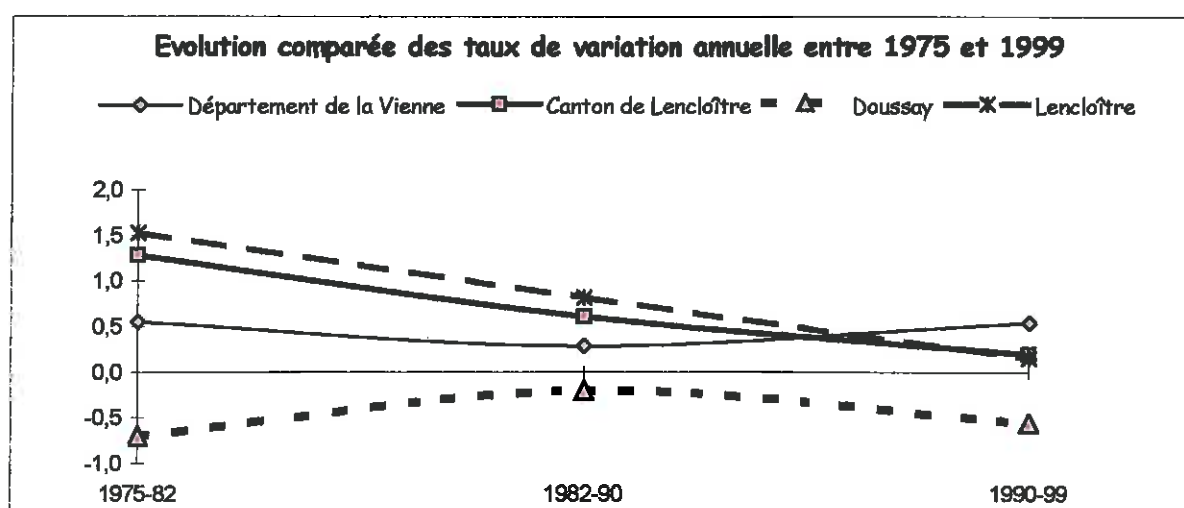
Avec 537 habitants recensés en 1999, Doussay est la cinquième commune du canton de Lenclôtre. La population moyenne du canton composé de neuf communes est de 912 habitants en 1999.

1 - 1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

▪ Une décroissance de la population

Evolution de la population SDC de 1975 à 1999				
Source : INSEE - R6P 1999	1975	1982	1990	1999
Département de la Vienne	357366	371428	380005	399024
Canton de Lenclôtre	7031	7691	8072	8209
Doussay	603	574	565	537
Lenclôtre	1871	2082	2222	2253

La commune de Doussay connaît une diminution de sa population depuis 1975 (- 66 habitants en 25 ans), avec une perte régulière d'environ 30 habitants entre chaque recensement (mise à part la période 1982-90 : - 10 habitants). A l'inverse, le canton et la commune de Lenclôtre sont en progression depuis 1975, due vraisemblablement à la proximité d'axes de communication importants (axe Mirebeau/Lenclôtre notamment).



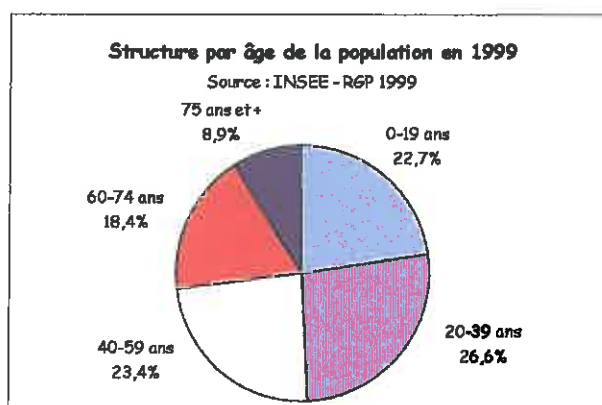
Le taux de variation annuelle de la commune reste négatif et ne témoigne pas d'une réelle dynamique, malgré une légère remontée pour la période 1982-90. La canton et la commune de Lenclôtre sont également en perte de dynamique, mais leurs taux restent positifs.

Evolution comparée du taux de variation annuelle entre 1975 et 1999						
Source : INSEE - R6P 1999	Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire		
	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
Département de la Vienne	0,28	0,19	0,11	0,27	0,09	0,44
Canton de Lencloître	-0,03	0,13	-0,03	1,31	0,48	0,22
Doussay	-0,05	0,07	-0,42	-0,65	-0,26	-0,14
Lencloître	0,34	0,06	-0,21	1,19	0,75	0,36

Le tableau ci-dessus explique le fait que la commune de Doussay soit toujours en perte de population : la commune n'a pas attiré, jusqu'à présent, suffisamment d'habitants pour compenser les départs (solde migratoire négatif) ; d'autre part, le nombre des décès est supérieur au nombre des naissances (solde naturel négatif). Toutefois, cette situation a tendance à s'inverser aujourd'hui comme le montre le développement récent de la commune (installation de nouvelles familles depuis 1999).

1 - 2 STRUCTURE DE LA POPULATION

▪ Une population relativement jeune

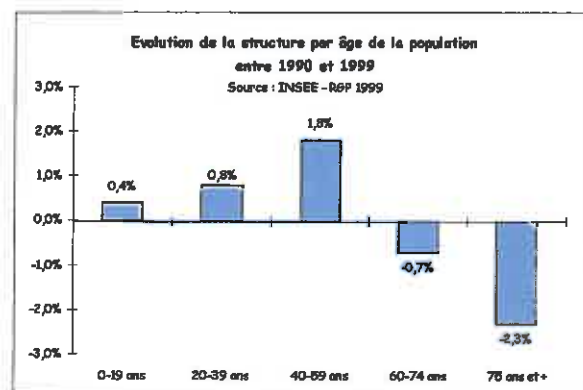
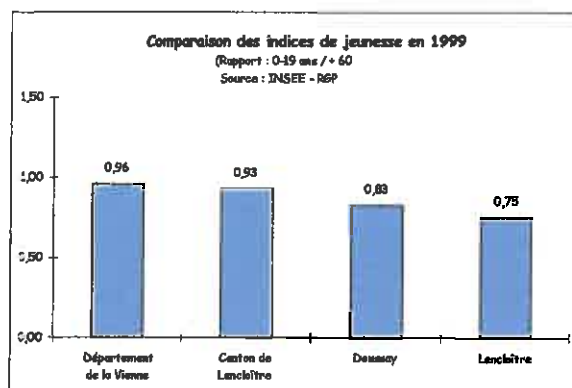


La structure par âge de la population montre une population relativement jeune puisque la moitié de la population est âgée de moins de 40 ans en 1999.

▪ Mais qui va avoir tendance à vieillir

L'indice de jeunesse inférieur à 1 indique que la population est légèrement vieillissante. Cette tendance suit celle du canton et des communes voisines ; elle est plus accentuée pour la commune de Lencloître.

Toutefois, entre 1990 et 1999, la part des « 0-19 ans » et celle des « 20-39 ans » ont légèrement augmenté aux dépens des plus âgés (diminution des plus de 60 ans), ce qui induit l'installation de familles avec enfants et de jeunes couples. La commune a également attiré des personnes plus âgées (« 40-59 ans ») qui vont vraisemblablement vieillir dans la commune et ne participe donc pas au renouvellement de la population.



2. POPULATION ACTIVE

2 - 1 LE CHOMAGE

Part des chômeurs par rapport à la population active totale en 1999	
Source : INSEE - R6P 1999	
France	12,9%
Département de la Vienne	11,7%
Poitiers	15,1%
Canton de Lençloître	11,9%
Doussay	13,5%
Lençloître	14,1%

La part des chômeurs par rapport à la population active totale de Doussay (30 personnes sur 222 actifs en 1999) est légèrement supérieure à celle de la France et du département de la Vienne. Elle est également supérieure à celle du canton. La situation de Doussay est légèrement plus favorable à celle de Lençloître, commune « plus urbaine ».

2 - 2 L'EMPLOI ET LES SECTEURS D'ACTIVITES

Le secteur de l'artisanat, du commerce et des services apporte un petit nombre d'emplois dans la commune. Le développement économique de la commune s'envisage dans un cadre intercommunal, la communauté de communes étant dotée de la compétence.

L'agriculture reste le secteur dominant avec 32 UTA (équivalents temps plein) en 2000.

On recense 64 emplois dans la commune en 1999. 44 personnes travaillent et résident à Doussay.

2-3 LES BASSINS D'EMPLOI

La commune de Doussay est dans l'aire d'influence des bassins de Lençloître (commune la plus fréquentée) et Châtellerault (commune de plus de 10000 habitants la plus fréquentée, située à 23 km), et dans une moindre mesure de Mirebeau et Poitiers.

3. ACTIVITES ECONOMIQUES

3 - 1 LES ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET LES SERVICES

Peu de commerces et services de proximité sont représentés à Doussay, et deux artisans travaillent sur la commune. On recense : un bar-restaurant dans le bourg, une auberge (cuisine gastronomique) au lieu-dit Vissouy, un peintre et un menuisier-charpentier.

3 - 2 L'ACTIVITE AGRICOLE

[Source : DDAF 86 - Porter à connaissance de l'Etat]

La commune de Doussay appartient à la région agricole du Haut Poitou (Plaine de Loudun, Richelieu et Châtellerault). La région était autrefois viticole et on retrouve par endroits quelques témoignages de ce passé.

La polyculture domine (céréales à pailles, colza et tournesol). Le sud de la commune présente une part notable de maraîchage. La partie médiane de la commune est drainée par de nombreux ruisseaux, les sols sont plus humides et on observe une diversité dans l'occupation du sol, et une activité d'élevage plus importante.

Trois élevages bovins sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration : à Terrefort, Beaudeau et Les Sables.

Un élevage de chèvres est situé à proximité de la zone urbanisée du bourg (La Griffonnière).

En 2000, la superficie agricole utilisée communale était de 2110 hectares soit 78 % du territoire communal. La superficie agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune représentait 1496 hectares (quelle que soit la localisation des parcelles : Doussay ou autre commune) pour 26 exploitations agricoles (on en comptait encore 57 en 1988). L'évolution du nombre d'exploitants agricoles est en baisse comme dans toute la France ; il reste néanmoins une quinzaine d'exploitations professionnelles à Doussay (en 2000).

C - LOGEMENT ET CONSTRUCTION

1. Evolution et structure du parc de logements
2. Statut d'occupation des résidences principales
3. Age des logements - Construction

1. EVOLUTION ET STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Nombre de logements par catégorie en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements
Département de la Vienne	85,3%	6,4%	8,3%	199175
Canton de Lencloître	84,4%	6,9%	8,7%	3854
Doussay	82,4% soit 215	9,2% soit 24	8,4% soit 22	261
Lencloître	87,8%	3,5%	8,7%	1058

Avec plus de 80 % de résidences principales, Doussay est une commune à caractère résidentiel. Le logement saisonnier (résidences secondaires) y est moyennement important (9 %), mais nettement supérieur à celui qui est recensé dans le canton et la commune de Lencloître, ce qui indique l'existence d'un certain cadre de vie.

Le taux de vacance est conforme à celui du département, du canton et de la commune de Lencloître. Les logements libres sont donc repris progressivement.

Typologie des résidences principales en 1999		
Source : INSEE - RGP 1999	Maison individuelle	Immeuble collectif
Département de la Vienne	73,3%	23,5%
Canton de Lencloître	95,0%	2,1%
Doussay	99,2%	0,8%
Lencloître	89,2%	3,9%

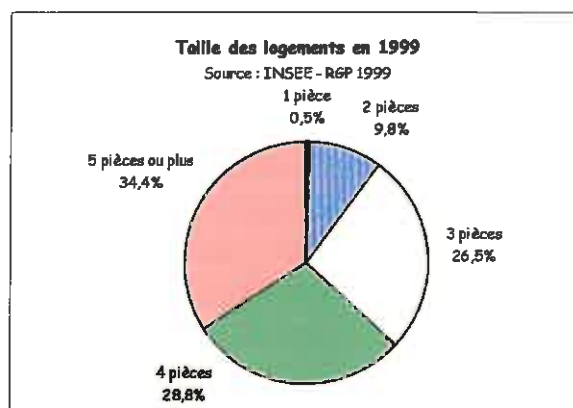
Le type des logements est exclusivement individuel, à l'image du canton. Cette typologie est assez caractéristique des communes rurales où les immeubles collectifs restent très rares.

2. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Statut d'occupation du parc principal en 1999				
Source : INSEE - RGP 1999	Propriété	Location	Logement gratuit	Total logements
Département de la Vienne	58,4%	38,0%	3,0%	169918
Canton de Lencloître	74,4%	20,7%	4,9%	3253
Doussay	76,7% soit 165	15,3% soit 33	7,9% soit 17	215
Lencloître	63,6%	30,9%	5,5%	929

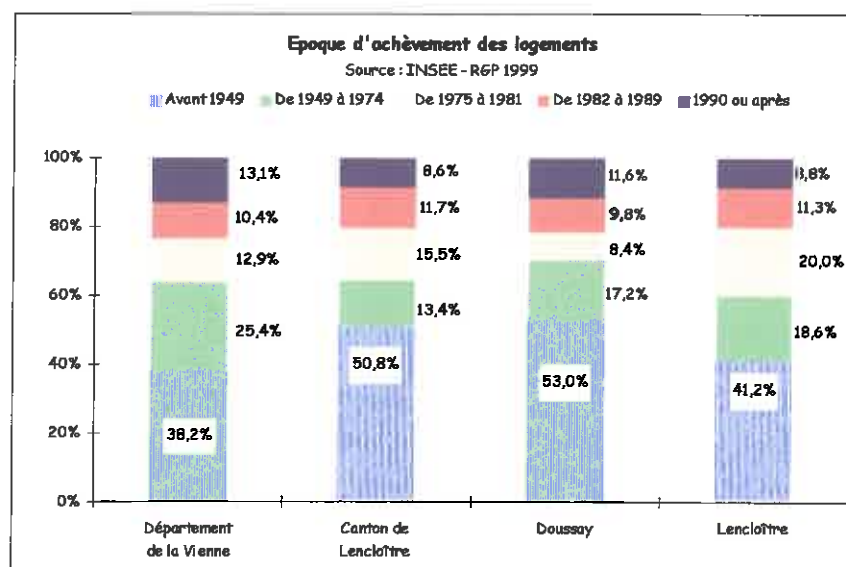
Conformément à la situation cantonale et au contexte des communes rurales en général, le statut de propriétaire est majoritaire. Il est supérieur à la moyenne du département qui reflète plus le contexte urbain.

Le parc de logements locatifs est nettement inférieur à la moyenne cantonale ; il reste toutefois satisfaisant pour une commune rurale. Ce léger « manque » en termes de logements locatifs pourrait expliquer l'insuffisance d'attractivité de la commune et le faible renouvellement de la population.



D'autre part, les logements existants sont assez peu diversifiés en termes de taille : plus de 60 % des logements sont composés de quatre pièces et plus.

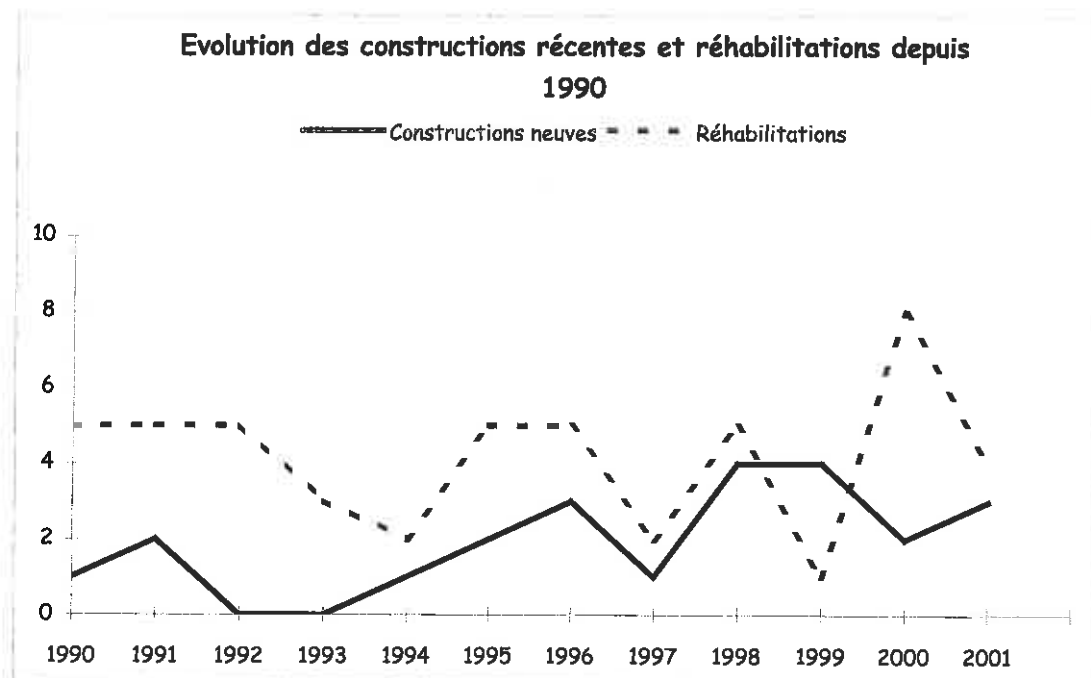
3. AGE DES LOGEMENTS - CONSTRUCTION



Ces données révèlent un parc de logements largement dominé par les constructions antérieures à 1949 (près de 60 %). On peut préciser que ces logements anciens sont pour la plupart des habitations rurales liées à l'activité agricole. Ces logements inadaptés aux normes de confort actuelles, sont dans un état qui implique des frais importants pour les réhabiliter d'une part, et d'autre part appartiennent souvent à des personnes âgées qui ne pensent pas ou ne veulent pas les vendre ou les réhabiliter.

Un renouvellement important (près de 20 %) a eu lieu après la seconde guerre mondiale ; il est plus faible au cours des périodes suivantes (environ 9 % pour 1975-82 et 1983-89) et connaît une nette progression après 1990 ; ces constructions récentes importantes sont le fait d'initiatives privées. Elles se situent en majorité à proximité de Cernay et Lenclôître et de la RD 725, dans les villages de la Jutière et Massilly.

▪ Constructions neuves et réhabilitations



Entre 1990 et 2001 (soit 12 ans), 23 constructions neuves et 50 réhabilitations ont été réalisées, assez irrégulièrement au cours de cette période ; cette évolution en « dents de scie » témoigne d'une fluctuation importante de l'offre foncière dans la commune.

Rythme des constructions neuves : 2 par an

Rythme des réhabilitations : 4 par an

(moyenne sur 12 ans)

D - SERVICES PUBLICS - EQUIPEMENTS - ASSOCIATIONS

1. Services publics - Santé - Action sociale
2. Equipements scolaires
3. Equipements sportifs et de loisirs et equipements touristiques
4. Associations

1. SERVICES PUBLICS - SANTE - ACTION SOCIALE

Les services publics sont représentés à Doussay par la mairie et l'agence postale.

En termes de santé, la commune est dépendante de la commune voisine de Lençloître qui dispose des services de santé de base (quatre médecins généralistes, un dentiste, un centre de soins infirmiers et une infirmière libérale, deux pharmacies).

En termes d'action sociale, une assistante sociale assure une permanence régulière et reçoit le public à la mairie.

Une maison de retraite et un foyer logement, situés tous les deux à Lençloître, accueillent les personnes âgées qui le souhaitent.

2. EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Doussay est en regroupement pédagogique avec les communes de Orches et Savigny-sous-Faye. Une cinquantaine d'élèves du CE1 au CM2 sont accueillis à l'école de Doussay. L'école de Orches accueille une quarantaine d'enfants en maternelle et celle de Savigny une vingtaine d'enfants en Cours Préparatoire.

Chaque commune possède une cantine scolaire gérée de manière indépendante.

Les élèves du premier cycle (collège) sont orientés vers le collège de Lençloître et ceux du second cycle vers les lycées de Châtelleraut et Poitiers.

3. EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS ET EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Une salle des fêtes d'une capacité d'accueil de 80 personnes est à la disposition de la population et des associations.

La commune ne dispose pas d'équipements sportifs. Les habitants de Doussay doivent se rendre à Lençloître ou à Châtelleraut.

Des sentiers de randonnée pédestre répertoriés dans le cadre du PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée) sont balisés dans la partie sud du territoire communal. De plus, la commune est traversée par la « ligne verte », ancienne ligne de chemin de fer (Châtelleraut-Loudun) qui a été

transformée en chemin de randonnée - piste cyclable (et qui traverse six des neuf communes du canton de Lenclôtre sur 17 km).

Il n'existe pas d'équipement à vocation touristique dans la commune, notamment en termes d'hébergement.

4. ASSOCIATIONS

On recense cinq associations à Doussay :

- le Comité des Fêtes,
- le Club de l'Amitié,
- l'association communale de chasse agréée (ACCA),
- l'association Rencontres aux 4 saisons,
- le Club de billard Dragon Black.

Ces associations participent à l'animation de la vie communale et favorisent l'intégration de ses habitants.

E - RESEAUX - DECHETS - DEFENSE INCENDIE

1. Alimentation en eau potable
2. Assainissement
3. Collecte et traitement des déchets
4. Electricité
5. Défense incendie

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) de la région de Lenclôtre (recherche en eau, études et exécution des travaux nécessaires à l'alimentation en eau, exploitation du réseau, des stations de pompage et de stockage) pour la partie sud-est de la commune et par le SIAEP du Bas Loudunais pour la partie nord-ouest de la commune (dont le bourg). La SAUR assure la gestion et l'entretien des réseaux de distribution pour le compte du syndicat (contrat).

Il n'y a pas de captage d'adduction d'eau potable (AEP) sur la commune de Doussay. L'eau distribuée provient essentiellement des forages de Sossay et Saint-Genest-d'Ambière pour le sud-est et des captages de Scévollès pour la partie nord-ouest.

Les zones urbanisées de Doussay sont toutes desservies par le réseau d'eau potable (villages et écarts).

2. ASSAINISSEMENT

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 1996. Il définit les zones suivantes en assainissement collectif :

une grande partie du bourg de Doussay, Le Jacquelin, La Jutière, La Closure et la Reculée.

Pour le moment, seul le bourg est équipé d'un réseau de collecte et d'un traitement collectif ; les bassins de lagunage sont situés à l'ouest du bourg et le traitement a une capacité de 150 équivalents-habitants (EH).

Une étude est en cours pour l'assainissement collectif du village de la Jutière en commun avec la commune de Cernay (traitement des effluents dans une station commune située entre les deux zones urbanisées).

Les autres secteurs de la commune relèvent de l'assainissement non collectif (installation d'un système de traitement individuel adapté à la nature des sols en domaine privé) ; la DDASS conseille à la commune de demander aux pétitionnaires une étude à la parcelle pour déterminer la faisabilité du système individuel.

3. COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par la Communauté de communes du Lenclôtrais qui a également mis en place une collecte sélective sur le territoire intercommunal, et qui gère plusieurs déchetteries.

Une déchetterie intercommunale gérée par la Communauté de Communes existe sur le territoire de Doussay, au lieu-dit La Longée.

4. ELECTRICITE

La distribution électrique est assurée par la Régie d'électricité de la Vienne (Syndicat intercommunal d'électricité et d'équipement du département de la Vienne - SIEEDV). La Régie assure la construction et l'entretien du réseau électrique, la desserte des clients, l'achat et la vente d'énergie, et la réalisation des programmes de travaux décidés par le Syndicat.

Les zones urbanisées de Doussay sont toutes desservies par le réseau électrique (villages et écarts).

5. DEFENSE INCENDIE

Sur la commune de Doussay, la défense incendie est essentiellement assurée dans les zones urbanisées (villages) par des bornes branchées sur le réseau d'eau potable. Elle est parfois insuffisante lorsque le diamètre des canalisations ne permet pas d'avoir la pression et le débit nécessaires.

La défense incendie sur le territoire communal est sous la responsabilité du maire.

F - ENJEUX - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1. ENJEUX

2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1. ENJEUX

1 - 1 EN TERMES D'URBANISATION ET D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Les analyses statistiques ont montré que la population de Doussay diminue depuis 1975 ; d'autre part, si elle est relativement jeune, elle pourrait éprouver quelques difficultés à se renouveler au cours des décennies à venir. La réduction de la taille moyenne des ménages, phénomène très fort en milieu rural, et la vétusté du parc de logements justifient d'autant plus le besoin en logements neufs.

Il s'agit donc d'attirer une population plus jeune et de faciliter son arrivée dans la commune, en lui proposant notamment la possibilité foncière de s'installer.

D'autre part, on recense de moins en moins de logements vacants « réhabilitables » sur le territoire communal.

Il paraît donc nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour permettre la construction neuve à usage d'habitation, et par là même, l'installation de nouvelles familles.

L'urbanisation existante est éclatée entre plusieurs pôles dont certains atteignent voire dépassent le bourg en nombre d'habitants ; il apparaît donc important de recentrer le développement urbain sur le bourg (lotissement notamment) tout en autorisant de nouvelles constructions dans certains villages et hameaux, de manière à diversifier l'offre foncière.

1 - 2 EN TERMES DE PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

Le tissu d'activités de Doussay est très peu développé ; si le commerce de proximité semble difficile à mettre en place (concurrence de la commune voisine de Lencloître), la commune peut en revanche prévoir l'accueil éventuel d'activités artisanales.

Le site de l'ancienne décharge au Haut Massilly présente divers atouts qui pourraient intéresser la communauté de communes pour l'installation d'activités peu 'désirables' à proximité des zones habitées (traitement des déchets par exemple). L'enjeu de la carte communale est d'offrir la possibilité d'aménagement et construction de cette zone.

L'activité dominante reste l'agriculture ; il est donc indispensable de préserver les espaces qu'elle occupe de manière à conserver une certaine dynamique économique dans la commune. D'autre part, le choix des zones urbanisables doit tenir compte des installations agricoles, et notamment des élevages, de manière à permettre à ces exploitations de fonctionner sans générer de conflits dus à d'éventuelles nuisances (bruits, odeurs, etc.).

1 - 3 EN TERMES D'ENVIRONNEMENT, DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE

Doussay est concernée par des milieux naturels intéressants, notamment la vallée de l'Envigne (et ses affluents) et les espaces boisés. Le paysage communal est façonné par l'activité agricole.

La commune est également concernée par un patrimoine bâti non négligeable comme son église.

Il est important de protéger et mettre en valeur ces richesses naturelles et anthropiques - qui constituent un potentiel identitaire et attractif de la commune - de manière à préserver le cadre de vie des habitants et à permettre aux générations futures d'y avoir accès.

Les zones urbanisables ne doivent pas avoir d'impact négatif non compensable sur ces sites.

1 - 4 EN TERMES DE PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR), qu'il soit d'ordre naturel ou industriel.

Toutefois, les zones urbanisables devront tenir compte de la zone présumée inondable de la rivière L'Envigne et de ses affluents, de manière à protéger les constructions et les habitants.

2. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Les données fournies par la commune en matière de construction et réhabilitation ont permis d'obtenir les chiffres suivants :

- rythme des constructions neuves : 2 par an
 - rythme des réhabilitations : 4 par an
- (moyenne sur 12 ans, entre 1990 et 2001).

A partir de ces chiffres et en prenant en compte le fait que le marché de la réhabilitation va plutôt évoluer à la baisse, l'hypothèse la plus réaliste semble être une augmentation du rythme des constructions neuves.

Un rythme de 4 constructions par an peut donc être avancé pour estimer la surface communale à « ouvrir » à l'urbanisation au cours des dix - quinze prochaines années (« durée moyenne » de la carte communale avant sa prochaine révision).

En prenant une surface moyenne des terrains à bâtir de 1500 m², on en déduit la surface totale à ouvrir à la construction :

$$4 \text{ constructions} \times 1500 \text{ m}^2 \times 10 \text{ ans} = 60\,000 \text{ m}^2 \text{ soit } 6 \text{ hectares}$$

Si l'on prend en compte la rétention foncière (surfaces qui ne seront pas construites au cours des dix-quinze ans) estimée à 30 % et un besoin en espaces publics (voirie, etc.) estimé à 25 %, la surface à ouvrir à l'urbanisation est de :

$$60\,000\text{ m}^2 + 30\% \text{ de rétention foncière} + 25\% \text{ d'espaces publics} = 93\,000\text{ m}^2$$

soit 9,3 hectares

En se basant toujours sur la base de 4 constructions neuves par an, et en considérant que le nombre moyen de personnes par foyer est de 2,5 (Source : INSEE - RGP 1999), il est possible d'estimer le nombre d'habitants supplémentaires :

$$4 \text{ constructions} \times 2,5 \text{ personnes} \times 10 \text{ ans} = 100 \text{ personnes supplémentaires}$$

Ces prévisions sont à manipuler avec précautions puisqu'elles se basent uniquement sur une extrapolation du rythme actuel des constructions ; de nombreux paramètres ne rentrent pas en compte dans ce calcul, comme la pression foncière réelle, la réduction de la taille des ménages, .

Ces chiffres ne doivent donc pas être considérés comme « à ne pas dépasser ». Ils constituent une base de travail pour le zonage de la carte qui sera établi en fonction de la politique de la commune en termes de développement, mais également en fonction de la réalité du parcellaire et de la morphologie des hameaux.

G - JUSTIFICATIONS, DISPOSITIONS ET INCIDENCES

1. Justifications et dispositions de la carte communale
2. Incidences des choix retenus - Préservation et mise en valeur de l'environnement

1. JUSTIFICATIONS ET DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

▪ a. Les zones urbanisables (U)

Rappel

Les zones U sont les zones où les constructions nouvelles sont autorisées.

D'autre part, un secteur peut être réservé à l'implantation d'activités - zone Uh - (notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées).

Dans le cadre de la gestion économe de l'espace (maîtrise des coûts - réseaux, voirie, etc. - et maîtrise de l'utilisation de l'espace), les élus de Doussay ont souhaité recentrer le développement urbain sur le bourg, tout en permettant un développement limité autour des hameaux les plus importants de la commune et lorsqu'un projet est en cours, tout en évitant un développement linéaire.

Ainsi, plusieurs zones U ont été définies sur le territoire de la commune :

▪ Le bourg de Doussay (Cf. Extrait 1)

Quelques parcelles, desservies par les réseaux (eau potable, électricité), la défense incendie et la voirie, sont encore libres de constructions dans « l'enveloppe » du bourg.

Le développement du bourg est limité à l'est par le ruisseau La Dixme (affluent de L'Envigne). De nouvelles zones d'urbanisation sont donc ouvertes au nord, à l'ouest et au sud, de manière à étoffer et densifier le bourg.

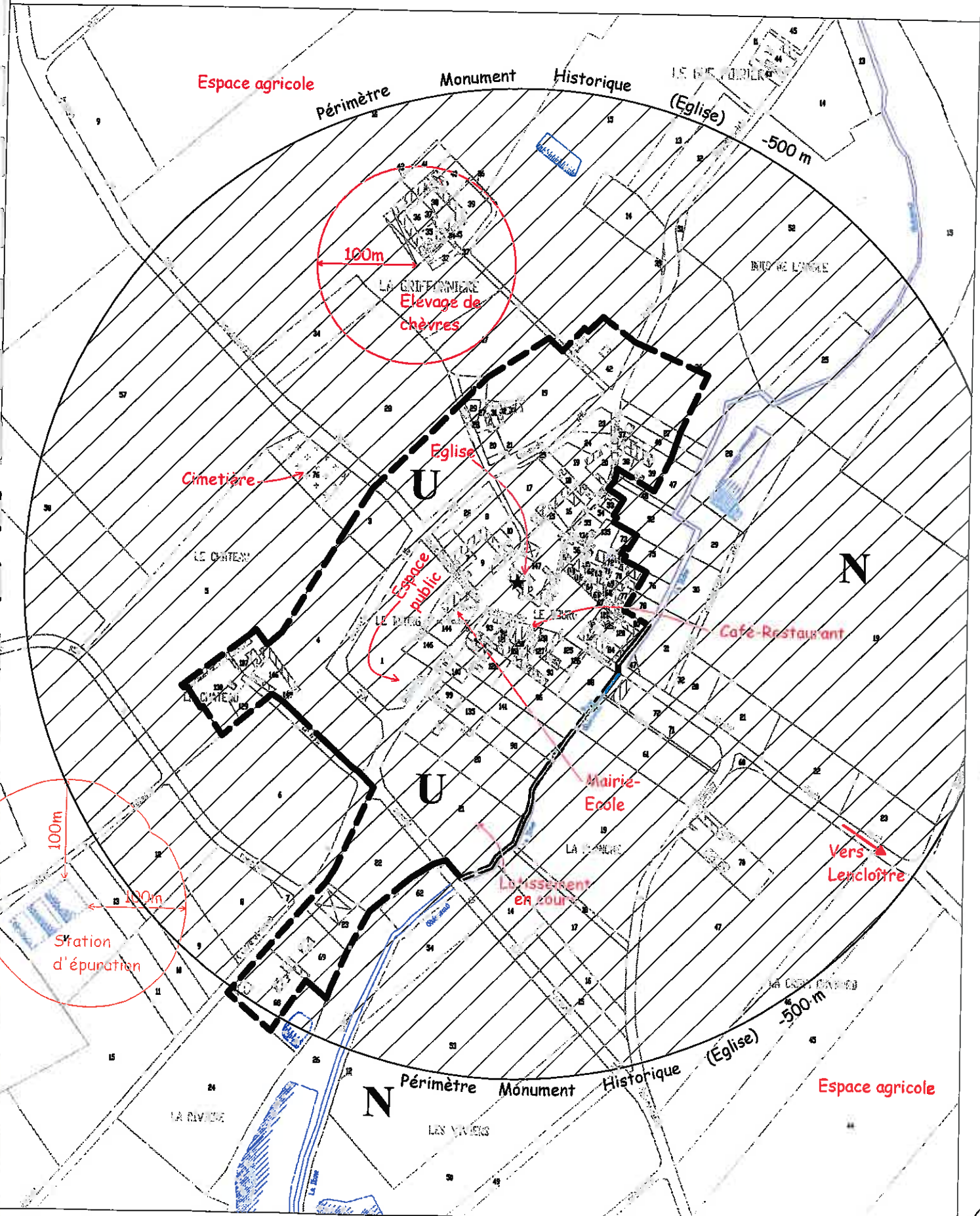
Les élus ont également souhaité « raccrocher » au bourg les constructions existantes le long de la RD 72 (sud) en permettant la réalisation de constructions neuves sur la parcelle 22 située entre ces constructions et la voie communale n° 20 de La Planche, de manière à établir une continuité urbaine avec le lotissement réalisé sur la parcelle 21 (en face).

▪ La zone du Jacquelin (Cf. Extrait 2)

Quelques parcelles, desservies par les réseaux (eau, électricité), la défense incendie et la voirie, sont encore libres de constructions dans ce village relativement proche du bourg. C'est pourquoi il a été zoné en U, tout en prenant en compte l'espace et l'activité agricoles : zone cultivée et silos.

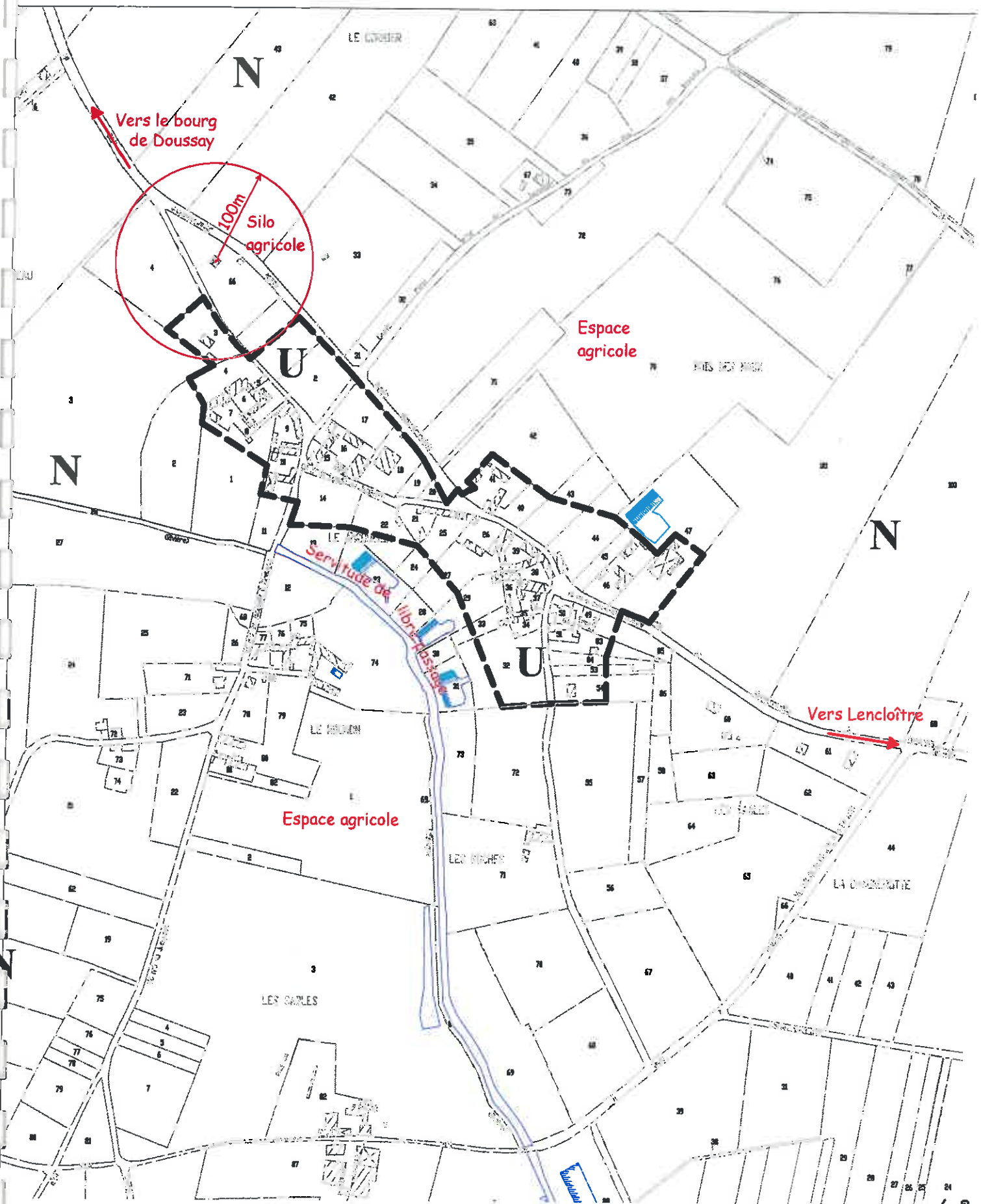


Echelle : 1/5 000



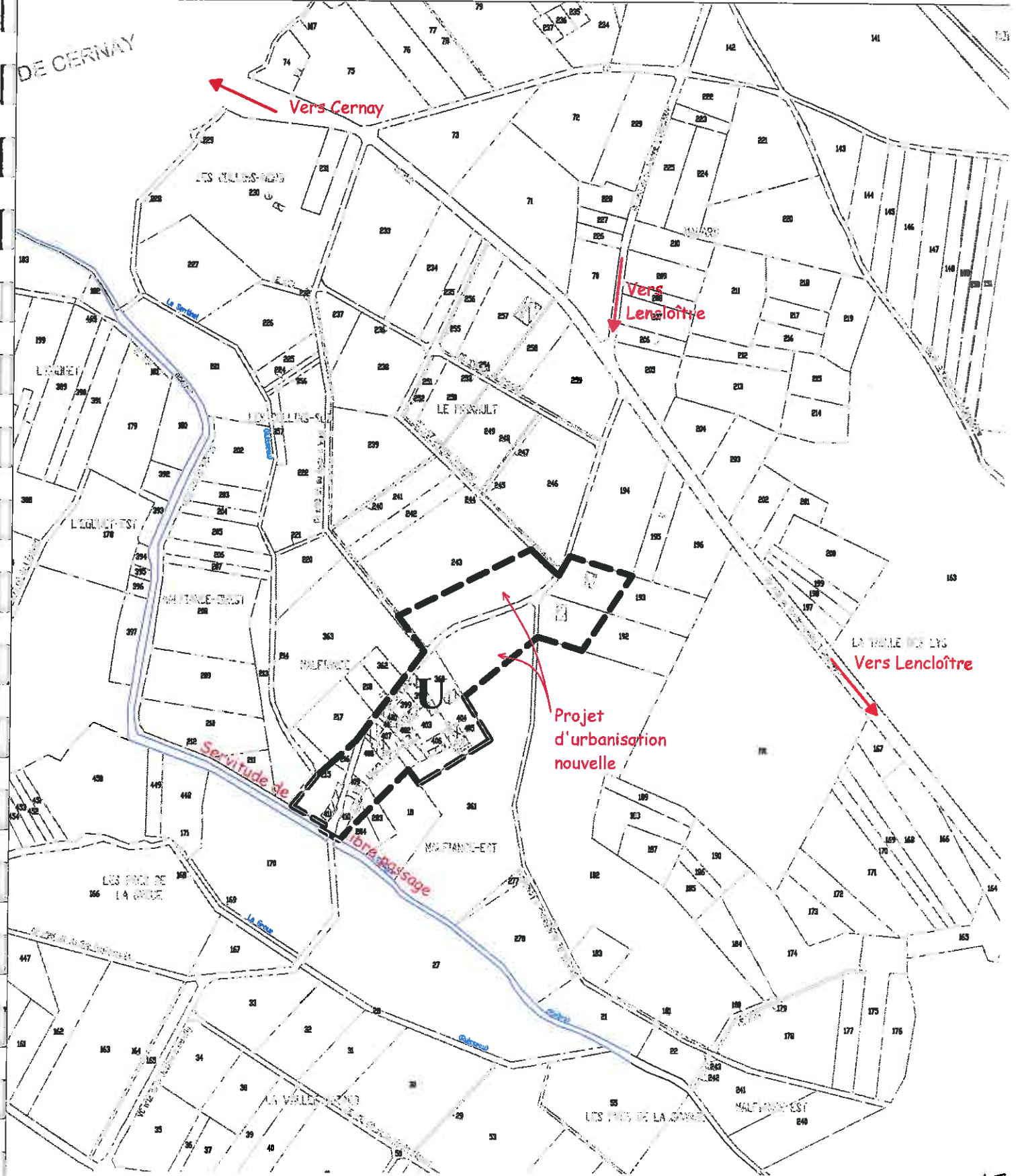


Echelle : 1/5 000





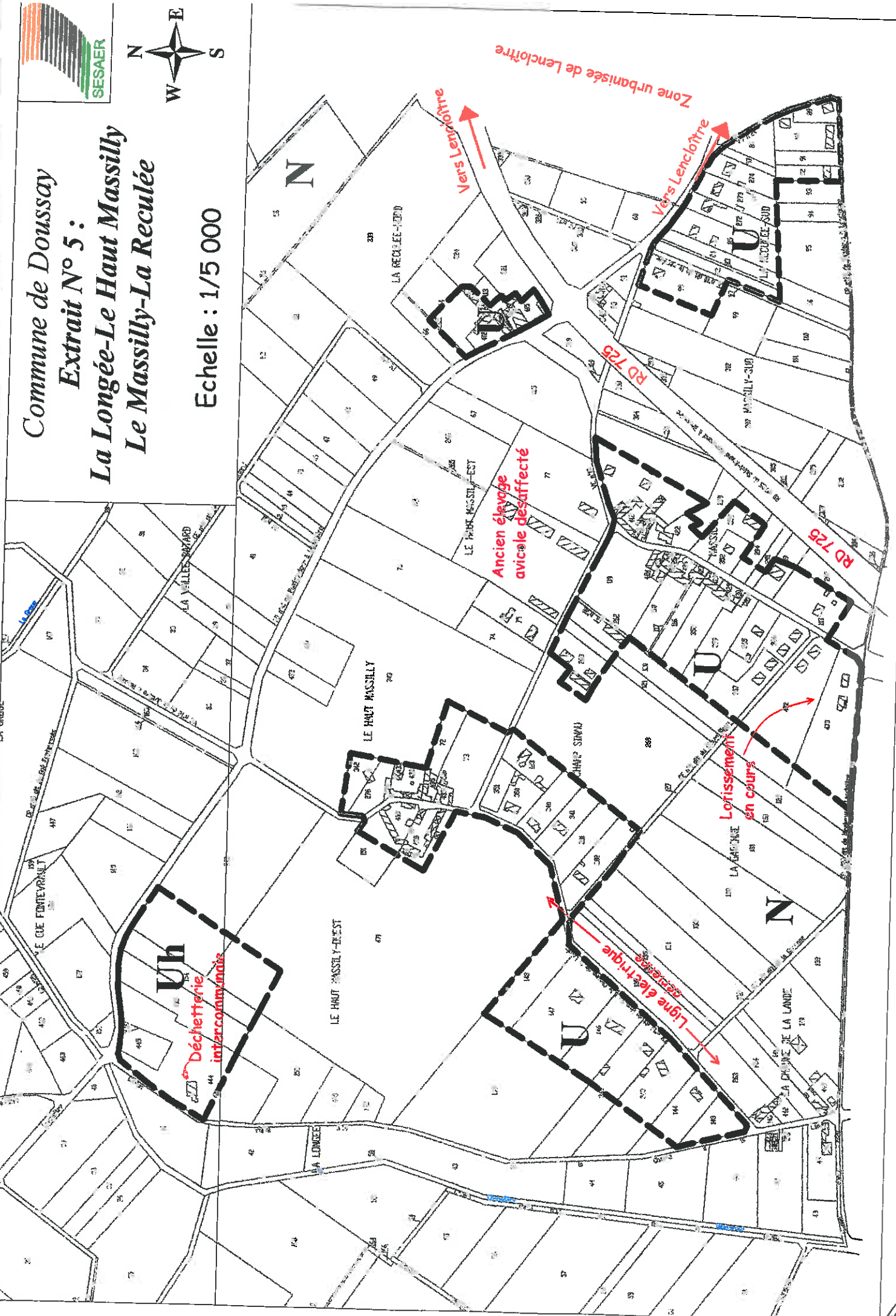
Echelle : 1/5 000





Commune de Doussay
Extrait N° 5 :
La Longée-Le Haut Massilly
Le Massilly-La Reculée

Echelle : 1/5 000

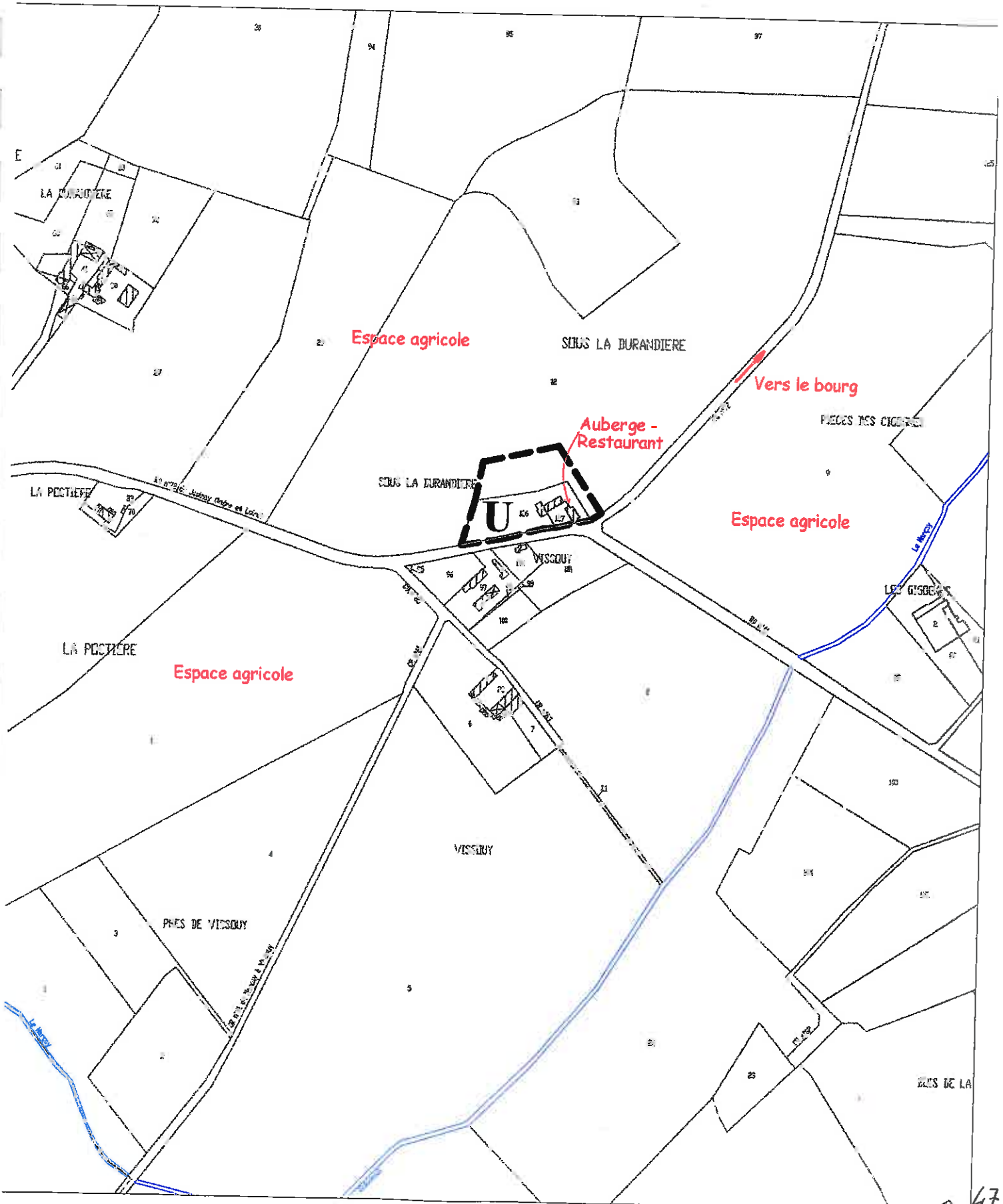




Commune de Doussay
Extrait N° 6 : Vissouy



Echelle : 1/5 000



▪ La zone de La Jutière (Cf. Extrait 3)

Le village de La Jutière constitue une zone urbanisée importante de la commune. Sans étendre davantage le village, les élus souhaitent permettre la réalisation de nouvelles constructions sur les terrains encore disponibles situés dans l'emprise du village (limité par la voie communale n° 2 au nord, l'ancienne voie ferrée à l'est, le ruisseau de la Fontenelle au sud et le ruisseau du Sentinet à l'ouest. Les réseaux existants sont suffisants pour « absorber » les nouvelles constructions ; d'autre part, il est prévu d'installer un réseau d'assainissement collectif dans le village (traitement dans une station d'épuration en commun avec Cernay).

▪ La zone de Malfiance (Cf. Extrait 4)

Le hameau de Malfiance est située à proximité de la route départementale RD 20 en lien avec Lenclôître. Des demandes ont été déposées pour les terrains qui se trouvent au nord du hameau ; les élus souhaitent densifier cette zone et permettre la construction de quelques habitations de manière raisonnable.

▪ La zone Uh de La Longée (Cf. Extrait 5)

Les élus ont souhaité la création d'une petite zone Uh (réservée à des activités) à La Longée, site qui compte déjà une déchetterie intercommunale. La zone est desservie par les réseaux, la voirie et la défense incendie ; elle est éloignée des habitations de tiers ce qui peut permettre l'accueil d'activités éventuellement génératrices de nuisances (bruit, etc.).

▪ Les zones du Haut-Massilly, de Massilly, de La Reculée-Nord et de La Reculée-Sud (Cf. Extrait 5)

Ces zones urbanisées sont situées à proximité de la RD 41 qui permet de rejoindre la RD 725 et la commune de Lenclôître. Sans les étendre davantage (notamment du côté de la RD 725, voie classée à grande circulation), les élus ont souhaité permettre la réalisation de constructions nouvelles sur les terrains encore disponibles situés dans les parties actuellement urbanisées.

▪ La zone de Vissouy (Cf. Extrait 6)

A Vissouy, au croisement entre la RD 72 et la RD 41, se trouve une auberge (restaurant) ; l'activité est susceptible de se développer et d'accueillir une structure d'hébergement. Dans cette optique et afin de permettre l'éventuelle construction d'un bâtiment d'hébergement, les élus ont souhaité zoné en U les terrains accolés à l'auberge.

Le village de La Closure qui abrite plusieurs exploitations agricoles en activité a, quant à lui, été laissé en zone agricole et naturelle (N), de manière à ne pas permettre l'implantation de nouvelles constructions et à éviter ainsi d'éventuels conflits de voisinage avec ces exploitations (bruits, etc.).

Les zones U sont reprises en termes de surfaces dans le tableau ci-dessous :

Lieu	Surface U totale en m ²	Surface U disponible en m ²	Rapport entre surf. dispo. et surf. totale	Surface actuellement urbanisée en m ²	Evolution par rapport à la surface actuellement urbanisée
Le bourg	155500	47900	31 %	107600	+ 45 %
Le Jacquelin	74400	12700	17 %	61700	+ 21 %
La Jutière	143700	24100	17 %	119600	+ 20%
Malfiance	30800	10200	33 %	20600	+50 %
Massilly - La Reculée	155000	15900	10 %	139100	+ 11 %
Vissoy	8600	4000	47 %	4600	+87 %
Total U	568000	114800	21 %	453200	+ 26 %
Zone Uh La Longée	27600	22200		5400	
Total U + Uh	595600	137000	24 %	458600	+ 31 %

(Surfaces évaluées à l'aide du logiciel Autocad)

Les surfaces U disponibles, ouvertes à l'urbanisation (hors zone Uh), représentent **11,5 hectares**, soit une **augmentation de 25 %** de la surface actuellement urbanisée (sans tenir compte des hameaux et écarts non zonés en U, mais qui constituent quand même des zones urbanisées).

La surface potentiellement constructible qui a été définie est relativement proche du besoin estimé précédemment à 9,3 hectares (+ 2,2 hectares), d'autant que de nombreuses parcelles peuvent être considérées comme intégrées aux « parties actuellement urbanisées » de la commune (au sens du RNU).

Rappelons que la commune a peu de maîtrise du foncier en dehors du lotissement réalisé dans le bourg, qu'il n'y a pas de réglementation sur la superficie des parcelles à bâtir, ni de durée de validité de la carte communale. La commune ne peut donc pas avoir de certitude sur le temps de 'consommation' des espaces constructibles.

Les zones U et Uh représentent en totalité 59,5 hectares soit moins de **3 %** du territoire communal.

▪ **b. Les zones agricoles et naturelles (N)**

Rappel

Les zones N sont les zones où les constructions neuves ne sont pas autorisées.

Mais y sont admises :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces zones permettent de préserver les espaces agricoles et naturels et d'éviter le mitage (constructions neuves isolées) dans le sens d'une gestion économe du territoire, tout en permettant la reprise du patrimoine bâti.

Elles concernent tout le territoire de Doussay, mises à part les zones U définies précédemment.

Les zones N représentent en totalité 2650 hectares soit 97 % du territoire communal.

1.2 - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Dans le cadre de la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol (Certificat d'urbanisme, Permis de construire, Déclaration de travaux, etc.) sont instruites et délivrées sur le fondement du Règlement Général d'Urbanisme (RNU - Chapitre Premier du Titre Premier du Livre Premier du Code de l'Urbanisme), et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les règles générales de l'urbanisme sont rappelées en annexe (telles qu'elles sont rédigées au 2 juillet 2003) :

2. INCIDENCES DES CHOIX RETENUS - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - LES MILIEUX NATURELS (FAUNE ET FLORE), LES PAYSAGES ET L'ESPACE AGRICOLES

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont concentrées autour des zones déjà urbanisées.

A l'extrémité Nord du hameau de la Jutière, la constructibilité des terrains constituant les entrées du hameau a été limitée, de manière à préserver les abords

du Sentinet ainsi que l'environnement immédiat d'un lavoir. Dans le bourg, le lotissement réalisé a été dessiné de telle façon que l'accès à la Dixme soit facilité. Une bande préservée constitue une zone tampon entre espace urbanisé et rivière.

La vallée humide de L'Envigne (et de ses affluents) est protégée des constructions nouvelles ; de même les milieux constitués par les espaces boisés.

Les paysages et l'espace agricole ne sont pas touchés par les zones U définies.

Des chemins de randonnées, notamment la « ligne verte » sont une première mise en valeur de ces milieux et paysages.

Si un projet de zone d'activité se met en œuvre au Haut Massilly, un plan de composition de la zone pourra proposer des aménagements paysagers réduisant l'impact visuel et sonore des futures constructions et activités, ainsi qu'un résorption de l'ancienne décharge. Les terres agricoles concernées sont de qualité médiocre.

→ Incidence faible, ou maîtrisable (Haut Massilly)

2.2 - L'EAU

La ressource en eau potable est suffisante pour subvenir aux besoins nécessaires à l'installation de nouveaux habitants en fonction des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

En ce qui concerne l'assainissement, seul le bourg est équipé d'un réseau de collecte des eaux usées et d'un traitement collectif (station située à l'ouest du bourg). Le lotissement réalisé en sorti de bourg y sera raccordé.

Une étude est en cours pour la mise en place d'un réseau de collecte à La Jutière raccordé à un traitement collectif (commun avec Cernay), afin de limiter les pollutions dues à des systèmes individuels anciens ou non adaptés.

Les autres zones sont équipées avec des systèmes d'assainissement individuels sur le domaine privé.

→ Incidence faible

2.3 - LA CIRCULATION ROUTIERE, L'AIR, LE BRUIT

La commune de Doussay est située à proximité de Lenclôtre et à 23 km de Châtellerault, pôles d'emploi, de commerce, d'équipement et de service les plus proches.

L'installation de nouveaux habitants induira une augmentation des déplacements motorisés quotidiens, notamment sur la RD 20 (qui permet de rejoindre Lenclôtre) ; toutefois, ces déplacements devraient rester modérés par rapport aux déplacements existants.

Un ramassage scolaire (écoles - collège) et une ligne d'autocar régulière pour Châtellerault et Poitiers (arrêt situé à Cernay) ont été mis en place afin de réduire le nombre de déplacements des véhicules individuels.

L'aménagement d'une zone d'activité au Haut Massilly génèrerait un trafic de véhicules lourds ou légers vers la RD725. Ce trafic ne passerait pas à proximité de zones habitées. Un aménagement sécurisé sera à prévoir dans le plan de composition de la zone.

→ Incidence faible

2.4 - LE PATRIMOINE BÂTI INTERESSANT

L'église, classée Monument Historique (MH), n'est pas directement concernée par les zones ouvertes à l'urbanisation qui se situent plus en périphérie du bourg, et les vues sur l'édifice seront préservées.

L'église est en cours de restauration, ce qui contribue à sa mise en valeur. Elle est signalée dans une brochure réalisée par l'Office de tourisme du canton de Lençloître, ainsi que d'autres constructions (lavoir, pigeonnier, etc.).

L'environnement du lavoir à la sortie Nord du hameau de la Jutière et la perception du passage du Sentinet ont été préservés de la construction.

→ Incidence faible

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<u>Figure 1. Carte de situation géographique.....</u>	9
<u>Figure 2. Carte géologique</u>	11
<u>Figure 3. Analyse paysagère et bilan de l'occupation de l'espace</u>	19
<u>Figure 4 : Extraits du zonage et commentaires : localisation des extraits</u>	41
<u>Figure 5. Extrait n° 1 : le bourg.....</u>	42
<u>Figure 6 : Extrait n°2 : Le Jacquelin.....</u>	43
<u>Figure 7. Extrait n°3 : La Jutière.....</u>	44
<u>Figure 8 : Extrait n°4 : La Malfiance</u>	45
<u>Figure 9 : Extrait n°5 : La Longée, le Haut Massilly, Le Massilly, La Reculée.....</u>	46
<u>Figure 10 : Extrait n°6 : Vissouy</u>	47

ANNEXE : RAPPEL RNU

Rappel RNU

- **Partie législative**

Art. L. 110

(L. n° 83-8, 7 janvier 1983, art. 35 ; L. n° 87-565, 22 juillet 1987, art. 22 ; L. n° 91-662, 13 juillet 1991, art. 5 ; L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, art. 17-I)

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.

Art. L. 111-1

(L. n° 76-1285, 31 décembre 1976 ; L. n° 77-2, 3 janvier 1977, art. 30 ; L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 202-I)

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

- **Partie réglementaire**

→ Localisation et desserte des constructions

Article R. 111-2

(D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 2)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-1

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-3-2

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 99-266, 1 avril 1999, art. 1)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-5

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 3)

A - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;*
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.*

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

Article R. 111-6

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Article R. 111-7

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R. 111-8

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R. 111-9

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R. 111-10

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R. 111-11

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines,

l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R. 111-12

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R. 111-13

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-14-1

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n° 98-913, 12 octobre 1998, art. 4)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;*
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R. 111-14-2

(D. n° 77-1141, 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

→ Implantation et volume des constructions

Article R. 111-16

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R. 111-17

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R. 111-18

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977, 10 juillet 1977)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points . Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques . L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R. 111-19

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R. 111-20

D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 81-534, 12 mai 1981, art. 20 ; D. n° 82-584, 29 juin 1982, art. 1 ; D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7 II ; D. n° 88-199, 29 février 1988, art. 1 ; D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

→ Aspect des constructions

Article R. 111-21

(D. n° 76-276, 29 mars 1976 ; D. n° 77-755, 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R. 111-22

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R. 111-23

(D. n° 76-276, 29 mars 1976)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R. 111-24

(D. n° 76-276, 29 mars)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

