

24  
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

BLIS-ET-BORN

CARTE COMMUNALE  
REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 1

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	APPROUVEE
<i>Elaboration</i>	24 Octobre 2002	8 Aout 2005
<i>Révision</i>	2 Septembre 2009	

URBATELIER24 - Bureau d'Etudes en Urbanisme -

La Petite Berthonie 24750 Trélissac - 06.86.81.59.73



# SOMMAIRE

<b>Rappel Juridique.....</b>	<b>p. 3</b>
I- Régime Juridique.....	p. 3
II- Modalités de la Révision.....	p. 3
III- Composition du Documents.....	p. 4
<b>Présentation de la commune.....</b>	<b>p. 5</b>
I- Situation Géographique.....	p. 5
II- Situation Administrative et intercommunale.....	p. 6
<b>Etat Initial de l'environnement.....</b>	<b>p. 8</b>
I- Milieu Physique.....	p. 8
1- Topographie	p. 9
2- Contexte géologique	p. 10
3- Le réseau hydrographique	p. 10
II- Paysages.....	p. 12
1- Boisements	p. 12
2- Les espaces agricoles	p. 14
3- Organisation du bâti	p. 17
4- Le réseau de transport	p. 20
III- Mesures Générales de Protection et de Prévention des Risques.....	p. 23
IV- Synthèse du Diagnostic Environnemental.....	p. 30
<b>Diagnostic Socio-Economique.....</b>	<b>p. 31</b>
I- Evolution démographique.....	p. 31
1- Evolution de la population	p. 31
2- Structure de la population	p. 32
II- Habitat.....	p. 33
1- Evolution du parc résidentiel	p. 33
2- Caractéristiques du parc résidentiel	p. 35
3- Mobilité résidentielle	p. 36
4- Evolution de la construction	p. 37
III- Economie.....	p. 38
1- Population active	p. 38
2- Migrations alternantes	p. 39
3- Les activités	p. 41
IV- Equipements.....	p. 43
1- Voirie	p. 43
2- Réseau d'eau	p. 44
3- Réseau électrique / Gaz	p. 45
4- Assainissement	p. 45
5- Ordures ménagères	p. 44
6- Scolaires	p. 45
7- Associatifs et culturels	p. 46
8- Sportifs	p. 46
9- Défense Incendie	p. 46
<b>Le Projet de Carte Communale.....</b>	<b>p. 47</b>
I- Synthèse du Diagnostic.....	p. 47
II- Bilan de l'ancienne Carte Communale.....	p. 48
III- Perspectives d'Evolution.....	p. 49
IV- Choix de la Commune.....	p. 50
1- Les Orientations de la Carte Communale	p. 50
2- Caractéristiques des Zones	p. 51
3- Détails des zones U	p. 53
4- Evolution du Zonage	p. 54
V- Evaluations de l'Incidences de ces Choix.....	p. 67
1- Equilibre entre développement urbain et protection des espaces	p. 67
2- Diversités des fonctions urbaines	p. 69
3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances	p. 69
4- Sur l'environnement	p. 70
VI- Servitudes Publiques et Informations Complémentaires.....	p. 71

# RAPPEL JURIDIQUE

## **I- REGIME JURIDIQUE**

La Carte Communale constitue l'outil réglementaire devant traduire le projet de développement communal.

Ce document d'aménagement du territoire a été introduit 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 qui lui confère le statut de document d'urbanisme notamment par le fait :

- qu'elle est opposable aux tiers,
- qu'elle se situe dans le Titre II Livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme au même titre que le Schéma de COhérence Territorial et que le Plan Local d'Urbanisme,
- qu'elle est soumise à Enquête Publique avant son approbation conjointe par le Maire et le Préfet,
- qu'elle a un caractère permanent.

La Carte Communale doit respecter les grandes orientations définies par les dispositions des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La Loi Urbanisme et Habitat (2003) a apporté quelques retouches au régime des Cartes Communales : notamment selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'une Carte Communale peuvent désormais instituer un droit de préemption.

La Carte Communale n'a pas pour objet de rendre acceptables toutes les demandes de certificat d'urbanisme mais au contraire de définir des périmètres constructibles sur lesquels s'appliquera le Règlement National d'Urbanisme. En dehors de ces périmètres, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée pendant la durée de validité de la Carte (durée qui n'est pas limitée, les révisions ayant généralement lieu après un délai de 5 ans), hormis des constructions directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

Une fois approuvée (suite à une enquête publique), la Carte Communale est opposable aux tiers, ce qui signifie qu'elle a valeur de règlement ; s'il le souhaite, le Maire a la responsabilité de l'appliquer, donc de délivrer les permis de construire.

## **II- MODALITES DE REVISION**

La révision de la Carte Communale s'effectue dans le même cadre que celui de l'élaboration.

La révision est prescrite par le Conseil Municipal et le document est révisé à partir des réflexions du Conseil Municipal, et enfin, avec les contributions des services publics concernés. Une fois prête, la Carte Communale est soumise à enquête publique, afin que chacun puisse faire connaître ses observations.

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

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales doivent :

- préciser les modalités d'applications des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme (ou RNU, Règlement National d'Urbanisme)

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

### **III- COMPOSITION DU DOCUMENT**

Conformément aux articles R.124-1 à 3 du Code 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
  - dresse le bilan de la Carte Communale en vigueur
  - justifie les choix faits dans la carte communale, notamment l'emplacement des zones constructibles et justifie lors de la révision les changements apportés à ces délimitations
  - évalue les incidences de ces choix sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
2. Un document graphique, appelé « plan de zonage », qui est opposable aux tiers et qui délimite les secteurs où
  - les constructions sont autorisées : **zone constructible U**
  - les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes (changement de destination autorisé) 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 : **zone non constructible N**
  - s'il y a lieu, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée
3. Un document annexe éventuellement qui complète les informations portées dans le Rapport de Présentation et sur le plan de zonage.

# PRESENTATION DE LA COMMUNE

## I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

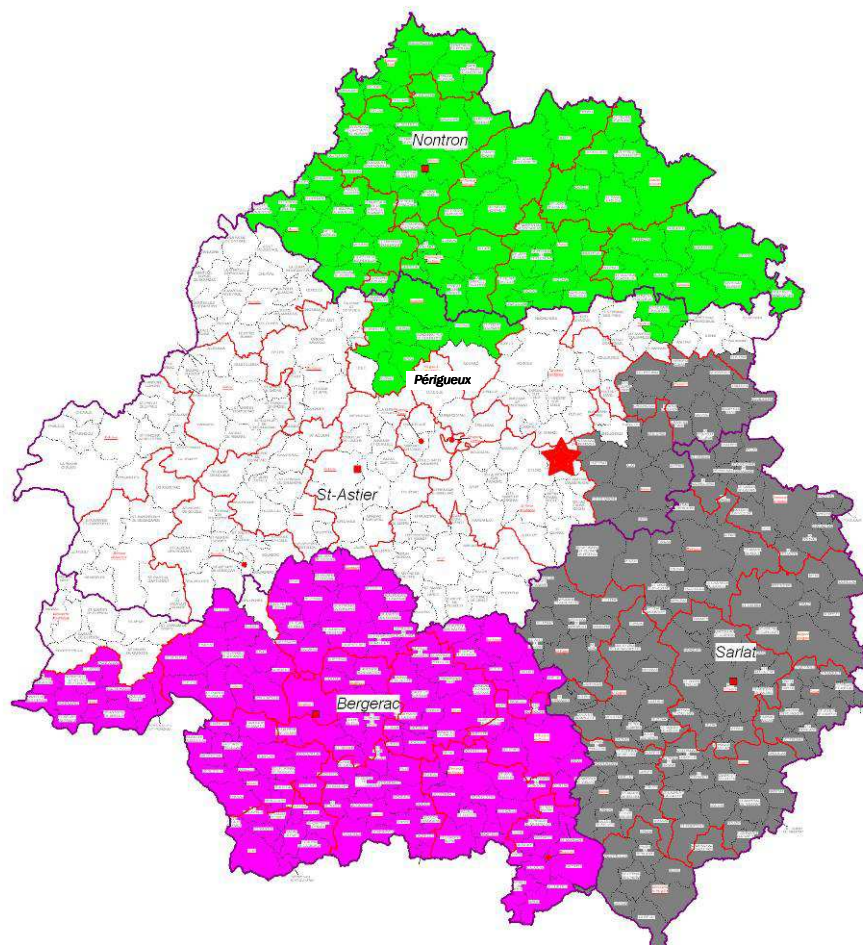
Commune de Dordogne, Blis-et-Born se situe à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Périgueux, soit dans la deuxième couronne de l'agglomération périgourdine. Elle se situe dans le Périgord Blanc.

Les communes limitrophes de Blis-et-Born sont :

- Le Change au Nord
- Montagnac-d'Auberoche à l'Est,
- Limeyrat à l'Est,
- Saint-Antoine-d'Auberoche au Sud-Est,
- Milhac-d'Auberoche au Sud,
- Saint-Crépin-d'Auberoche au Sud,
- Eyliac à l'Ouest,



★ BLIS-ET-BORN



La commune est traversée au Sud, d'Ouest en Est, par l'autoroute A89 qui permet notamment de relier Périgueux et Brive, et de Nord en Sud par la départementale D45E reliant la vallée de l'Auvezère à la vallée du Manoire.

Elle couvre une superficie de 2070 hectares.

## **II- SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE**

La commune appartient à l'arrondissement de Périgueux et au canton de Saint-Pierre-de-Chignac qui est composé des communes de :

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| - Saint-Pierre-de-Chignac | - Milhac-d'Auberoche        |
| - Atur                    | - Notre-Dame-de-Sanilhac    |
| - Bassillac               | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Boulazac                | - Saint-Crépin-d'Auberoche  |
| - Eyliac                  | - Saint-Geyrac              |
| - La Douze                | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - Marsaneix               | - Sainte-Marie-de-Chignac   |

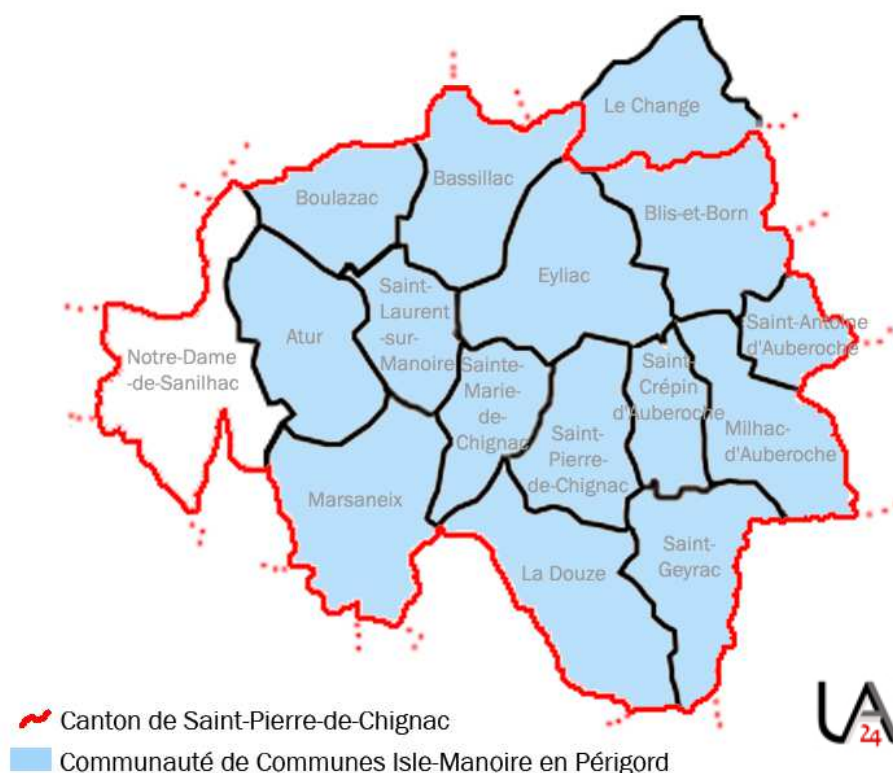
Elle est limitrophe du canton de Savignac-les-Eglises.

La commune de Blis-et-Born a adhéré à la Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord lors de sa création le 22 décembre 2001. La Communauté de Communes est composée des communes :

- |             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| - Boulazac  | - Milhac-d'Auberoche        |
| - Atur      | - Saint-Antoine-d'Auberoche |
| - Bassillac | - Saint-Crépin-d'Auberoche  |
| - Eyliac    | - Saint-Geyrac              |
| - La Douze  | - Saint-Laurent-sur-Manoire |
| - Le Change | - Sainte-Marie-de-Chignac   |
| - Marsaneix | - Saint-Pierre-de-Chignac   |

La Communauté de Communes Isle-Manoire en Périgord a les compétences :

- ordures ménagères et tri sélectif,
- développement économique,
- action sociale et solidarité,
- voirie et travaux,
- bâtiments communautaires,
- assainissement non collectif,
- enfance et jeunesse,
- développement culturel,
- développement touristique.

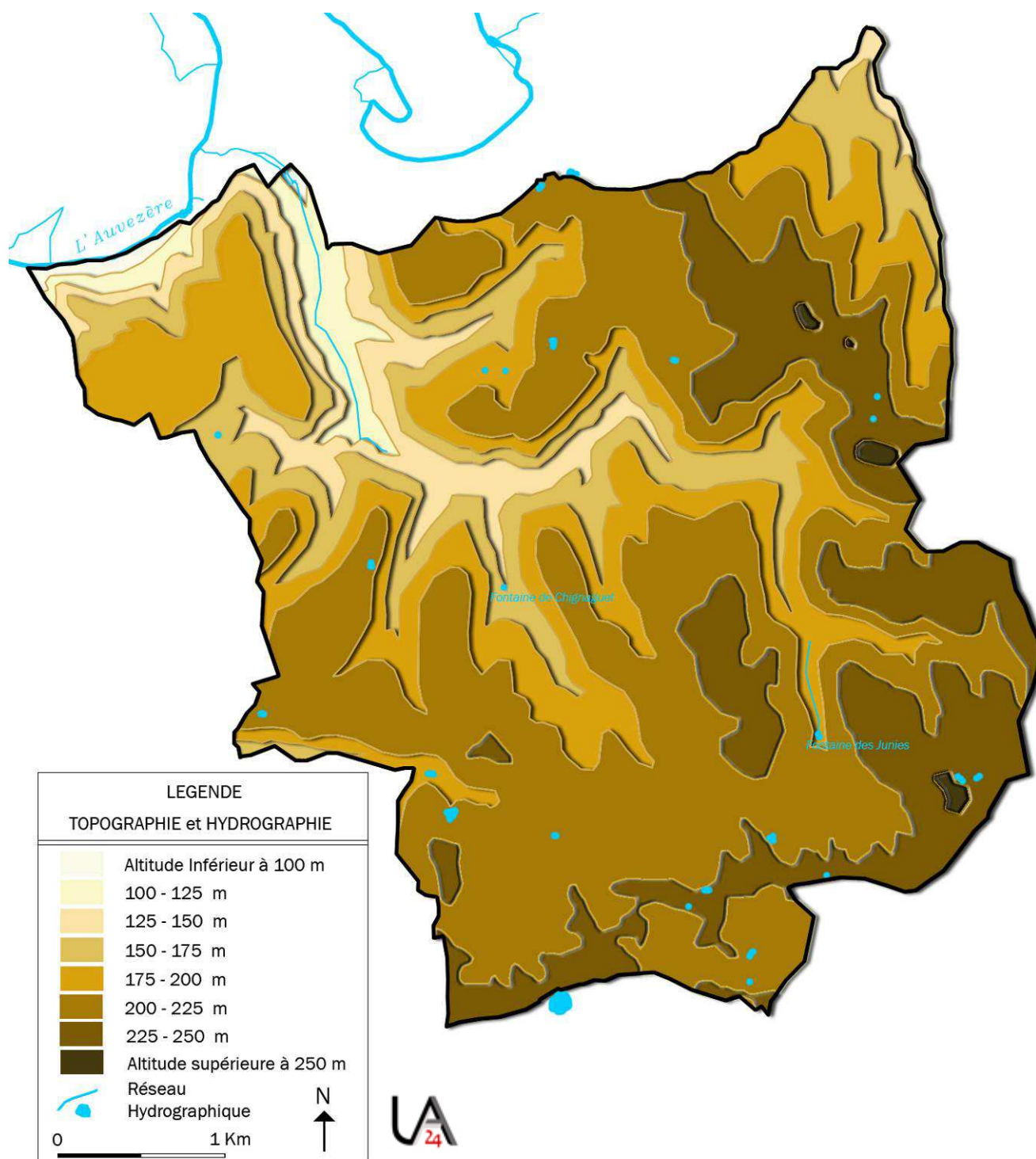


La commune de Blis-et-Born est également adhérente du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable Vallée du Manoire, du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de la Vallée de l'Auvezère et du Syndicat Départemental d'Energie 24 (syndicat d'électrification).

Comme l'ensemble des communes de la communauté de communes Isle-Manoire, Blis-et-Born appartiendra en 2014 à la nouvelle Communauté d'Agglomération de Périgueux suite à la réforme territoriale.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I- MILIEU PHYSIQUE



## 1- Topographie

---

Les altitudes rencontrées sur le territoire de Blis-et-Born évoluent approximativement entre 94m et 257m.

Le point haut de la commune se situe au Sud-Est du territoire communal, au Sud des Junies. Le point le plus bas se situe à l'extrême Nord-Ouest de la commune, dans la vallée de l'Auvezère.

La limite Nord-Ouest de la commune correspond donc à la vallée de l'Auvezère. Une ligne de crête se dessine au Nord-Est du territoire selon un axe Nord-Sud.

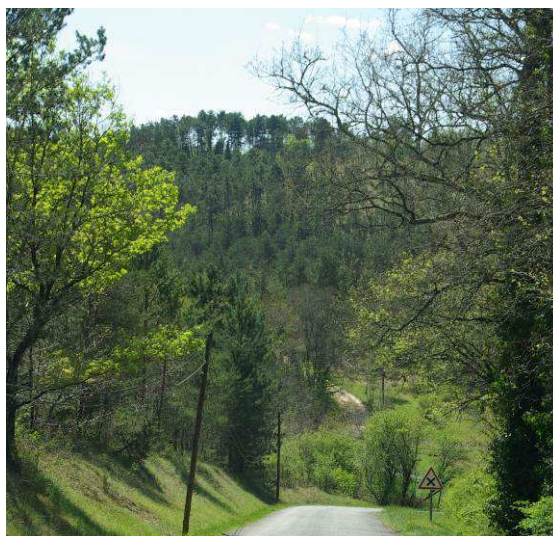
Une vallée secondaire marque le relief de la partie Nord-Ouest du territoire perpendiculairement à la vallée principale. Elle est occupée par un ruisseau intermittent, affluent de l'Auvezère. Le bourg de Blis-et-Born se situe sur un plateau en amont de cette vallée secondaire

Le relief génère donc parfois de larges perspectives visuelles.



*Relief peu prononcé sur le plateau du Sud de la commune*

Le relief est généralement peu accentué et est constitué d'un enchaînement de vallons, les ruptures de pentes sont rares au-delà de la vallée secondaire.



*Au-dessus du Bourg, le relief est marqué par la vallée secondaire*

## 2- Contexte géologique

---

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

## 3- Le réseau hydrographique

---

Le territoire de Blis-et-Born appartient au bassin versant de l'Auvezère. L'Auvezère est un affluent de l'Isle.



*Vallée de l'Auvezère*

Ce cours d'eau est en limite de commune mais a un impact fort en terme de relief. Le ruisseau de Fontbrejade qui démarre à la source du même nom marque le relief du Nord-Ouest du territoire.



*Ruisseau de Fontbrejade* (Source : <http://blis-et-born.free.fr>)

Plusieurs sources et fontaines se répartissent sur l'ensemble du territoire communal :

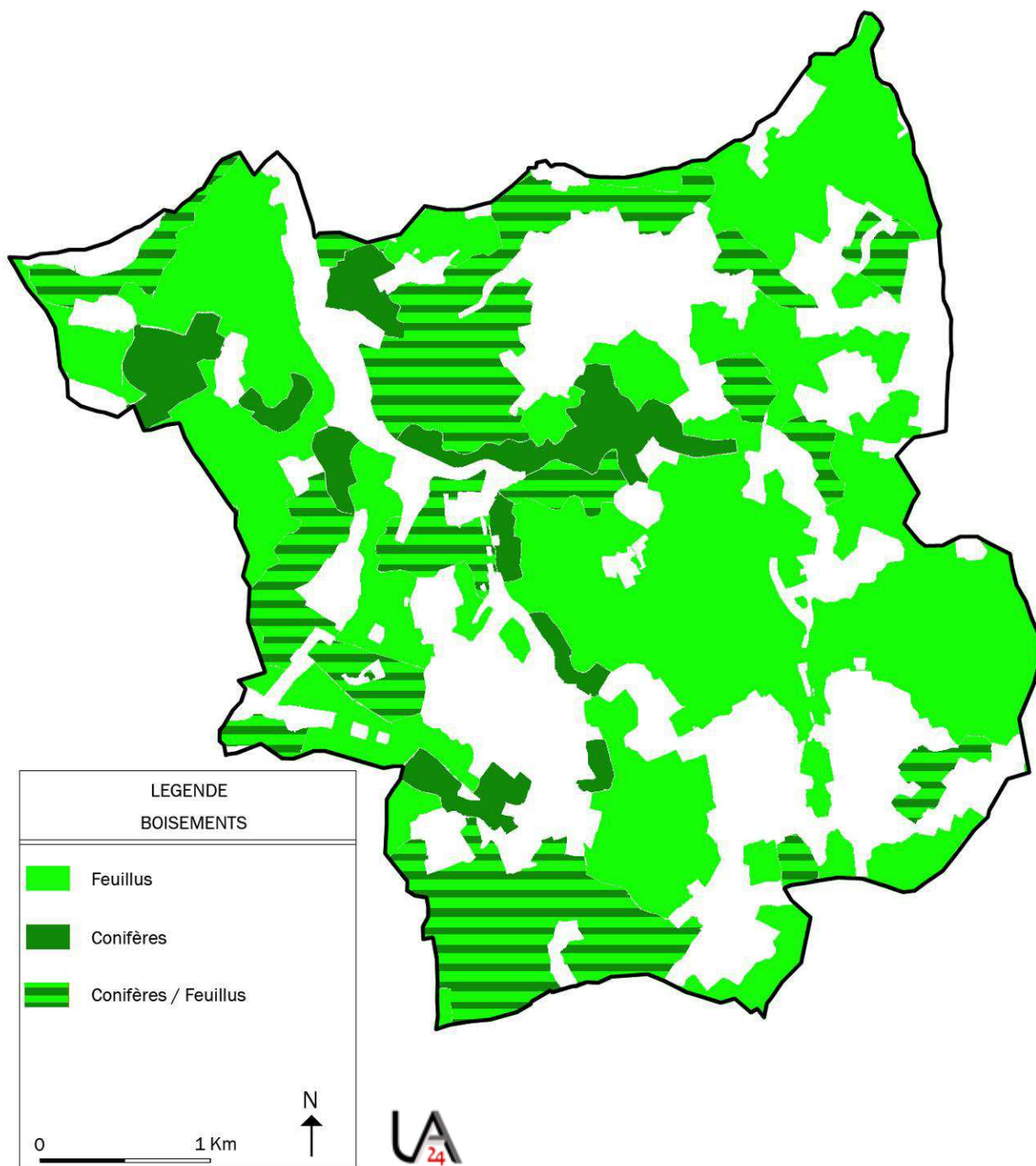
- Chignaguet
- Les Granges,
- Les Eperliches,
- Lacaud,
- Le Gour Bleu,
- Fontbrejade



*Fontaine des Junies*

## II- PAYSAGES

### 1- Les boisements



Appartenant au territoire du Périgord central, Blis-et-Born conserve les caractéristiques paysagères traditionnelles : Son relief collinaire aux amples vallonements se prête à une couverture forestière sur les sommets et les pentes plus marquées. Les terres des vallons et les pentes faibles sont vouées à la polyculture.

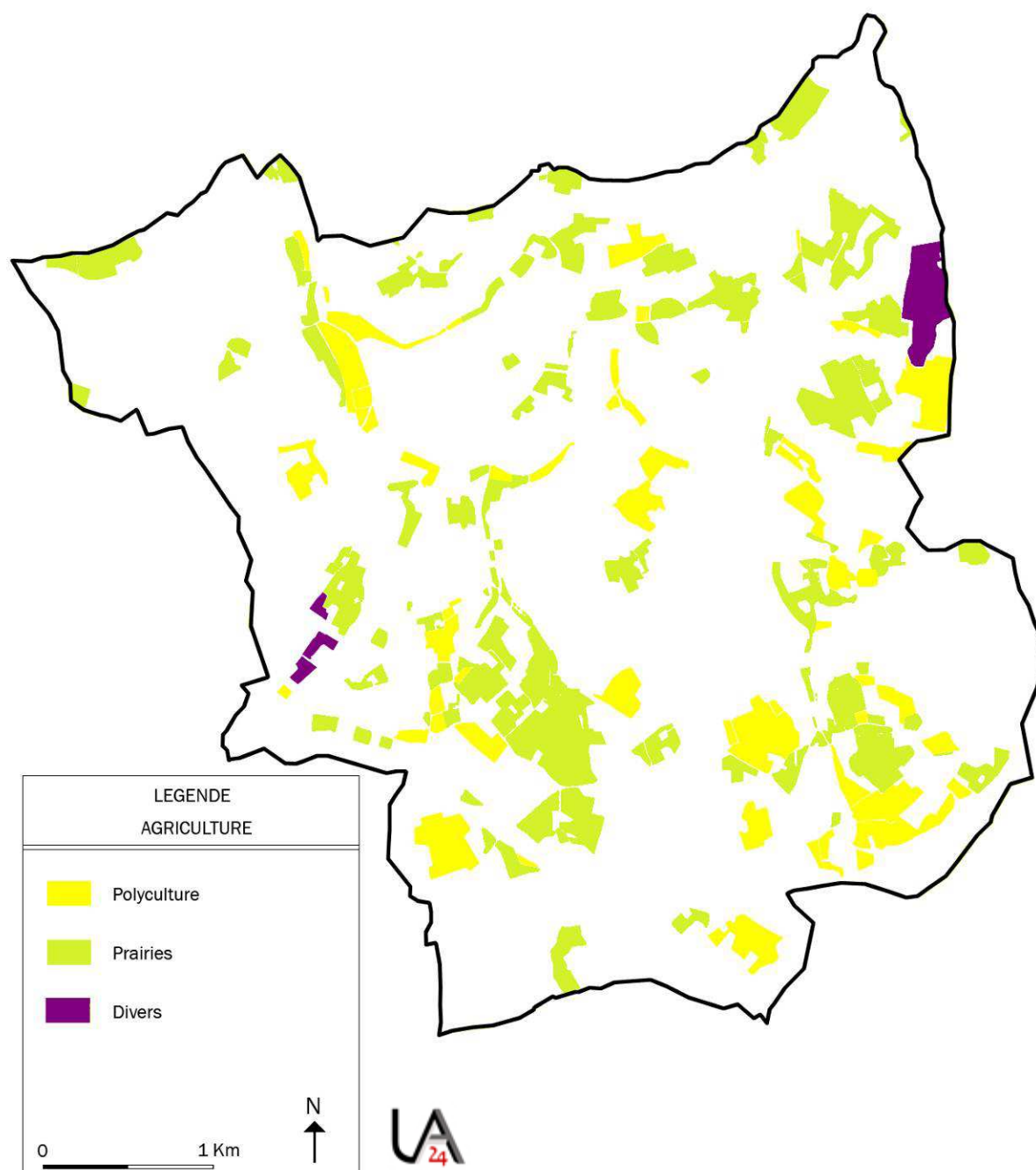
Près des trois quart du territoire communal sont couverts par des massifs boisés où les feuillus sont dominants (chêne pédonculé, chêne pubescent, châtaignier...). Les massifs boisés sont donc présents sur l'ensemble de la commune et lui confère un caractère naturel fort.



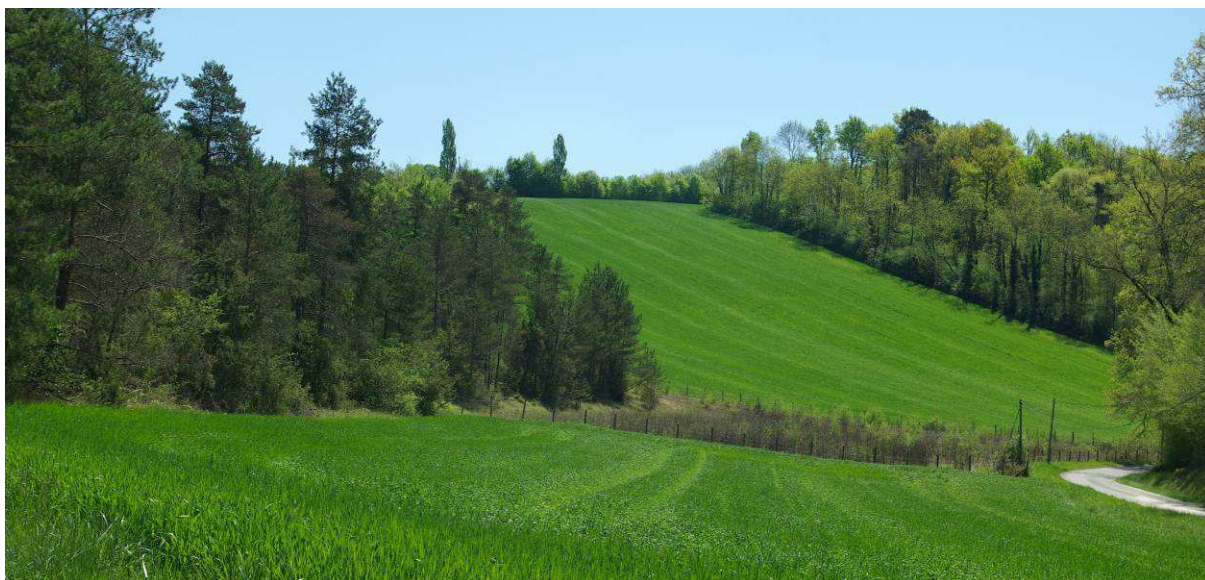
*Amorce du massif boisé au centre de la commune*

## 2- Les espaces agricoles

---



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. Sur les plateaux, les clairières sont plus larges (Bourg, Les Guérolles).



*Alternance de champs et de bois*

L'agriculture est aujourd'hui encore bien présente sur le territoire communal et reste ancrée dans le paysage, les collines et pentes couvertes de bois se mêlant aux damiers de prés et de champs.

Depuis 1988, la Surface Agricole Utile a diminué de façon notable, passant de 424 hectares à 255 hectares. Elle représente aujourd'hui environ 12% de la superficie communale.

La commune compte encore une demi-douzaine d'exploitations agricoles professionnelles. Le nombre de petites exploitations participe à la structuration des paysages en mosaïque (alternance, bois, prairie cultivées ou non et habitat).

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé, vergers), élevage de bovins (lait et viande) et de volailles et cultures maraîchères.



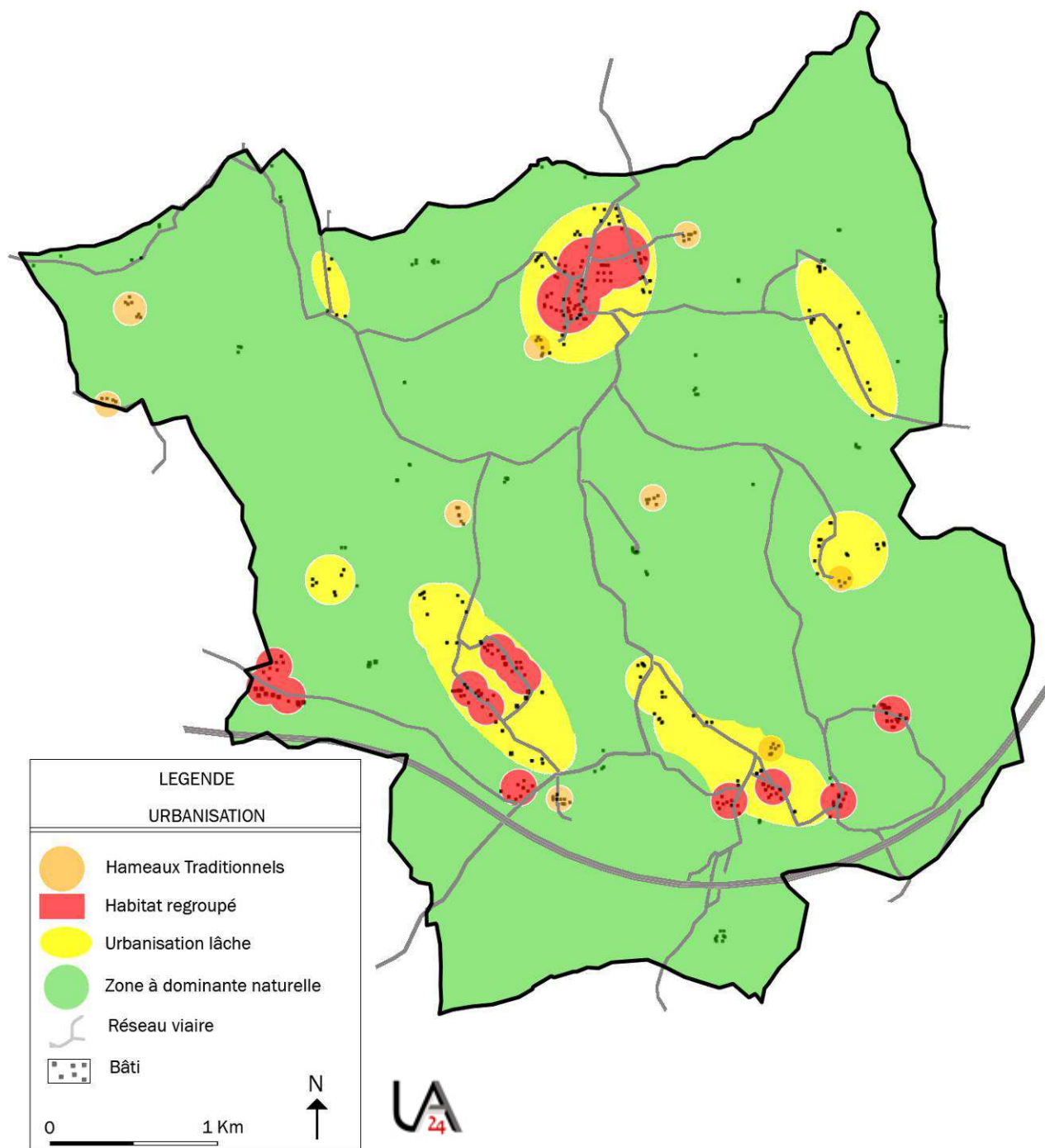
*Prairies agraires à l'Est du Bourg*

Blis-et-Born se situe dans l'aire de production de l'AOP Noix du Périgord. Elle fait également partie des aires géographiques de production de :

- IGP Agneau du Périgord
- IGP Canard à foie gras du Sud-Ouest
- IGP Fraise du Périgord
- IGP Jambon de Bayonne
- IGP vin du Périgord
- IGP Porc du Limousin
- IGP Veau du Limousin

### 3- Organisation du bâti

---



Le bourg de Blis-et-Born constitue la principale zone d'habitat de la commune. Des hameaux traditionnels ou plus récents se sont développés sur les plateaux du Sud de la commune (La Peyrade, Les Guérolles, Chignaguet, ou encore les Mournauds). Sur le reste du territoire, le maillage de l'habitat est relativement relâché, avec des bâtiments ruraux, des corps de ferme (traditionnels ou en activité), et un nombre relativement important de petites zones d'habitat pavillonnaire « délocalisées » (éloignées du bourg).

### *3-1- Le Bourg*

Son implantation historique et la présence des principaux services et équipements en font le principal lieu de vie de la commune. Il accueille l'église, la mairie, l'école, la salle des fêtes, un restaurant...

Au cœur du bourg se situent l'Eglise et la Mairie (ancien presbytère) autour desquels s'articule un bâti relativement ancien. Autours du Bourg, des corps de ferme traditionnels ont récemment servi d'appui à l'extension de l'urbanisation (Le Cézareau, La Faurie, Les Sabloux). En continuité du Bourg et de ses « satellites », l'urbanisation s'est étendue en zones pavillonnaires plus récentes au tissu relativement lâche.



*Le bourg : secteur attractif*

### *3-2- Les principaux hameaux*

D'autres zones d'habitat groupées se sont développées récemment, notamment sur les plateaux du Sud de la commune :

- La Peyrade, hameau situé sur les communes d'Eyliac et de Blis-et-Born, au développement récent important
- Les Guérolles
- Chignaguet,
- Les Mournauds/ Las Censias,



*Chignaguet : exemple de secteur au développement récent*

Sur le reste du territoire, de nombreux hameaux traditionnels ponctuent le paysage sans pour autant générer un mitage : Pommier, le Lac Ferrier, La Brousse, Genet, La Lucie, les Junies, Fayard, Chadepy, les Golferies... Cela renforce le caractère rural de la commune.

### *3-3- Le patrimoine bâti*

En terme de patrimoine bâti, il n'y a pas de monument faisant l'objet d'une protection particulière. Cependant l'Eglise et le bâti ancien participe à la qualité architecturale du bourg.

La commune se distingue également par l'ancienneté et l'authenticité de certaines demeures ou propriétés agricoles anciennes comme, par exemple, la chartreuse des Cézareaux (du XVIIIème, celle de la Mounerie du XVIIème ou XVIIIème, celle du bourg du XIXème (maison Soulacroux), les métairies des Cézareaux ou du Defeix...

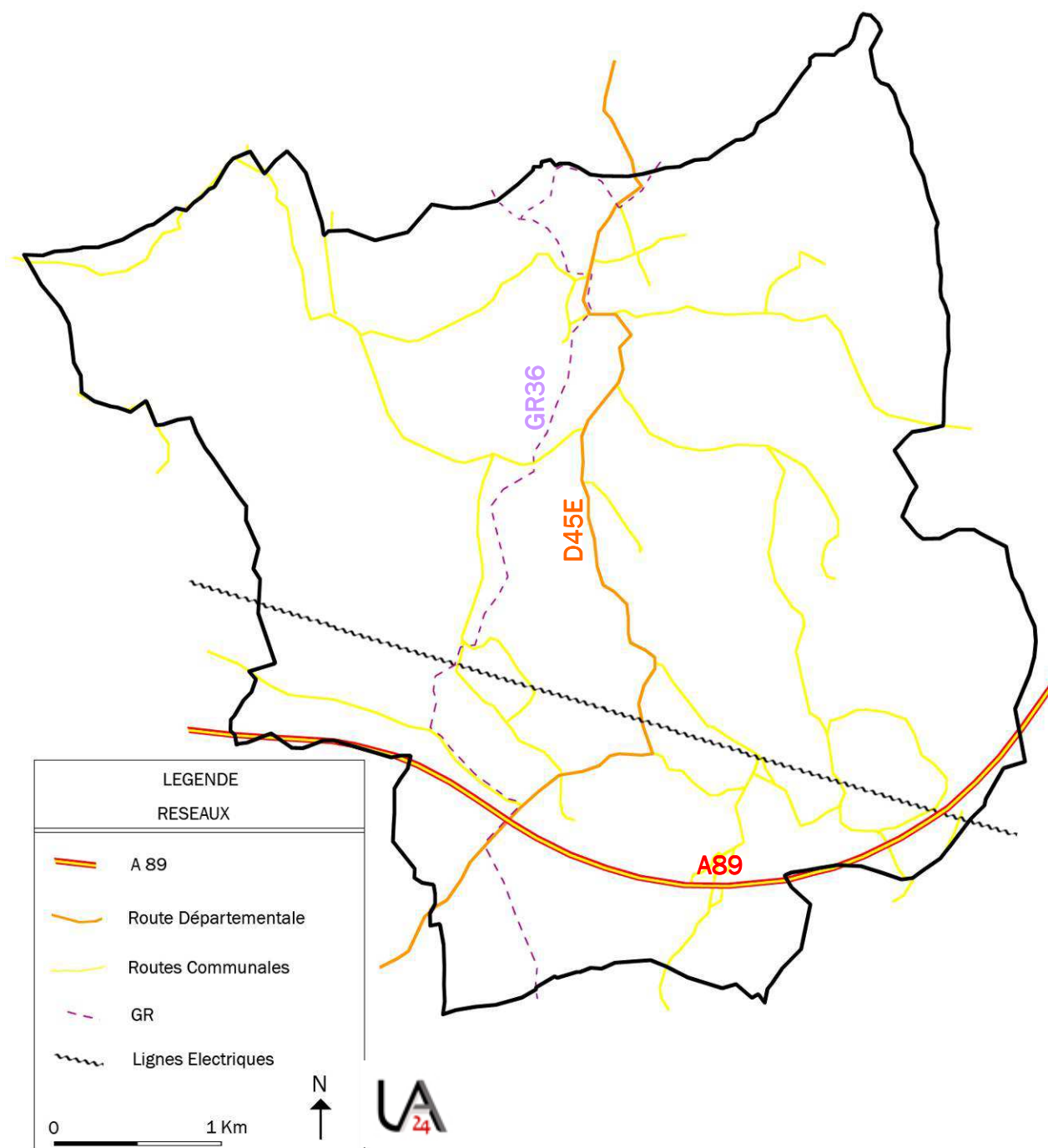


*Maison Soulacroux, chartreuse datant de 1882*

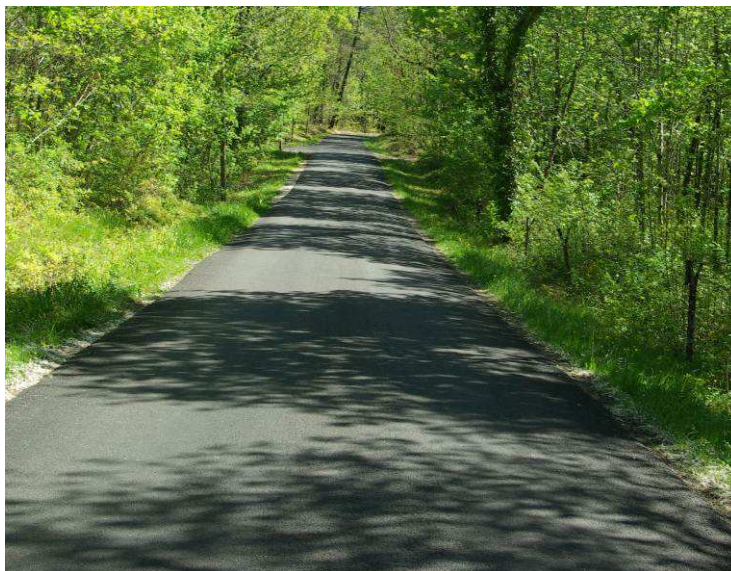
Le petit patrimoine participe ponctuellement à la qualité patrimoniale de la commune (croix, puits, lavoirs, fours, pile du fournil du Presbytère...)

## 4- Le réseau de transport

---



En terme de réseau viaire, le territoire communal est divisé en deux selon un axe Nord-Sud par la RD45E. Cette route départementale est de gabarit modeste mais permet la desserte de l'ensemble du territoire. Elle permet de rejoindre la vallée de l'Auvezère au Nord et celle du Manoire au Sud, et ainsi de rejoindre des axes de transit plus importants.



*La RD45E de gabarit modeste mais structurante pour le territoire communal*

L'A89 traverse le Sud du territoire. Cet axe de transit important marque une coupure forte dans le paysage. Cependant son impact sur le territoire communal reste modéré du fait de sa localisation excentrée. L'accès le plus proche se situe sur la commune de Saint-Laurent-sur-Manoire.



*L'A89, une rupture physique forte dans le territoire*

La plupart des voies communales s'articule autour de la RD45E. Le bourg constitue un carrefour important à l'échelle communale en terme de desserte en réseau viaire.

La voirie locale est généralement de gabarit modeste, avec fossés enherbés, mais généralement suffisante à la desserte locale.



*Exemple de voirie communale à usage de desserte locale*

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante par le réseau de voiries communales.

### **III- MESURES GENERALES DE PROTECTIONS ET DE PREVENTIONS DES RISQUES**

---

#### **1- Protection des Monuments Historiques**

---

En terme de patrimoine bâti, la commune Blis-et-Born ne possède pas de monument historique classé ou inscrit.

#### **2- Les Sites Archéologiques**

---

Le service régional de l'archéologie mentionne des zones archéologiques sensibles :

- Bourg : Prieuré de Sainte-Catherien de Born, vestiges médiévaux
- Las Censias Sud: vestige protohistoriques
- Fayard Nord : vestiges paléolithiques

Conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

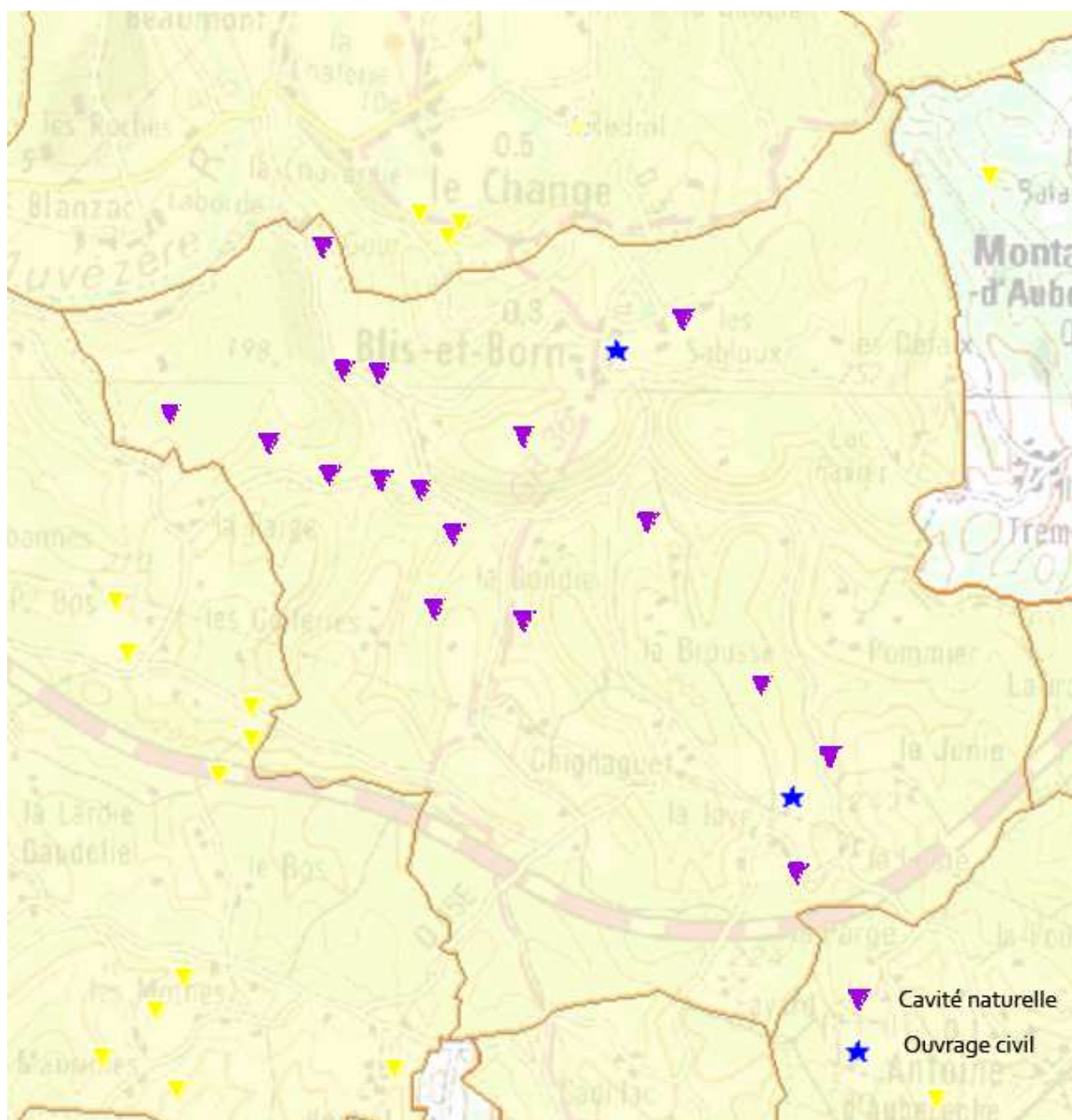
Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, le SRA devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du code du Patrimoine.



### 3- Les cavités souterraines

---

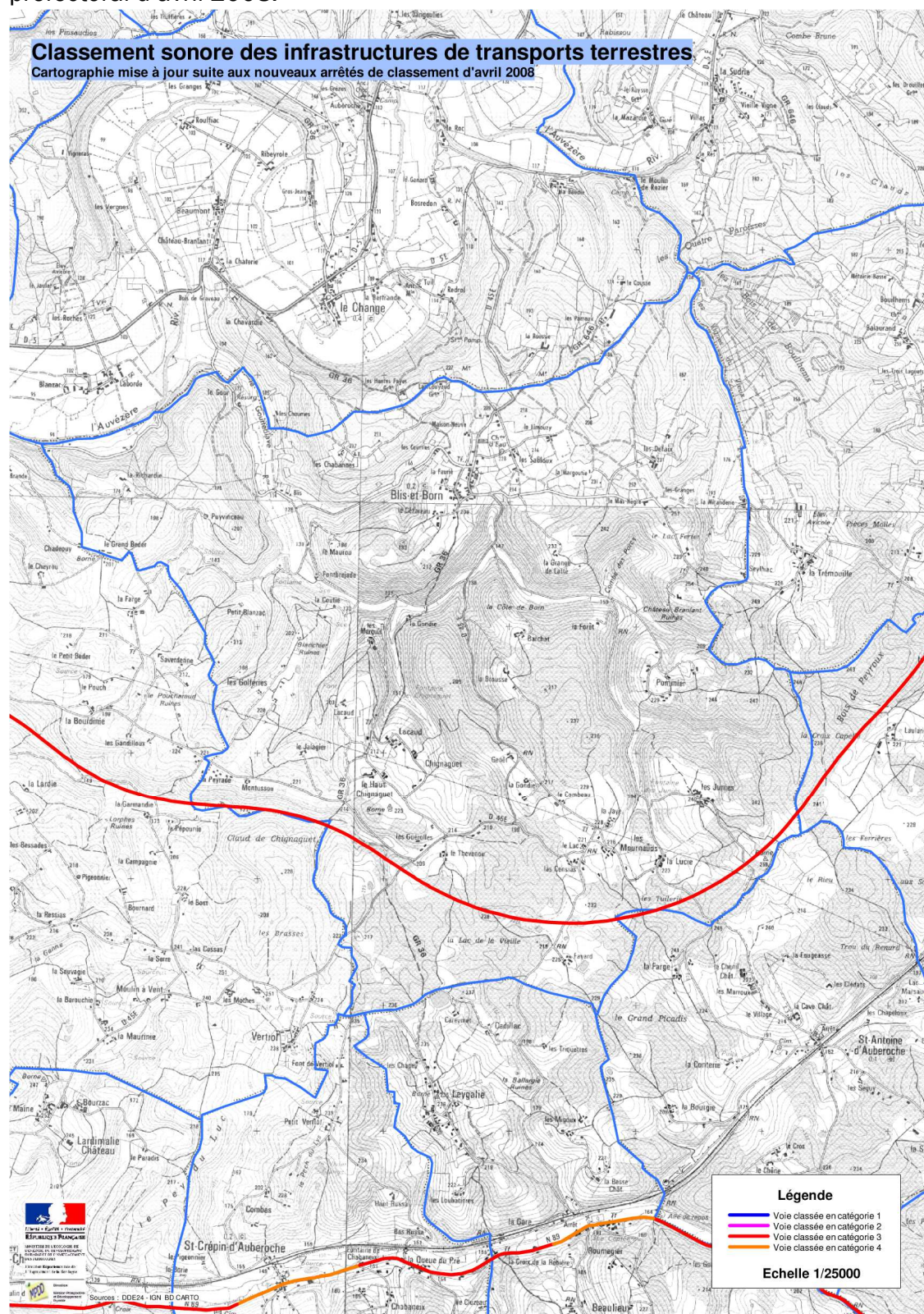
La commune est concernée par 23 cavités souterraines d'origine naturelle ou anthropique.



N°	Nom	Type
1	Cavités du long de l'Auvézère	Naturelle
2	Citerne-Cluzeau de la Jayle	Ouvrage civil
3	Doline du Grand Beder	Naturelle
4	Doline des Mournauds	Naturelle
5	Doline des Sabloux	Naturelle
6	Doline du Cézareau	Naturelle
7	Doline entre Genet et Pommier	Naturelle
8	Fontaine de Chignaguet	Naturelle
9	Fontaine des Junies	Naturelle
10	Fontaine vers Fontbrejade	Naturelle
11	Font Lacaud	Naturelle
12	Gour de Goutteblave	Naturelle
13	Grotte de Blis	Naturelle
14	Grotte de la Meule	Naturelle
15	Grotte de Puyvinceau	Naturelle
16	Puits des Pruniers	Naturelle
17	Source de Blis	Naturelle
18	Source de Coutie	Naturelle
19	Source de Fontbrejade	Naturelle
20	Source vauclusienne de Pegouli	Naturelle
21	Source vers Puyvinceau	Naturelle
22	Souterrain du Presbytère	Ouvrage civil
23	Trou de la cote de Born	Naturelle

## 4- Bruits des infrastructures

L'A89 qui traverse la partie Sud de la commune est classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral d'avril 2008.



## 5- Risques

---

- Prévention des feux de forêt :

Pour les constructions situées dans et à moins de 200 mètres des terrains forestiers, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées d'accès.

- Bien que non mentionnés dans les risques naturels, l'exposition au plomb et la problématique des termites sont aussi des risques à prendre en compte.

- Transport de matières dangereuses :

La commune de Blis-et-Born est impactée par 3 canalisations de transport de gaz naturel haute pression. Lors d'un projet de construction situé dans la zone des dangers significatifs, il est nécessaire de consulter GRTgaz Région Centre Atlantique (Service DR DICT – 62 rue de la brigade RAC ZI Rabion – 16023 Angoulême Cedex)

- La commune de Blis-et-Born est concernée dans sa limite Nord par un atlas des zones inondables pour le cours d'eau de l'Auvézère.
- Risque séisme : Zone de sismicité: 1

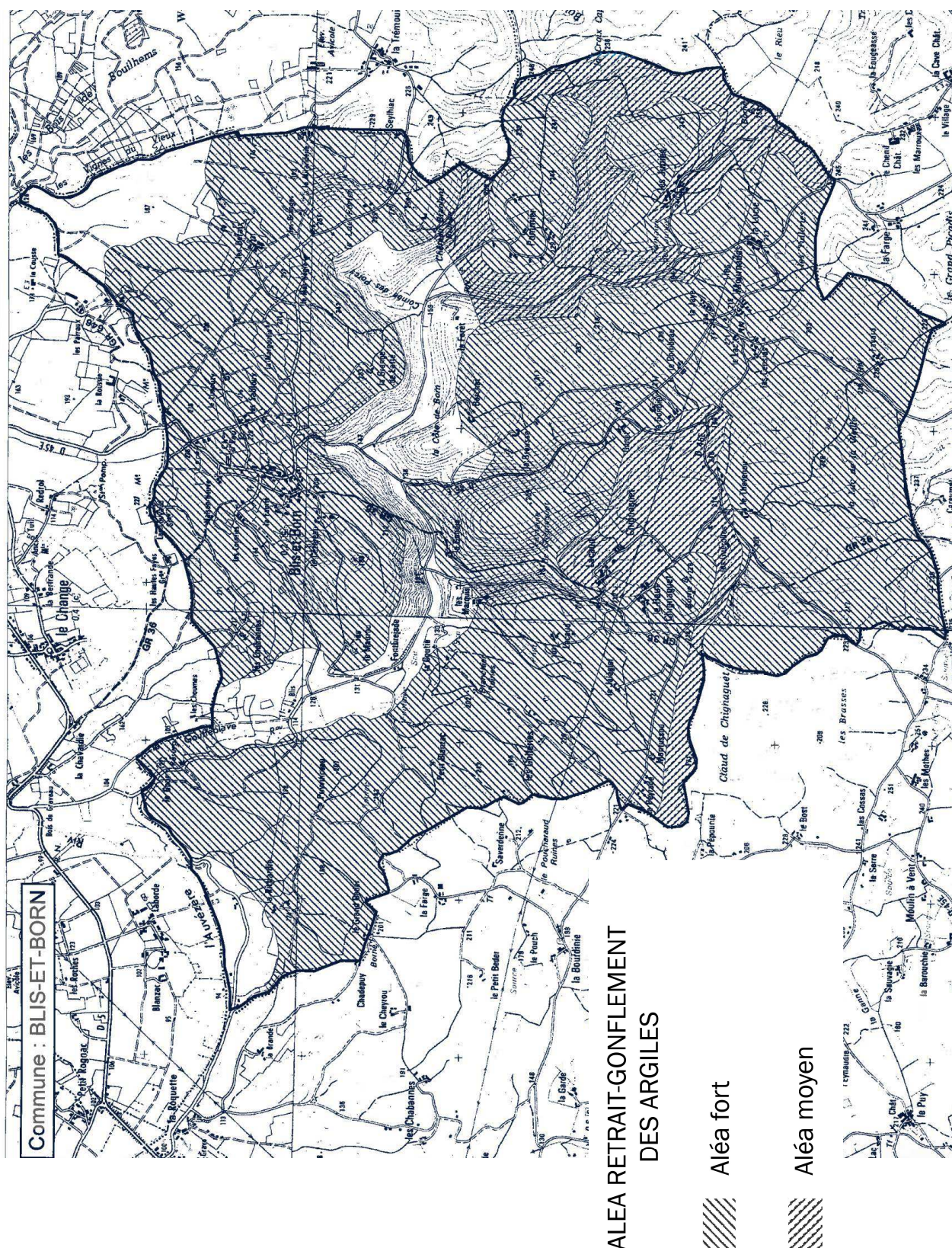
## 6- Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux

---

Ce risque n'interdit pas la constructibilité des sites. Il est possible de construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement, moyennant le respect de règles de construction relativement simples.

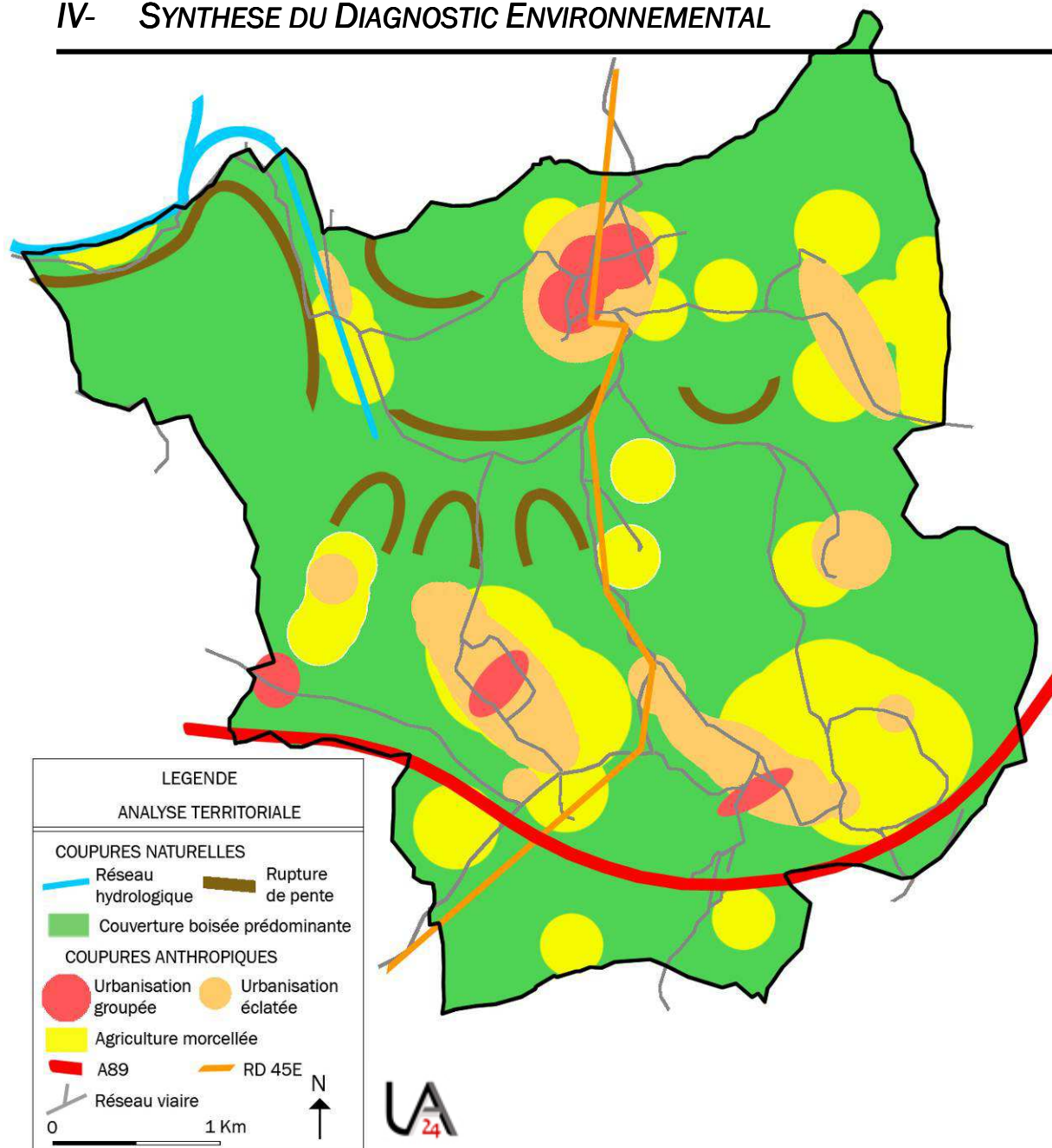
Un règlement type est disponible en mairie et définit les prescriptions à respecter dans le cadre des différentes demandes d'urbanisme. Ces mesures sont applicables aux projets (maisons individuelles, bâtiments d'activités, habitats groupés...) et biens existants et concernent principalement des règles de construction ou environnementales)

Une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études techniques spécialisé peut être nécessaire pour déterminer la nature du terrain et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.



Source : DDT 24

#### IV- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



La commune de Blis-et-Born se caractérise notamment par sa couverture boisée omniprésente. Le bourg constitue le cœur de la commune : il accueille les services et équipements et il est attractif en terme de constructibilité.

Blis-et-Born est une commune dont le caractère rural et naturel reste fort malgré une urbanisation récente relativement importante. Cette extension urbaine s'est généralement réalisée en continuité du bourg et sur les plateaux du Sud de la commune.

A une quinzaine de kilomètres de Périgueux, Blis-et-Born dispose de nombreux atouts pour attirer des habitants : cadre de vie agréable, éléments d'architecture et de petit patrimoine ponctuant le territoire, massif boisé prépondérant...

# DIAGNOSTIQUE SOCIO-ECONOMIQUE

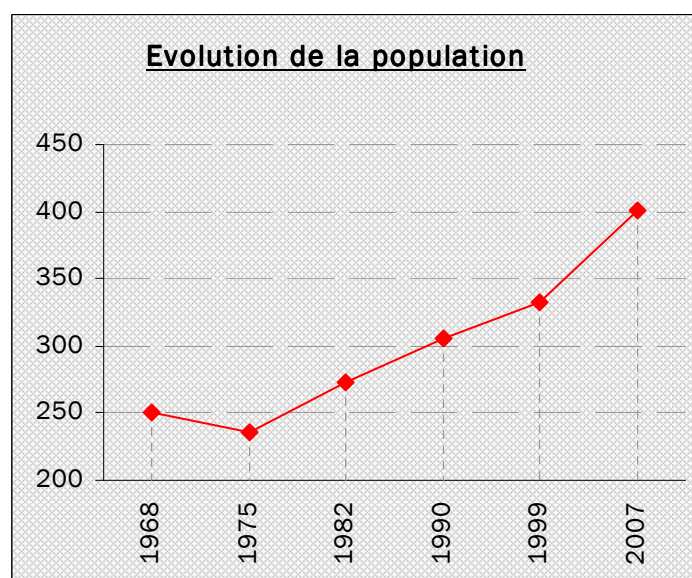
## I- EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

### 1- Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	251	235	273	305	332	401

En 2008, Blis-Born compte 401 habitants.

Blis-et-Born connaît 1975 une forte croissance démographique. La proximité de l'agglomération périgourdine et le cadre de vie agréable sont favorables à son développement.



La dynamique démographique de la commune est relativement régulière sur les 40 dernières années.

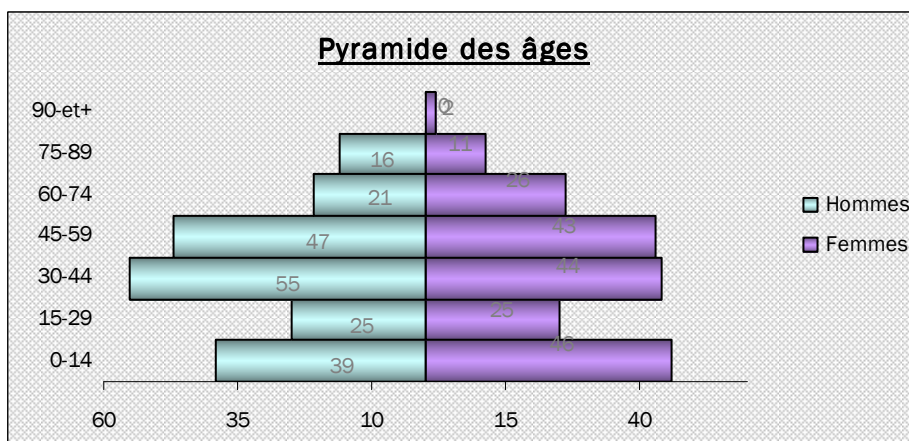
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation global	-6,4%	16,2%	11,7%	8,9%	20,8%
Taux de variation annuel moyen	-0,9%	2,2%	1,4%	0,9%	2,4%
du au solde naturel	0,1%	-0,6%	0,0%	0,0%	0,3%
du au solde migratoire	-1,1%	2,8%	1,4%	0,9%	2,1%

Après une forte baisse de population entre 1968 et 1975, le taux de croissance est redevenu positif et varie entre 1 et 2,5%. Sur la période la plus récente le taux d'augmentation de la population est de 2,5% par an.

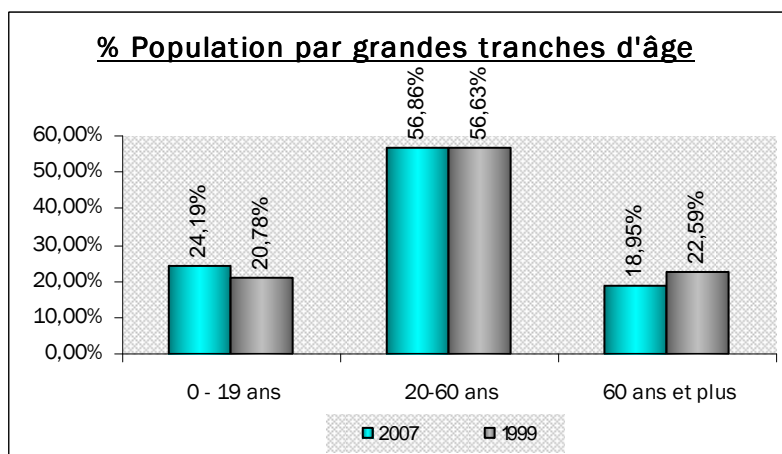
La croissance de la population de Blis-et-Born est principalement liée à un solde migratoire largement excédentaire. L'augmentation de la population est donc due à l'arrivée de nouveaux habitants venus de l'extérieur.

Le solde naturel, après avoir été longtemps nul voir négatif, est désormais légèrement positif et participe donc à la croissance démographique de la commune. Le nombre de naissances compense désormais le nombre de décès. Cela signifie que la population de la commune aurait tendance à rajeunir.

## 2- Structure de la population



La population de Blis-et-Born est marquée par l'importance des 30-60 ans qui constituent près de 50% de la population. La tranche prépondérante est celle des 30-44 ans, qui correspond à une population active.



Le rajeunissement de la population est également visible dans l'évolution de la population par rapport aux grandes tranches d'âge : alors que la tranche des plus de 60 ans diminue nettement au profit des moins de 20 ans, celle des 20-60 ans reste stable.

	2007	1999
0 - 19 ans	97	69
20-60 ans	228	188
60 ans et plus	76	75
Total	401	332

Indice de Jeunesse	2007	1999
Blis-et-Born	128	92
France	118	
Dordogne	67	

Cette augmentation des moins de 20 ans dans la population totale se traduit au niveau de l'indice de jeunesse (L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 20 ans rapporté au nombre de personnes de plus de 60 ans, il permet d'évaluer comparativement l'âge d'une population). L'indice de jeunesse de Blis-et-Born montre que la population rajeunie de façon notable. Il est supérieur à la moyenne nationale et très largement supérieur à la moyenne départementale.

Vu la part importante des 30-44 ans, il semblerait logique que l'indice de jeunesse progresse encore dans les années à venir, et d'autant plus en cas d'arrivée de jeunes ménages.

## **II- HABITAT**

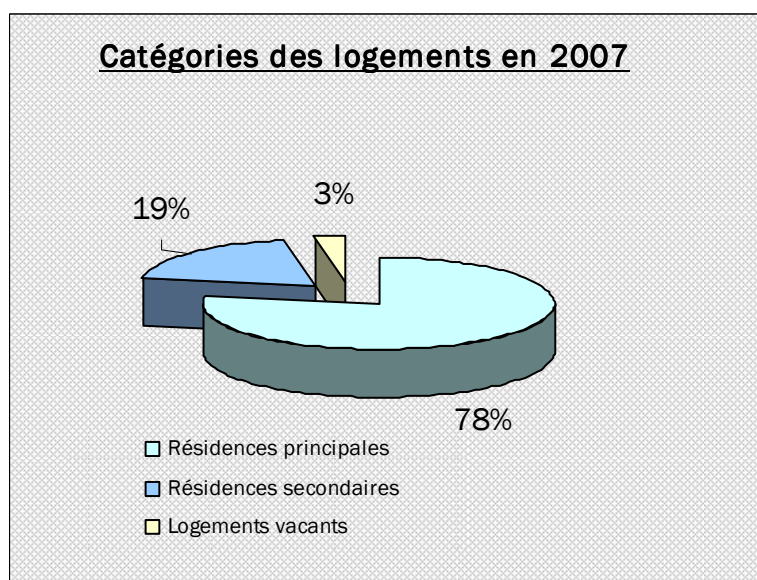
---

### **1- Evolution du parc résidentiel**

---

En 2007, la commune de Blis-et-Born compte 205 résidences dont près de 80% correspondent à des résidences principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Total	96	111	125	157	162	205
Résidences principales	69	73	89	110	126	160
Résidences secondaires	7	11	22	35	34	40
Logements vacants	20	27	14	12	2	6



Le nombre de résidences principales est en augmentation avec une progression de près de plus de 25 % entre 1999 et 2007.

Si le nombre de résidences secondaires est lui aussi en légère augmentation. Leur part dans l'ensemble des logements est cependant en diminution du fait de l'augmentation globale du nombre de logements. Le nombre de logements vacants est quant à lui en augmentation. Le taux de vacance reste cependant très faible : cela traduit un marché de l'habitat relativement tendu. La demande est importante et le marché local n'est donc pas suffisant pour y répondre par le seul biais des constructions existantes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Densité	12,4	11,6	13,5	15,1	16,4	19,8
Dordogne						44,9

Du fait de l'augmentation du parc résidentiel et de l'augmentation de la population, la densité évolue également de façon positive. Elle est restée cependant inférieure à la moyenne départementale.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Taille des ménages	3,7	3,2	3	2,8	2,6	2,5

On constate une diminution régulière et importante du nombre de personnes par ménage depuis la fin des années 60.

Cela correspond aux phénomènes de desserrement familial et de décohabitation des enfants, observé au niveau national, et génère un besoin d'autant plus important en logements (en effet à population constante, le besoin en logement supplémentaire est réel, chaque logement accueillant de moins en moins d'habitants).

## 2- Caractéristiques du parc résidentiel

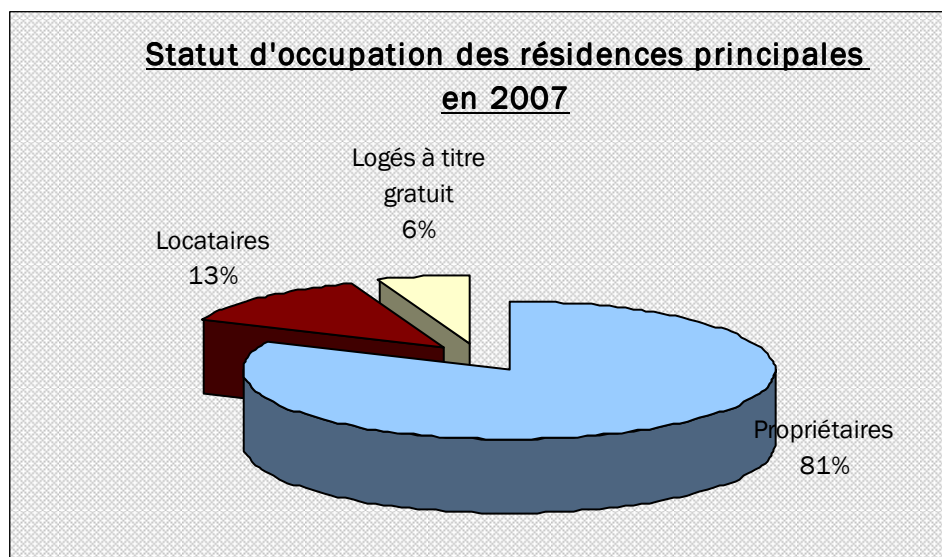
Le parc de logement a augmenté de façon importante correspondant à l'augmentation de la population. En effet, entre 1999 et 2007, la commune accueillait 70 habitants supplémentaires et dans le même temps se sont bâtis plus de 30 logements.

	2007	1999
Maisons	201	154
Appartements	2	4

La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles.

La diminution du nombre d'appartements correspond certainement au réaménagement d'une maison individuelle qui a dû être divisée en appartement avant d'être à nouveau utilisées pour un usage individuel.

La commune loue deux appartements dans le bourg (maison Soulacroux).



Les habitants de la commune sont généralement propriétaires de leur logement (plus de 80%).

Mis à part la très large majorité de propriétaires, les locataires représentent que 13% des résidents, ils sont complétés par 6% d'habitants logés à titre gratuits, ce qui montre tout de même une certaine mixité de l'offre.

Le déséquilibre Locataire/Propriétaire est tout de même nettement plus accentué que dans le département (68% de propriétaires contre 32% de locataires ou logés à titre gratuit).

La part de propriétaires a augmenté depuis 1999, passant de 70% à 81% (au détriment des logés à titre gratuit). Cela signifie que les nouveaux habitants viennent principalement sur la commune pour pouvoir accéder à la propriété.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,4	4,5
Dordogne	4,4	4,2

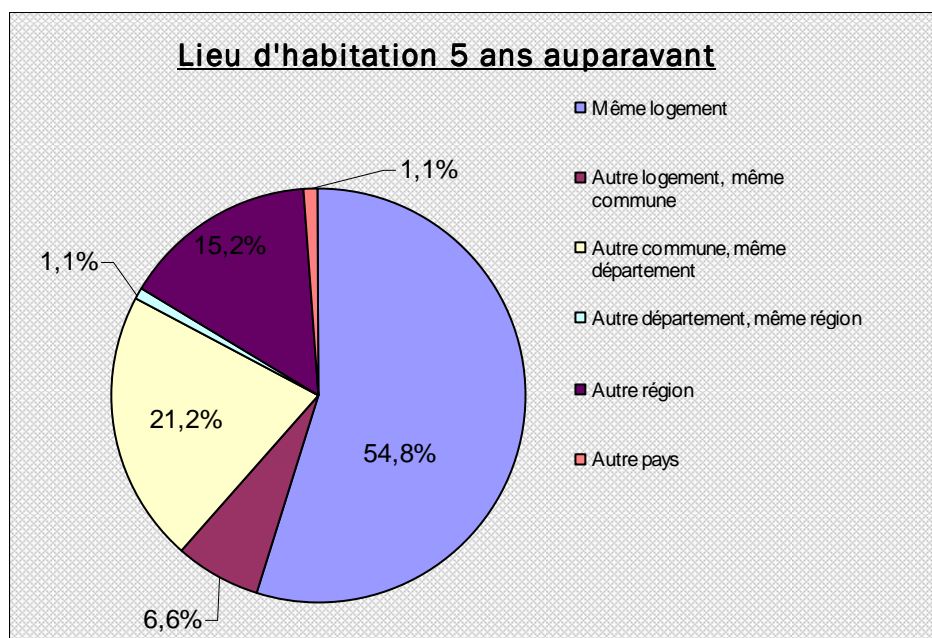
Au niveau du confort, les logements sont très légèrement plus petits que par le passé. Ils ont en moyenne le même nombre de pièces qu'au niveau départemental.

### 3- Mobilité résidentielle

Ancienneté d'emménagement des ménages	Nombre de ménages	%	Dordogne
Total	160	100,0%	100%
Depuis moins de 2 ans	29	18,1%	12,80%
De 2 à 4 ans	33	20,6%	17,30%
De 5 à 9 ans	20	12,5%	16,70%
10 ans et plus	78	48,8%	53,20%

Près de 50 % des ménages de la commune a emménagé depuis au moins 10 ans. Ce chiffre est relativement faible et souligne le renouvellement important de population.

Près 60% de la population habitaient déjà la commune 5 ans.

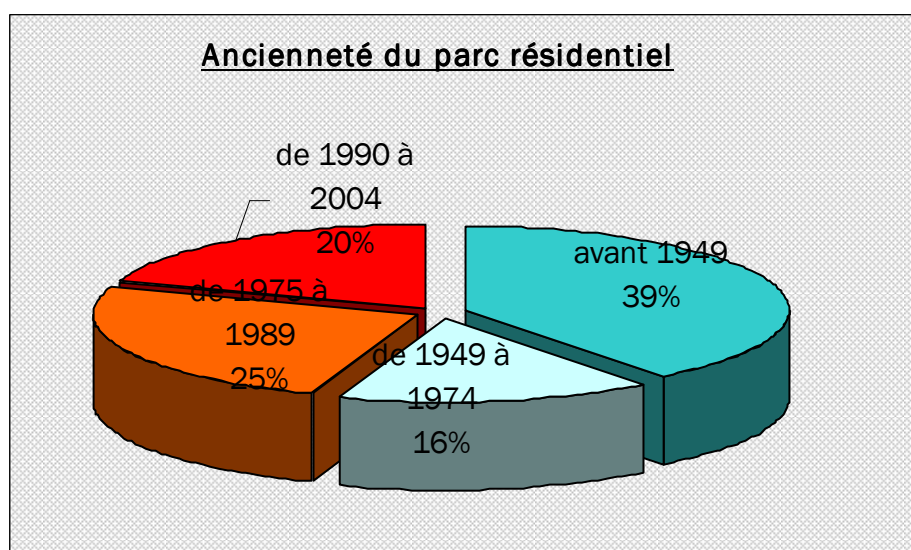


Les nouveaux habitants viennent en majorité d'autres villes de Dordogne, voir d'autres régions.

	2007	Ancienneté moyenne d'emménagement en années
Total résidences principales	160	17
Propriétaires	131	19
Locataires	20	5
Logés à titre gratuit	9	10

La pérennité dans l'installation à Blis-et-Born se traduit au travers de l'ancienneté moyenne d'emménagement qui est de 19 ans pour les propriétaires. Le taux de rotation est plus important chez les locataires avec une ancienneté moyenne de 5 ans dans le même logement.

#### 4- Evolution de la construction



Le recensement fait apparaître une certaine hétérogénéité de l'âge des logements.

Les logements d'avant 1949 représentent cependant près de 40% du parc résidentiel, ce qui est quasiment conforme à la moyenne départementale. Ces constructions anciennes participent souvent par leur qualité architecturale au cadre de vie de la commune de Blis-et-Born. Le cœur bourg dont la quasi-totalité des constructions datent d'avant 1949 en est l'illustration.

Cependant les constructions récentes sont relativement nombreuses : 45 % des logements ont moins de 40 ans.

	Nombre	Nombre moyen de maisons construites par an sur la période
Résidences principales construites	132	
avant 1949	52	
de 1949 à 1974	21	0,8
de 1975 à 1989	33	2,4
de 1990 à 2004	26	1,9

Le rythme de progression de la construction neuve suit donc une évolution variée. Après une période de faible constructibilité entre 1949 et 1974, le nombre de logements construits annuellement jusqu'en 2004 est de plus ou moins 2 par an.

Depuis le début des années 2000, la moyenne de logements construits par an a augmenté avec, selon un relevé de terrain, environ 5 logements créés par an.

La situation géographique (à une dizaine de kilomètres de Périgueux avec un double accès) et le cadre de vie agréable de Blis-et-Born attirent de nouveaux habitants.

La pression foncière étant de plus en plus forte à la périphérie de Périgueux, Blis-et-Born connaît aujourd'hui un essor important de l'habitat, d'autant plus que les logements vacants ou les possibilités de restauration de bâtis anciens soient très limitées.

La demande en terrains à bâtir est donc importante.

La commune souhaite maintenir le rythme récent, soit environ 5 permis de construire par an pour des constructions à usage d'habitation. L'enjeu étant notamment de diversifier l'offre entre accession et location, afin d'attirer des jeunes ménages pour poursuivre un renouvellement de la population et stabiliser les effectifs de l'école.

La moyenne des parcelles construites varie de 2000 à 2500 m<sup>2</sup>.

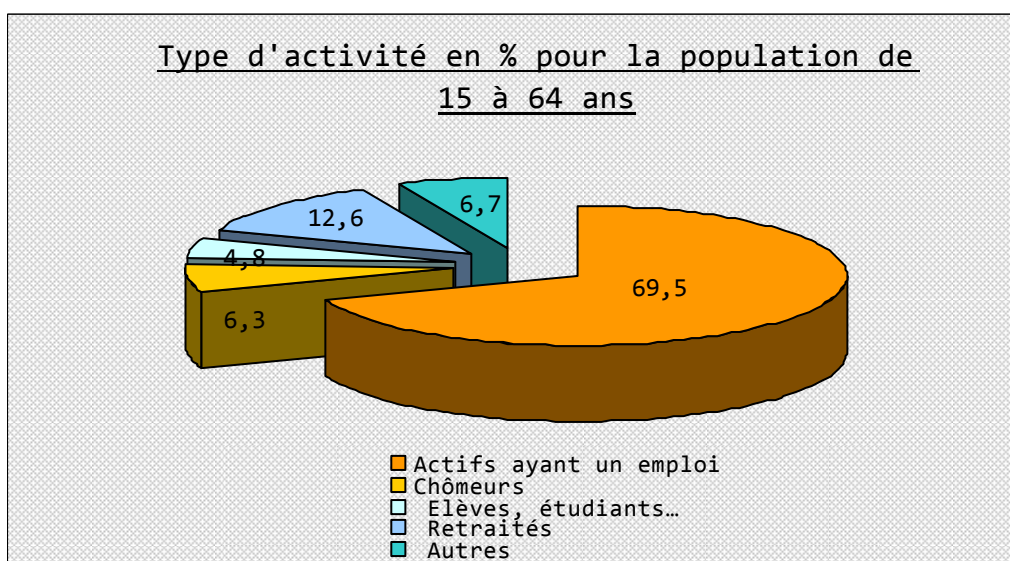
### III- ECONOMIE

---

#### 1- Population active

---

Population active	2007	1999
Total Actif en %	75,8	72,9
Actifs ayant un emploi	69,5	68,8
Chômeurs	6,3	4,1
Total Inactifs en %	24,2	27,1
Elèves, étudiants...	4,8	9,6
Retraités	12,6	7,3
Autres	6,7	10,1



La proportion d'actifs est importante. En effet, près de 76% des habitants de Blis-et-Born ayant entre 15 et 64 ans sont actifs contre 70% en Dordogne.

Parmi les actifs une très large majorité possède un emploi. Le taux de chômage est de 8,3% à Blis-et-Born. Ce taux est de 11 % sur le département. Il est donc relativement faible même s'il a connu une certaine progression entre 1999 et 2007.

Le taux d'activité va de pair avec l'attractivité de la commune pour les 30-59 ans : les nouveaux habitants sont majoritairement actifs avec emploi et ont donc avec la possibilité d'accéder à la propriété.

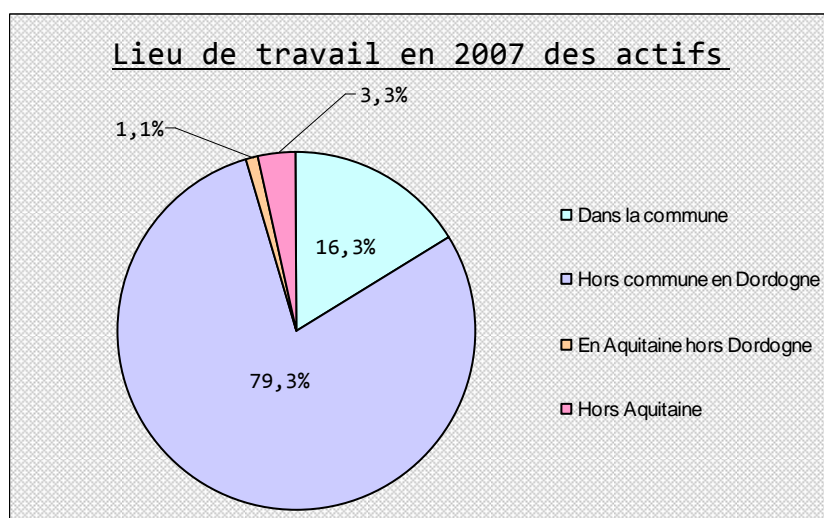
Taux de Chômage	2007	1999
	8,3	5,7

Les inactifs sont donc sous-représentés par rapport à la moyenne départementale. On peut noter la diminution des élèves ou étudiants en faveur d'une augmentation des retraités.

## 2- Migrations alternantes

### Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi

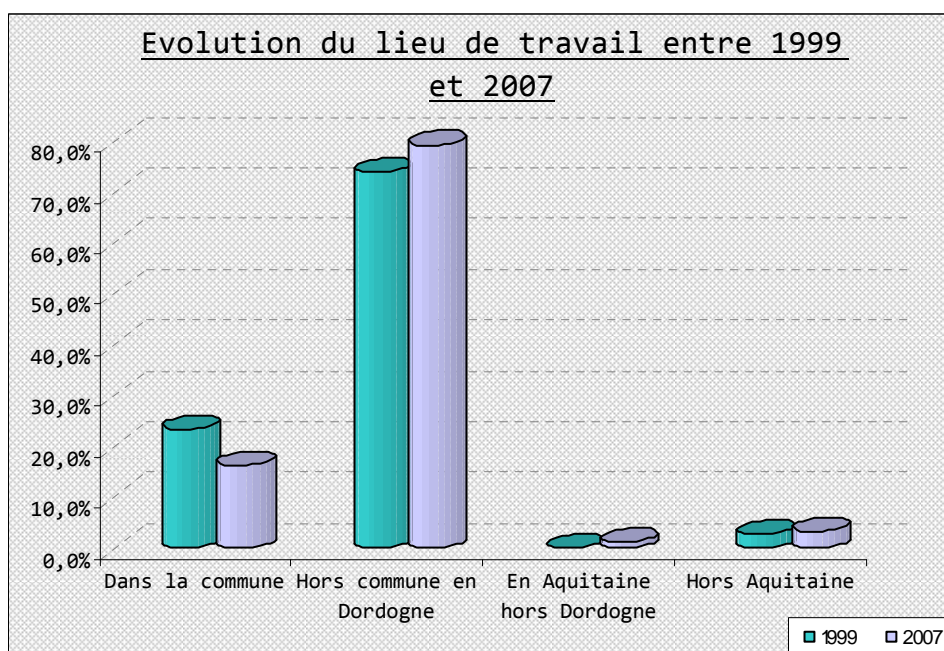
	2007	1999
Actifs travaillant	184	150
Dans la commune	30	35
Hors commune en Dordogne	146	111
En Aquitaine hors Dordogne	2	0
Hors Aquitaine	6	4



Près de 80 % de la population active travaille hors de la commune et principalement sur le bassin de Périgueux.

	2007	1999
Nombre d'emplois sur la commune	47	55
Indicateur de concentration d'emploi	25,4	36,7

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois existants sur la commune par rapport au nombre d'actifs résidant sur la commune : il représente le pourcentage d'actifs résidant sur la commune qui pourraient travailler sur la commune à la condition que tous ces emplois soient occupés uniquement par des habitants de Blis-et-Born. Cet indicateur est en baisse, ce qui indique que la vocation résidentielle de la commune est de plus en plus forte. Cependant si tous les emplois existants sur la commune étaient occupés par des habitants de la commune, 1 habitant sur quatre pourrait vivre et travailler en même temps à Blis-et-Born, ce qui souligne tout même un certain niveau d'activité locale.



Parmi les actifs occupés, une large majorité travaille donc à l'extérieur de la commune mais dans le département et principalement sur le bassin de Périgueux et son agglomération.

Equipement automobile	2007	1999
1 voiture	31,3%	35,7%
2 voitures ou plus	60,1%	51,6%
Total	91,4%	87,3%

L'équipement en automobile confirme cette mobilité : plus de 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture (équipement supérieur à la moyenne départementale qui est de 86,6%).

### 3- Les activités

#### 3-1- Les entreprises

Le recensement fait apparaître une douzaine d'entreprises en 2009. Une entreprise de construction et 6 orientées autour du commerce et service (restauration, esthétique, espaces verts, tonnellerie, brasserie...)

La commune dispose d'un médecin spécialisé dans le sport.

Les commerces de proximité pour les achats de première nécessité et les principaux services se situent au plus près à Saint-Pierre-de-Chignac ou à Cubjac.

Les achats plus conséquents ou spécialisés sont réalisés sur l'agglomération de Périgueux.

Blis-et-Born apparaît comme une commune à forte vocation résidentielle. La faiblesse des services offerts est donc contrebalancée par la très grande mobilité des ménages et par la proximité de l'agglomération périgourdine, notamment le pôle économique et commercial de Boulazac-Trélissac.

### 3-2- L'agriculture

Depuis 2000, le recensement agricole sur le département de la Dordogne montre la poursuite de la concentration des exploitations. Elles sont moins nombreuses, plus grandes.

Exploitations agricoles	Nombre			SAU moyenne (ha)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Toutes exploitations	9	16	24	28	23	18
dont professionnelles		7	8		37	32

Comme dans la plupart des communes, l'agriculture connaît un certain recul et les exploitations de Blis-et-Born suivent la même tendance : baisse du nombre d'exploitation, diminution de la Surface Agricole, baisse de l'emploi lié à l'agriculture.

En 2000, l'activité agricole regroupait alors 16 exploitations (contre 24 en 1988) dont 7 professionnelles. En 2010, il reste encore une dizaine d'exploitations agricoles.

#### Superficie Agricole

	2010	2000	1988
SAU des exploitations sièges	255	363	424
Terres labourables	138	196	188
dont céréales	64	93	84
Superficie fourragère principale		229	313
dont toujours en herbe	107	154	222
Superficie en fermage		199	144

De fait la superficie agricole utile à Blis-et-Born a également diminué, principalement en ce qui concerne les prairies.

D'après le recensement de 2000, l'agriculture concerne près de 360 hectares. Depuis cette tendance au déclin de l'activité s'est poursuivie et la superficie agricole a encore diminué pour atteindre 255 ha en 2010.

L'activité agricole se décline en polyculture (maïs, blé), élevage de bovins et volailles et cultures maraichères.

Cheptel	Nombre exploitations		Effectifs	
	2000	1988	2000	1988
Bovins	7	17	241	289
Volailles	12	17	750	1207

Emploi agricole	2010	2000	1988
Chefs d'exploitations et coexploitants à temps complet	9	16	24
Population familiale active		30	43
Unité de travail annuel (familiales et salariées)	10	19	29

L'agriculture, malgré un net affaiblissement, représente encore une part importante de l'activité économique. L'activité agricole représente 10 unités de travail annuel et génère ainsi encore une certaine part des emplois existants à Blis-et-Born.

L'agriculture, au-delà de son rôle au niveau spatial par les paysages qu'elle génère, joue donc un certain rôle au niveau économique. Il apparaît donc important de la préserver. En 2010, 67% des exploitations étaient sans successeur connu posant la question de la pérennité des exploitations.

### 3-3- Le tourisme

La vocation touristique de la commune de Blis-et-Born est relativement peu développée. Les seules activités correspondantes sont le restaurant ainsi que 3 gîtes permettant l'accueil.

	Blis-et-Born	
Total logement	205	100%
Résidences secondaires	40	19,5%

De plus, près de 20 % des logements sont des résidences secondaires, contre près de 15% en moyenne en Dordogne. Cela renforce la qualité du cadre de vie de la commune. Les 2/3 de ces résidences de villégiature sont des constructions anciennes, antérieures à 1949.

## IV- EQUIPEMENTS

---

### 1- Voirie

---

L'A89 constitue le principal axe de transit sur le territoire communal. Cet axe traverse le Sud la commune mais ne la dessert pas.

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, toute construction est interdite dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voirie.

La présence de cet axe a été pris en compte dans la définition du projet de la Carte Communale révisée.

La RD45E constitue la voie principale de desserte de la commune. Elle traverse le territoire communal selon un axe Nord-Sud en passant par le Bourg. Elle permet de rejoindre Périgueux au Nord par la RD5 et le Bugue et Périgueux au Sud par la RD6089.

La RD45E est de gabarit modeste mais permet une desserte transversale du territoire ainsi qu'un accès rapide aux axes de transit de plus grande envergure jouxtant la commune.

Les voies communautaires et communales ainsi que les chemins ruraux complètent la desserte des hameaux.

L'ensemble des hameaux est desservi de manière satisfaisante.

## *2- Réseau d'Eau*

---

Le réseau d'adduction d'eau potable couvre à 100% les secteurs bâtis de Blis-et-Born.

La commune fait partie du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la vallée de l'Auvezère et du Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la vallée du Manoire. La société Véolia assure la gestion du réseau.

## *3- Réseau Electrique / Gaz*

---

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

Une ligne Haute Tension traverse le Sud du territoire communal selon un axe Ouest-Est.

La Commune ne possède pas de réseau public de gaz.

La commune est traversée par les canalisations de transport de gaz naturel haute pression, en triplement :

- Antenne Périgueux – Brive – Tulle - DN 250 (tronçon Eyliac-Pazayac)
- Antenne Périgueux – Brive – Tulle - DN 150 (tronçon Eyliac-Pazayac)
- Antenne Eyliac – Thenon – DN 250

Ces canalisations constituent une servitude générant une bande libre de passage (non-constructible et non plantable) de 9 mètres de largeur totale (2 mètres + 3 mètres + 2 mètres + 2 mètres)

Elles définissent également des cercles glissants centrés sur les canalisations et de rayon égal à la distance indiquée dans le tableau ci-dessous (Effets Létaux Significatifs : ELS ; Premiers Effets Létaux : PEL ; Effets Irréversibles : IRE)

	DN	Catégories	Distance ELS (m)	Distance PEL (m)	Distance IRE (m)
Antenne Périgueux – Brive – Tulle	250	A / B	50	75	100
Antenne Périgueux – Brive – Tulle	150	A / B	20	30	45
Antenne Eyliac – Thenon	250	B / C	50	75	100

Dans le cercle glissant des ELS sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes ; des règles de densité sont imposées.

Dans le cercle glissant des IRE sont proscrits les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (plus de 300 personnes).

Dans le cercle glissant des ELS GRTGaz doit être consulté pour tout projet d'aménagement ou de construction.

Par ailleurs, le Code de l'Environnement – Livre V– Titre V– Chapitre IV impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT),

- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Toutes les informations relatives à cette servitude (caractéristiques, tracé, zones d'effet ELS, PEL et IRE...) sont en annexe (consultable en mairie).

Le tracé de la canalisation est porté sur le document graphique de zonage à titre indicatif.

## *4- Assainissement*

---

La commune ne possède pas de réseau public d'assainissement collectif.

La structure macroscopique de l'habitat, dispersé, est particulièrement adaptée à la mise en place de dispositifs individuels. Un schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.

L'assainissement individuel peut être rendu difficile par la nature des sols argilo-calcaires ce qui implique souvent une superficie minimale des terrains constructibles.

## *5- Ordures Ménagères*

---

Le ramassage des ordures ménagères est de compétence intercommunale avec une délégation Surca-SITA.

Sur la commune, sont disponibles des bornes de collecte collective ainsi que des bornes à verre et à papiers.

## *6- Scolaires*

---

La commune de Blis-et-Born est en regroupement pédagogique avec les communes de Cubjac et Le Change. L'école présente dans le bourg propose 2 classes.

Le groupe scolaire dispose d'une garderie et d'une cantine scolaire, ainsi que d'un service de ramassage scolaire.

L'enseignement du second degré est dispensé à Périgueux.

## *7- Associatifs et Culturels*

---

Plusieurs associations sont présentes sur la commune dans des domaines très divers:

Chaque année, ces associations organisent des manifestations diverses (fêtes, spectacles, tournois, lotos, repas...)

L'ensemble de ces associations participent donc à l'animation de la vie locale.

Une salle des fêtes peut être mise à disposition des habitants.

## *8- Sportifs*

---

La commune possède des chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (agrément en cours).

Le GR36 traverse la commune de Nord en Sud.

## *9- Défense Incendie*

---

Le Bourg, Les Guérolles, La Peyrade sont équipés en terme de défense incendie.

Les secteurs des Junies et des Golferies devraient prochainement être équipé par le biais de conventions et d'aménagements de points d'eau existants.

Des points d'eau naturels (étangs, mare) sont par ailleurs présents sur la plupart des secteurs constructibles. La commune étudiera la possibilité de les aménager pour renforcer sa défense incendie.

# LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

---

## *I- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC*

---

Blis-et-Born se situe à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération périgourdine.

Elle se caractérise par sa ruralité importante et à préserver : un relief créant parfois des perspectives intéressantes, un massif boisé très important et une agriculture participant à l'organisation territoriale, bien qu'en déclin.

En terme de développement démographique, la commune est en constante augmentation depuis trente ans.

Sa situation géographique et son cadre de vie laisse supposer que cette attractivité va se poursuivre dans les années à venir.

La vocation résidentielle est la caractéristique principale de la commune. Le déficit en services et commerces est compensé par la présence de ceux-ci dans les communes de Cubjac et de Saint-Pierre-de-Chignac et par la proximité de l'agglomération périgourdine. Le caractère naturel est également une des dominantes du territoire communal qu'il convient de préserver.

La commune peut encore absorber une croissance de sa population, permettant ainsi notamment le maintien de l'école, et éventuellement l'installation des quelques commerçants ou artisans.

Le futur développement communal devra cependant tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellements) et des perspectives visuelles à ménager (lignes de crête).

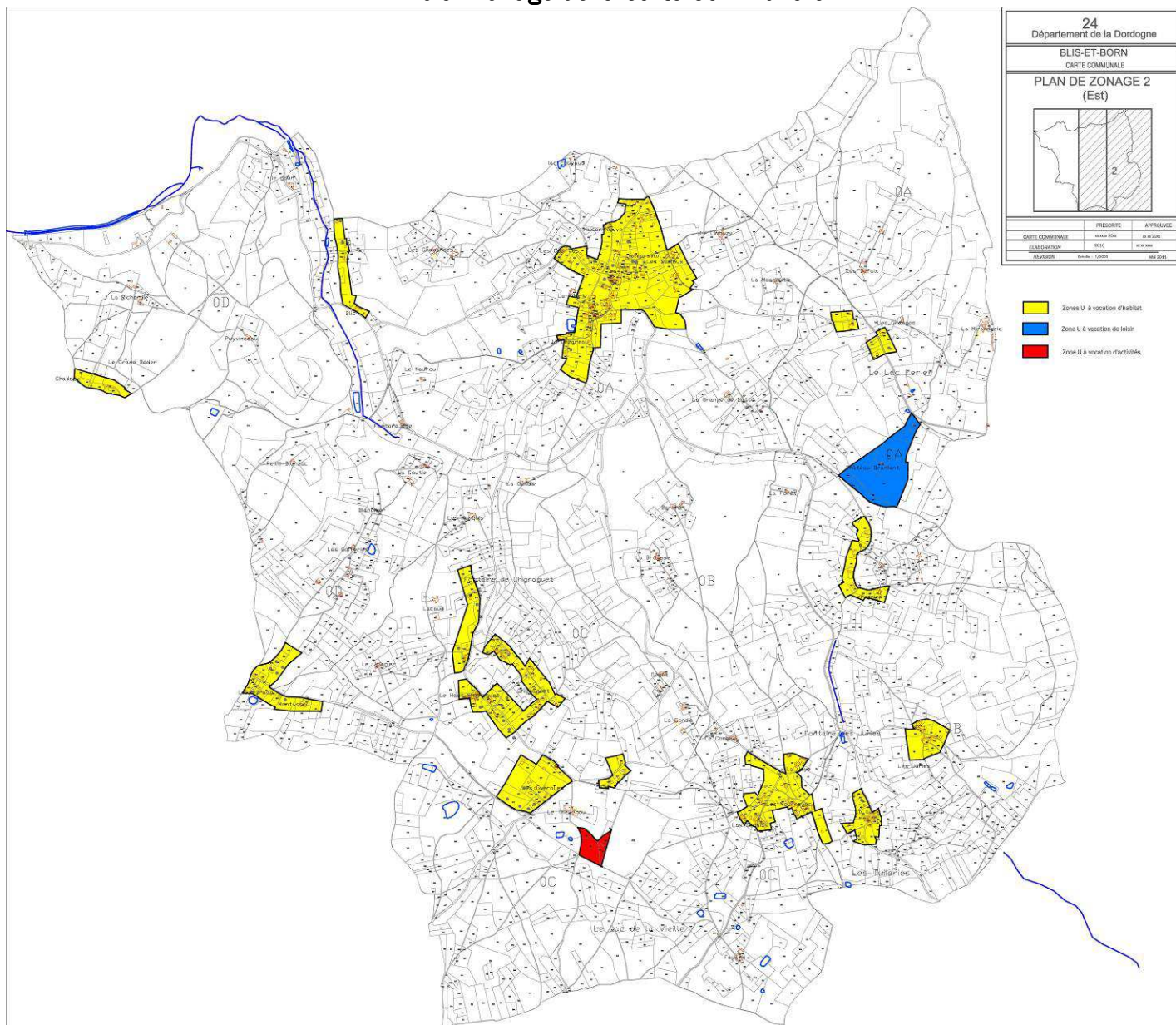
Les éventuelles difficultés d'assainissement (perméabilité des sols, pentes) seront à prendre en compte sérieusement. Il s'agira de contrôler l'extension de l'urbanisation et de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

L'étendue importante de la commune se traduit par un étalement des réseaux (eau, électricité). Il s'agit de contrôler les éventuelles extensions afin d'en limiter les coûts.

Pour préserver l'avenir, il convient donc de maîtriser l'urbanisation future et de la limiter en extension des parties déjà urbanisées de la commune.

## II- BILAN DE L'ANCIENNE CARTE COMMUNALE

### Ancien zonage de la Carte Communale



L'objectif de la Carte Communale était déjà d'assurer le développement communal en limitant la consommation et le mitage de l'espace.

Cela s'est traduit par un regroupement de l'habitat permettant également l'équipement à un moindre coût des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le zonage établi lors de l'élaboration de la Carte Communale favorisait le bourg ainsi que les principaux hameaux (La Peyrade, Chignaguet, Les Guérolles, Las Censias/Les Mournauds, La Lucie et Les Junies).

D'autres hameaux avaient également été pris en considération afin de les conforter en remplissant les « dents creuses » et les espaces vides.

Une zone à vocation touristique avait été définie à Château Branlant pour un projet de village de vacances.

Une zone à vocation économique, de compétence intercommunale, est également zonée.

Entre 2005 et 2010, plus de 25 Permis de Construire pour maisons individuelles ont été déposés. Lors de l'élaboration de la Carte Communale, le zonage prévoyait une surface de zones constructibles à vocation d'habitat égale à environ 60 ha.

Après 5 ans de mise en œuvre, une demi-douzaine d'hectares a été consommée par l'urbanisation.

Les principaux secteurs attractifs sont le bourg, Lapeyrade, Chignaguet et les Guérolles qui ont chacun accueillis 5 à 6 constructions nouvelles.

Le nombre de terrains disponibles est donc encore relativement convenable, avec encore près de 54 hectares disponibles à la construction. Cependant, nombreux font l'objet de rétention.

Il s'est donc avéré nécessaire de réadapter le zonage pour permettre une offre plus adaptée à la demande. Ces dernières années, plusieurs demandes n'ont pu être satisfaites faute de terrains constructibles à la vente.

### ***III- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION***

---

La commune de Blis-et-Born connaît depuis de quelques années un nouvel essor de son évolution démographique.

De part sa proximité de l'agglomération périgourdine, son accessibilité et son cadre de vie attrayant, il apparaît vraisemblable que cette évolution se poursuive.

L'enjeu est de chercher à préserver le caractère rural en densifiant les espaces déjà urbanisés pour éviter le mitage.

L'évolution souhaitable de la commune pour les dix prochaines années est de poursuivre le rythme actuel, soit 5 à 6 maisons neuves par an.

Les capacités de réhabilitations ou de changements de destination sont aujourd'hui quasi-nulles. De plus le phénomène de desserrement des ménages induit lui aussi un besoin en logements supplémentaires.

Un rythme de 5 à 6 constructions nouvelles par an, sur des parcelles moyennes allant de 2000 à 2500m<sup>2</sup>, est donc envisageable pour les 10 prochaines années.

#### **Besoins en logements induits**

Les perspectives de développement pour les années à venir sont donc de l'ordre de 55 constructions nouvelles sur des terrains variant de 2000 à 2500 m<sup>2</sup> (superficie souvent nécessaire pour le bon fonctionnement de l'assainissement autonome du fait de la nature argilo-calcaire des sols).

Le projet d'aménagement de Blis-et-Born 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.

Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir doit être supérieure à la demande (2,5 fois) pour éviter la tension du marché. Par ailleurs, certains de ces terrains font déjà l'objet de projet.

Pour les 10 prochaines années, cela représente donc un besoin d'environ 30 hectares à destination de l'habitat futur.

$5,5 \text{ (permis par an)} \times 10 \text{ ans} \times 2250 \text{ (m}^2 \text{ en moyenne)} \times 2,5 \text{ (coefficient de rétention)} = 30 \text{ ha}$

La Carte Communale révisée prévoit une surface de zones constructibles à vocation d'habitat évaluée à un peu moins de 30 ha. Elle correspond donc tout juste aux besoins estimés.

## ***IV- LES CHOIX DE LA COMMUNE***

---

### ***1- Les Orientations de la Carte Communale***

---

L'objectif principal de la révision de la Carte Communale est de permettre à la commune de Blis-et-Born de poursuivre son développement résidentiel tout en préservant ses vastes espaces naturels, en conservant des coupures d'urbanisation et en protégeant l'activité agricole.

La révision de la Carte Communale est l'occasion d'affiner le zonage réalisé lors de l'élaboration afin de le recentrer autour du bâti existant. La Carte Communale ainsi révisée propose donc 30 hectares de superficie disponible à l'urbanisation contre 60 hectares lors de l'élaboration (dont près de 54 sont encore disponibles lors du lancement de la procédure de révision).

Le futur développement communal devra également tenir compte de contraintes importantes. Le relief présente des difficultés avec des versants (ruissellement). La nature des sols peut rendre difficile l'assainissement autonome ; il apparaît donc important de contrôler l'extension des hameaux : la taille des parcelles constructibles devra être suffisante pour les filières d'assainissement et le bon fonctionnement de ces dispositifs à contrôler.

L'urbanisation de la commune ne doit pas se réaliser au détriment des exploitations agricoles en activité, ni de l'exploitation de la forêt. Les espaces naturels et boisés de qualité, garants du cadre de vie et d'une activité économique, sont donc préservés en limitant la consommation de l'espace par les futures constructions. L'implantation de nouvelles maisons devra être évitée à proximité directe des élevages pour empêcher les problèmes de voisinage (bruits, odeurs).

Le développement de Blis-et-Born est tributaire de l'offre foncière. La redéfinition des zones constructibles alliée à la forte demande en terrains à bâtir va permettre à la commune de Blis-et-Born un développement parfaitement supportable par les équipements existants et engendrera peut être l'implantation des commerces et services manquants pour une commune de ce type.

Pour la délimitation de chaque secteur la présence et la suffisance des réseaux ont également été prises en compte, ainsi que l'intégration paysagère, la cohérence urbaine....

Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents (le long des routes) sur l'ensemble du territoire communal.

Les zones définies lors de l'élaboration dont les caractéristiques n'étaient pas suffisantes pour justifier leur urbanisation ont été reclassées en zone Naturelle (zones agricoles, zone inondable, secteurs trop excentrés ou n'ayant pas fait l'objet de projet...).

## **Orientations**

La Carte Communale ainsi révisée est porteuse d'un enjeu principal : générer une extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées. La commune a donc pris le parti d'intégrer en zone constructible la plupart des parties actuellement urbanisée du territoire. Cet objectif a été mis en œuvre selon 2 orientations :

### **1- Permettre le développement des zones attractives**

Le secteur privilégié de l'urbanisation se concentre au niveau du bourg.

D'autres hameaux, attractifs et équipés, proposent des possibilités d'extension : La Peyrade, Les Guérolles, ou encore Chignaguet.

Vu les superficies constructibles proposées précédemment autour du Bourg, de Chignaguet ou de Las Censias, l'extension de l'urbanisation y était difficilement contrôlable. La plupart des zones ont donc été réduites afin de limiter le mitage et de recentrer l'urbanisation autour des constructions existantes, tout en laissant des possibilités de constructions.

### **2- Conforter les hameaux**

Les autres hameaux ont également été pris en compte et proposent également des disponibilités foncières : il s'agit pour la plupart de conforter l'urbanisation existante par l'intégration de parcelles intermédiaires dites « dents creuses » ou parfois par une possibilité d'extension modérée.

De nouvelles zones ont donc été créées afin de permettre un développement très mesuré de la plupart de hameaux de la commune.

## ***2- Caractéristiques des zones***

---

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 :**

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3 – La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Carte Communale prévoit un zonage de deux types :

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

### 3- Détail des zones U

---

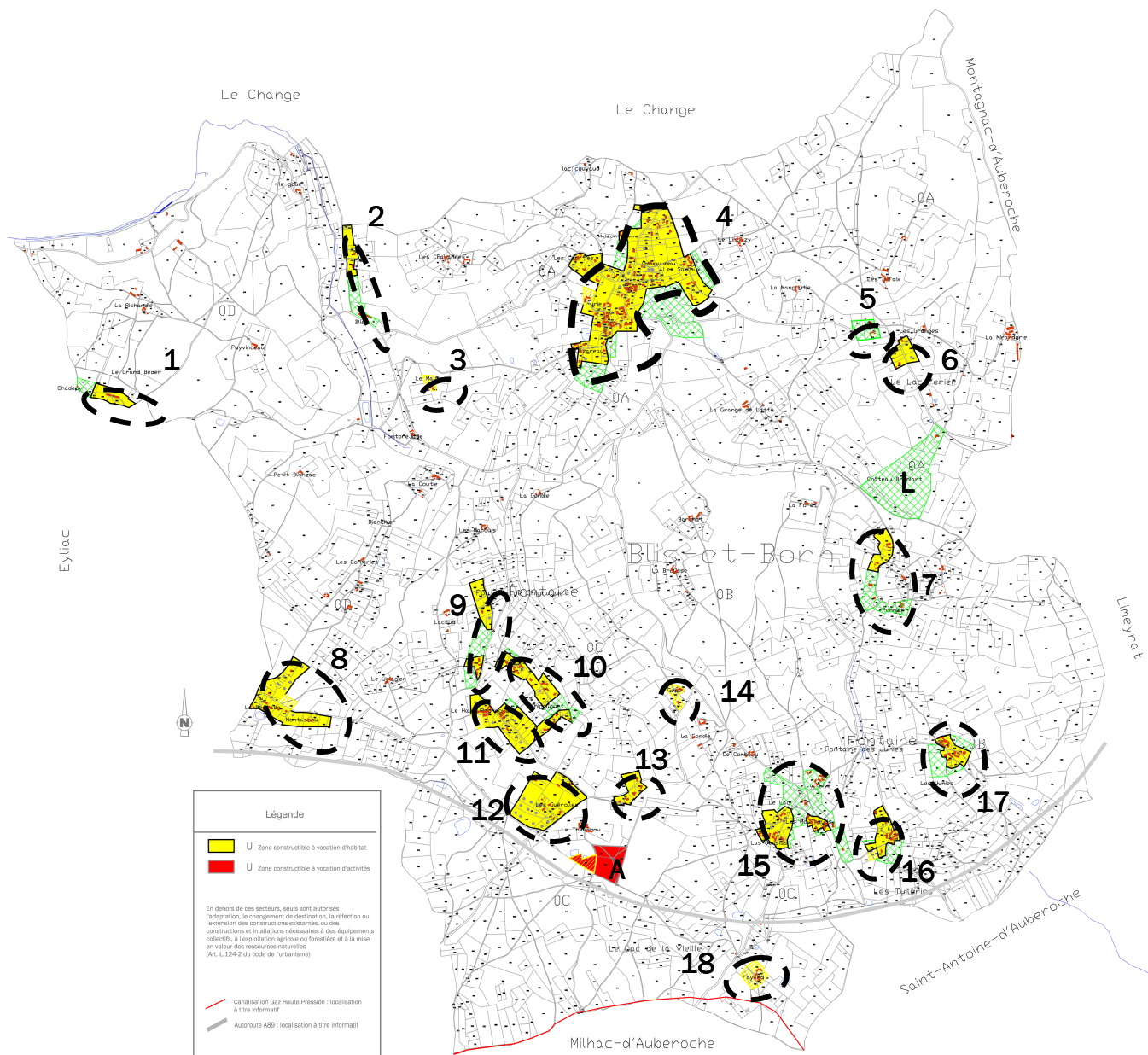
La Carte Communale prévoit une surface de zones constructibles disponibles à vocation d'habitat égale à environ 30 ha. Compte tenu des blocages fonciers, l'offre en terrains à bâtir est 2,5 fois supérieure à la demande, ce qui devrait permettre d'éviter des tensions sur le marché.

	Superficie Totale (m <sup>2</sup> )	Superficie Disponible (m <sup>2</sup> )
<b>Chadepy</b>	16600	8700
<b>Blis</b>	15650	10050
<b>Le Maurou</b>	4000	2650
<b>Le Bourg</b>	294700	110200
<b>Les Granges</b>	0	0
<b>Lac Ferrier</b>	17400	8500
<b>Pommier</b>	18250	11450
<b>La Peyrade</b>	70450	20900
<b>Fontaine Chignaguet</b>	19800	11750
	6600	0
<b>Chignaguet</b>	33500	11450
<b>Haut Chignaguet</b>	71800	25400
<b>Les Guérolles</b>	84400	28350
<b>Les Guérolles Est</b>	18250	4750
<b>Genet</b>	7350	2600
<b>Les Mournauds</b>	8050	0
	33000	11700
<b>La Lucie</b>	28700	10050
<b>Les Junies</b>	19500	3900
<b>Fayard</b>	14700	9100
<b>Total</b>	<b>782700</b>	<b>291500</b>
<b>Ua Le Thevenou</b>	29236	

**Totalité des zones U à vocation d'habitat (bâties ou non)= 78 ha soit moins de 4% de la superficie communale totale**

Les zones constructibles s'appuient toutes sur des zones déjà bâties afin de limiter le mitage.

## 4- Evolution du zonage

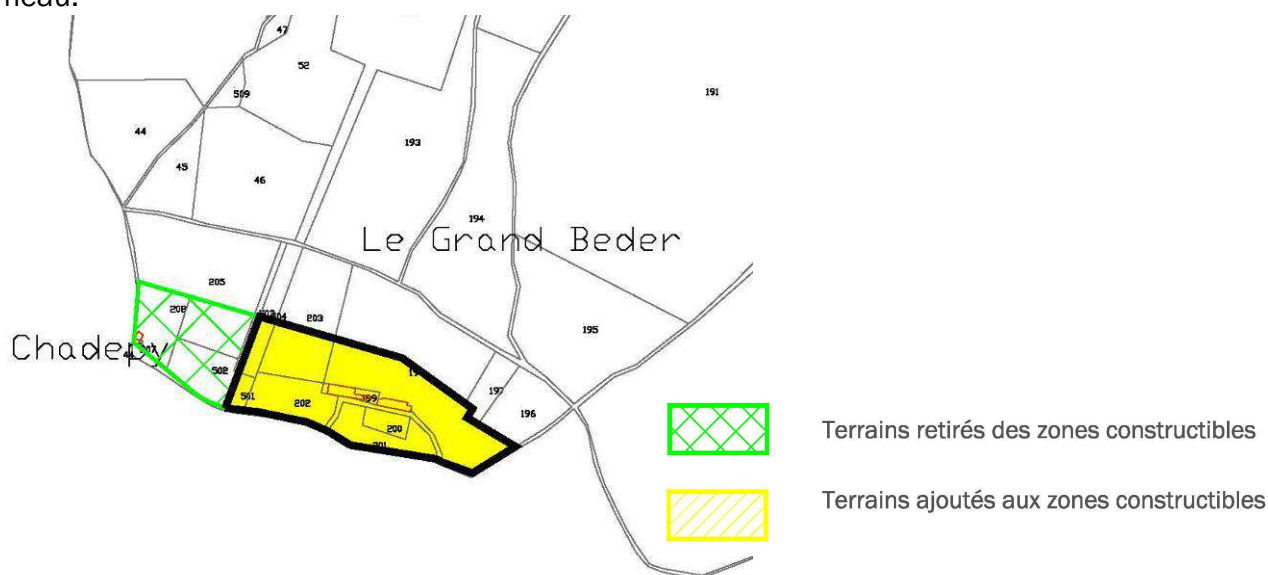


Repère	Zone U	Disponibilités foncières générées par la Carte Communale (superficie constructible ET disponible)		
		Lors de l'élaboration	Avant la Révision	Après la révision
1	Chadepy	1.4 ha	1.4 ha	0.9 ha
2	Blis	2.2 ha	2.2 ha	1 ha
3	Le Maurou	x	x	0.3 ha
4	Le Bourg	24 ha	22.5 ha	11 ha
5	Les Granges	0.7 ha	0.7 ha	0 ha
6	Lac Ferrier	1.2 ha	0.8 ha	0.8 ha
7	Pommier	2.5 ha	2.5 ha	1.1 ha
8	La Peyrade	3.5 ha	1.6 ha	2.1 ha
9	Fontaine Chignaguet	3.5 ha	2.8 ha	1.2 ha
10	Chignaguet	7 ha	5 ha	1.1 ha
11	Haut Chignaguet			2.5 ha
12	Les Guérolles	5.8 ha	2.8 ha	2.8 ha
13	Les Guérolles Est	0.5 ha	0.5 ha	0.5 ha
14	Genet	x	x	0.3 ha
15	Les Mournauds	6.9 ha	6.1 ha	1.2 ha
16	La Lucie	2.1 ha	1.9 ha	1 ha
17	Les Junies	2.8 ha	2.8 ha	0.4 ha
18	Fayard	x	x	0.9 ha
	<b>Total</b>	<b>64.2 ha</b>	<b>55 ha</b>	<b>29.1 ha</b>
L	UI Château Branlant	11.4 ha	11.2 ha	0 ha
A	Ua Le Thevenou	2.9 ha	2.9 ha	2.9 ha

## 1- Chadepy

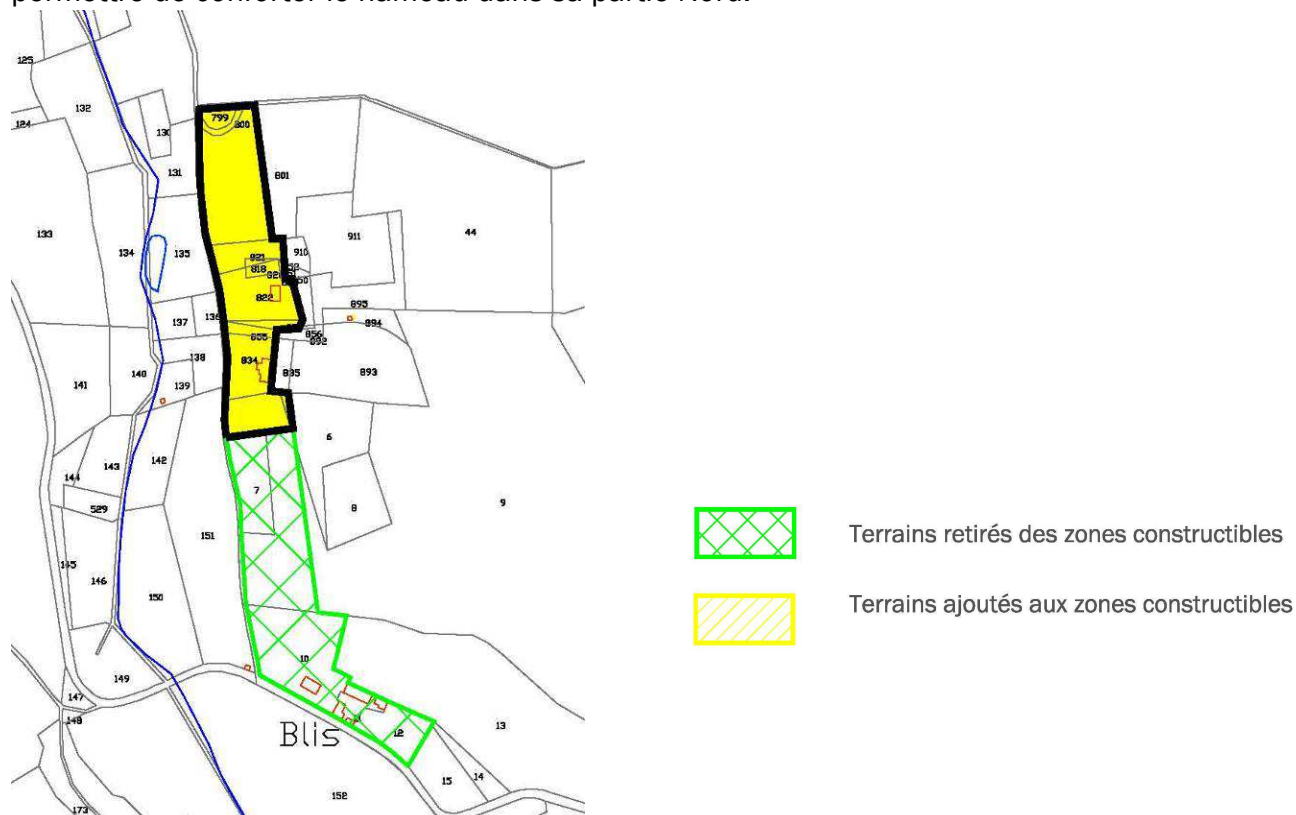
N'ayant pas fait l'objet de projet depuis la mise en œuvre la Carte Communale, la zone U est réduite afin d'englober le bâti existant, tout en permettant une extension très mesurée du hameau et en limitant l'étalement.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



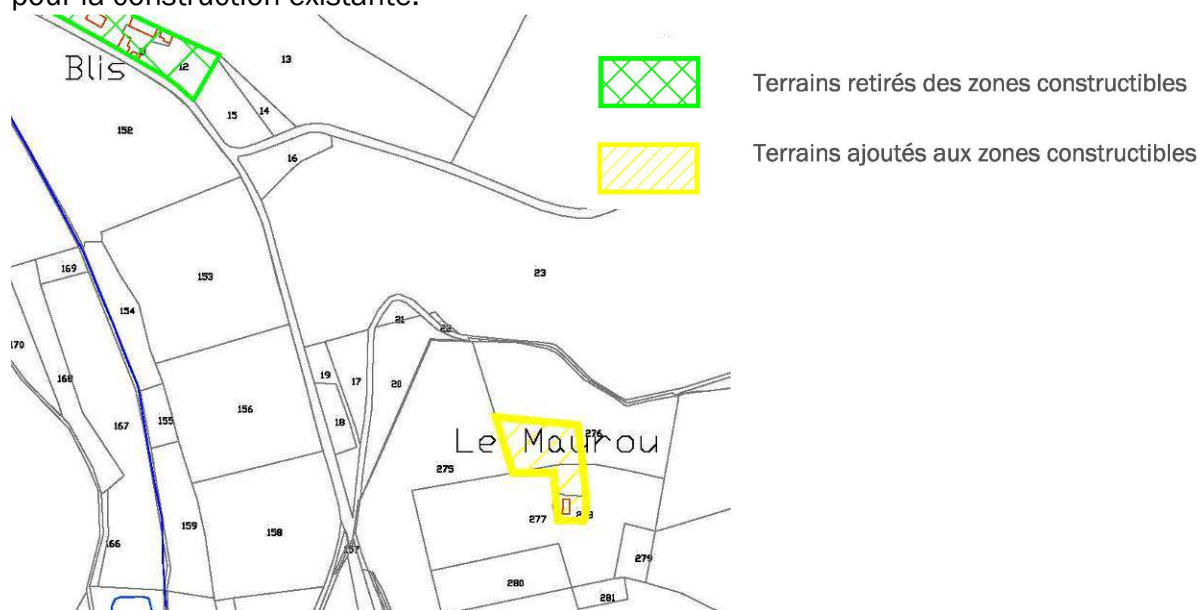
## 2- Blis

N'ayant pas fait l'objet de projet depuis la mise en œuvre la Carte Communale, la zone U de Blis est réduite afin de limiter l'urbanisation en linéaire et de préserver des terres à vocation agricole. La zone Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau dans sa partie Nord.



## 3- Le Maurou

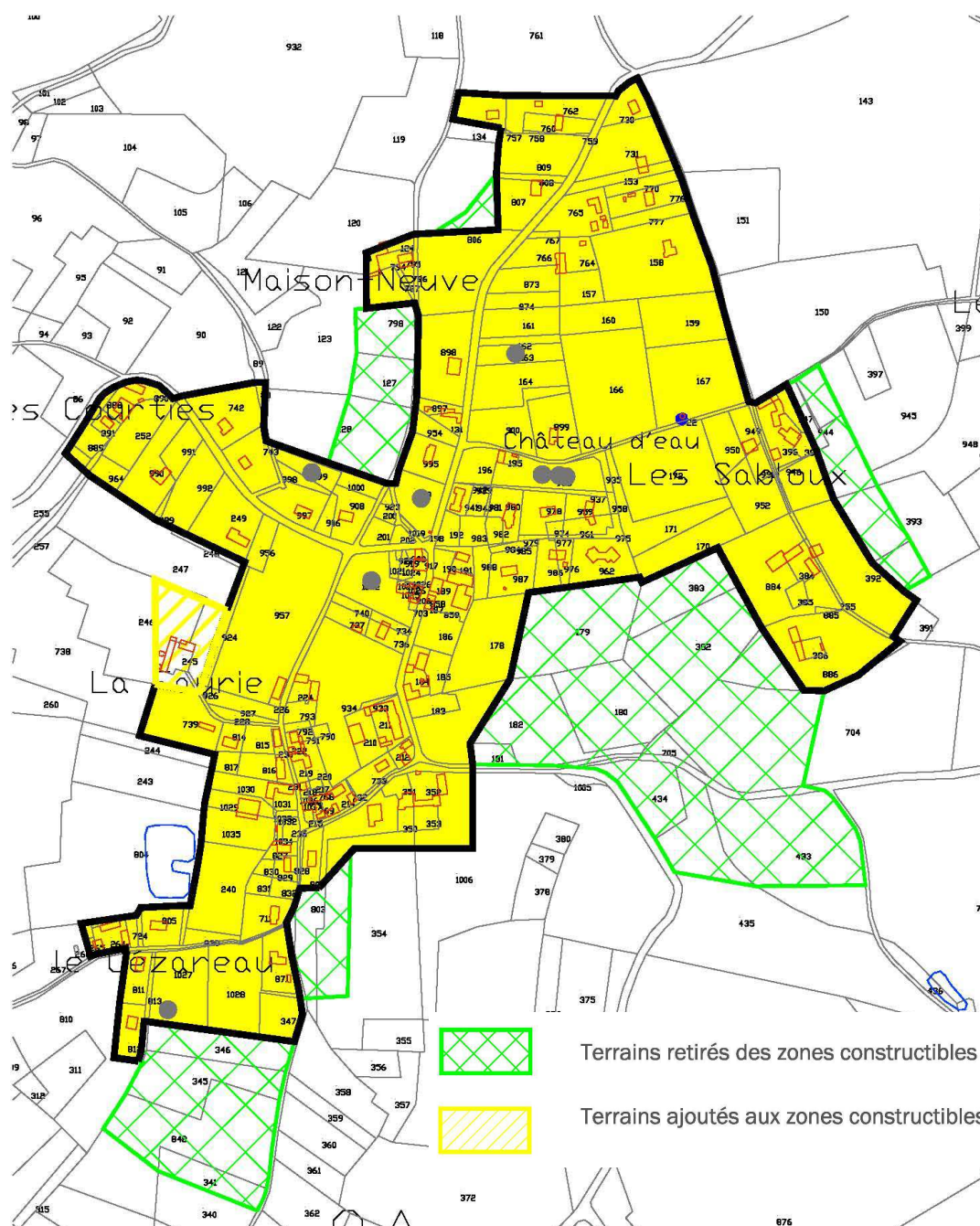
Une zone U à la superficie très réduite est créée afin de permettre à la construction existante d'être intégrée au régime général des zones U. L'objectif est de permettre l'implantation d'une seule construction. Les réseaux d'eau et d'électricité sont présent pour la construction existante.



#### 4- Le Bourg

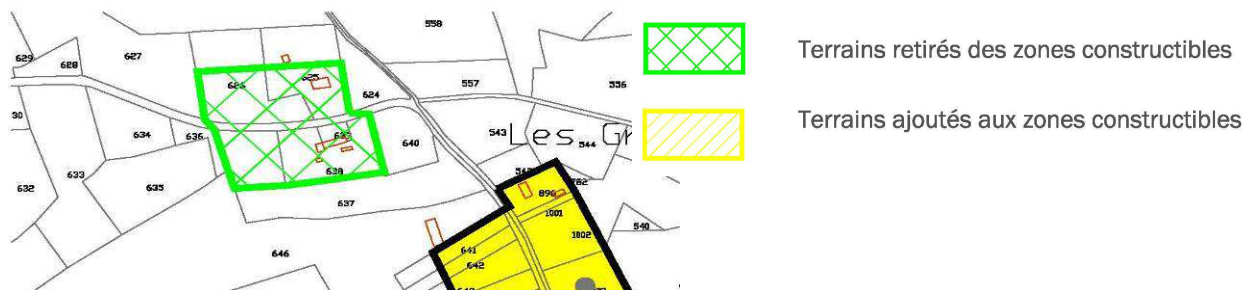
Les limites de cette zone ont été revues afin d'une part, de préserver l'activité agricole existante aux abords du Bourg, et d'autre part, de mieux gérer l'urbanisation du secteur. Les superficies précédemment ouvertes à l'urbanisation (24 ha disponibles) ne permettaient pas d'organiser l'extension urbaine du bourg et auraient pu générer un étalement excessif du bourg. La zone a donc été réduite afin de permettre l'urbanisation en premier lieu en continuité du bâti et pour limiter la rétention. Le Bourg reste cependant un lieu privilégié pour l'urbanisation future de la commune avec 11 hectares de superficie constructible disponible.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de poursuivre le développement du bourg qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie.



## 5- Les Granges

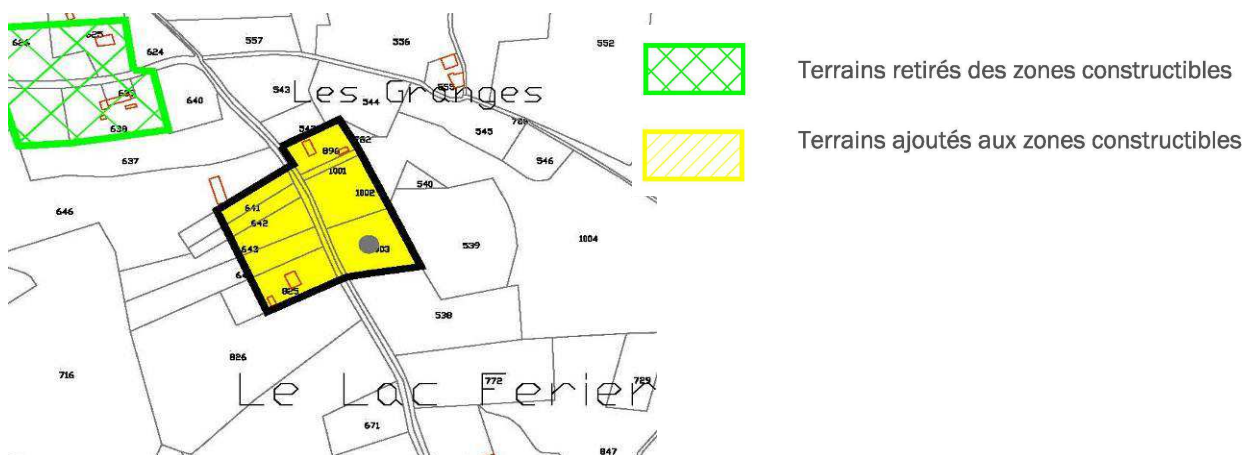
Cette zone possédant un caractère naturel et n'ayant pas fait l'objet de projet (rétention) est reclassée en zone Naturelle.



## 6- Le Lac Ferrier

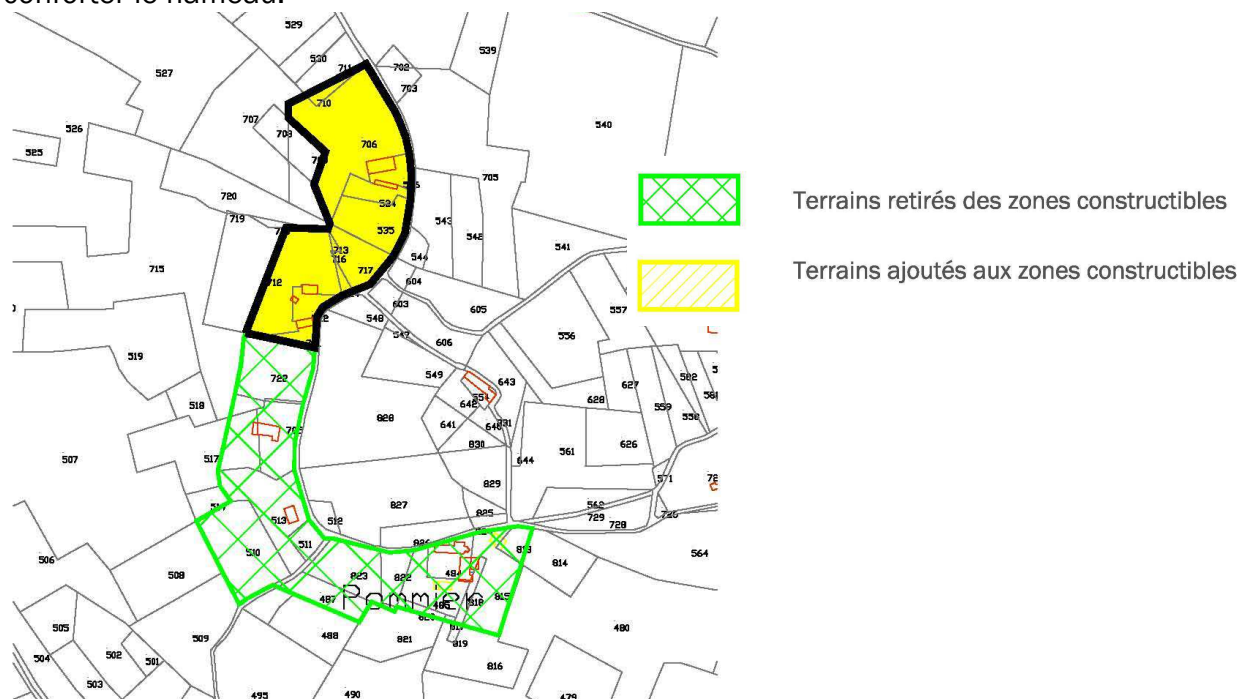
Le maintien du classement en zone U de ce secteur permet de conforter le hameau en comblant les dents creuses.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau



## 7- Pommier

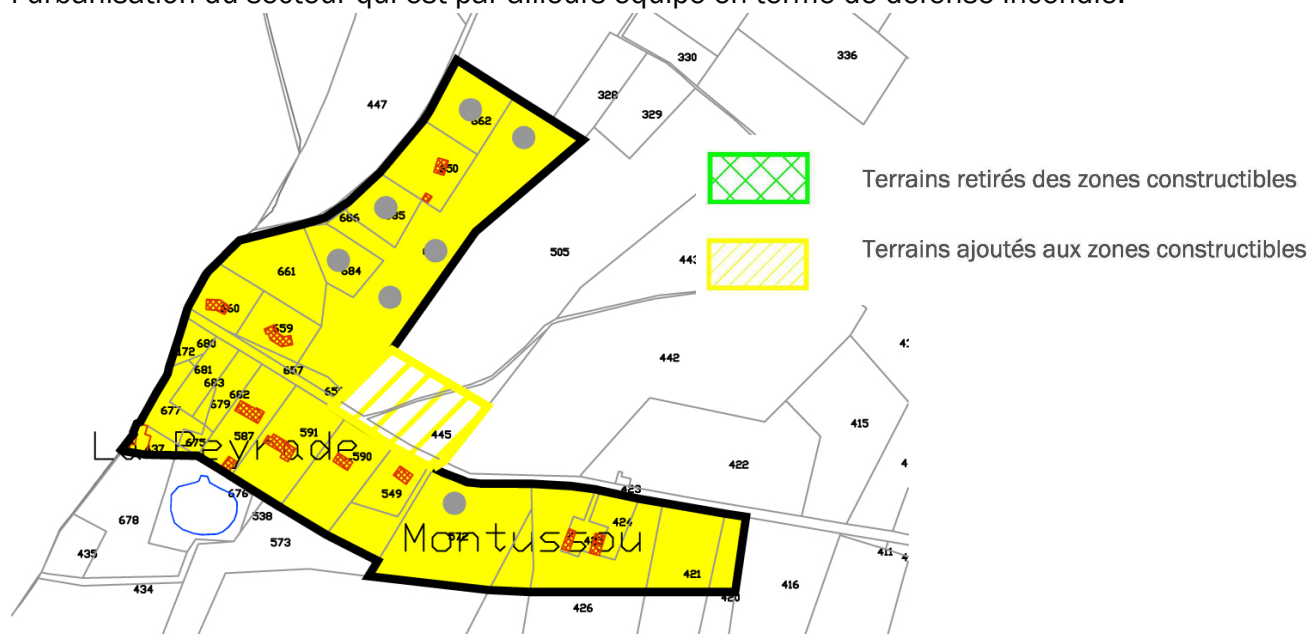
La zone est réduite au Sud, afin de préserver l'activité agricole ainsi que la ligne de crête. Ce secteur propose des disponibilités en dents creuses permettant de conforter le hameau. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



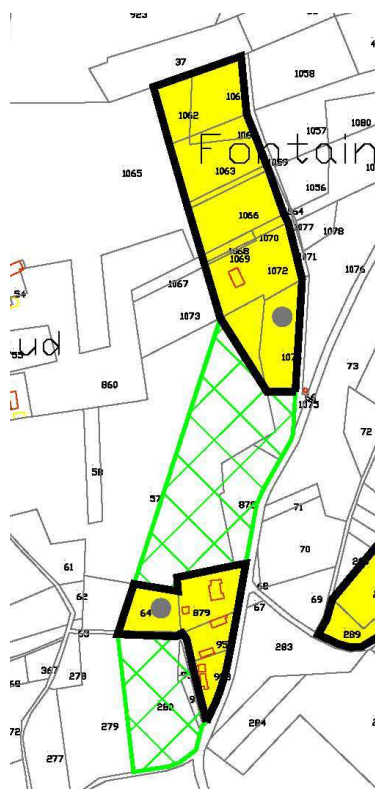
## 8- La Peyrade

Cette zone a connu un développement récent important (tant coté Blis-et-Born que coté Eyliac). Ce secteur propose des disponibilités en dents creuses permettant de conforter le hameau. Une extension de la zone constructible permet la poursuite de l'urbanisation en vis-à-vis et en continuité du bâti existant, tout en préservant les bois et les espaces agricoles.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de poursuivre l'urbanisation du secteur qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie.



## 9- Fontaine de Chignaguet



Cette zone est réduite au Sud pour limiter l'urbanisation en linéaire et préserver des terres à vocation agricole. Le bâti au Sud de la Fontaine de Chignaguet est maintenu en zone constructible.

Au Nord la zone est maintenue, le secteur étant en cours d'urbanisation.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau. L'accès est à prévoir pour permettre l'urbanisation au Nord de la zone



Terrains retirés des zones constructibles

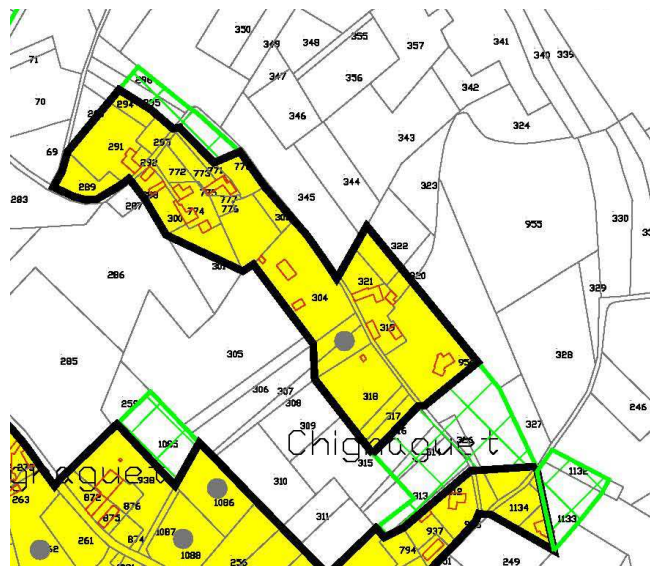


Terrains ajoutés aux zones constructibles

## 10- Chignaguet

Cette zone est réduite afin d'intégrer le bâti existant et les parcelles disponibles intermédiaires. L'enjeu est de préserver des corridors naturels entre les différentes zones urbanisées du secteur et de préserver l'agriculture avoisinante.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



Terrains retirés des zones constructibles

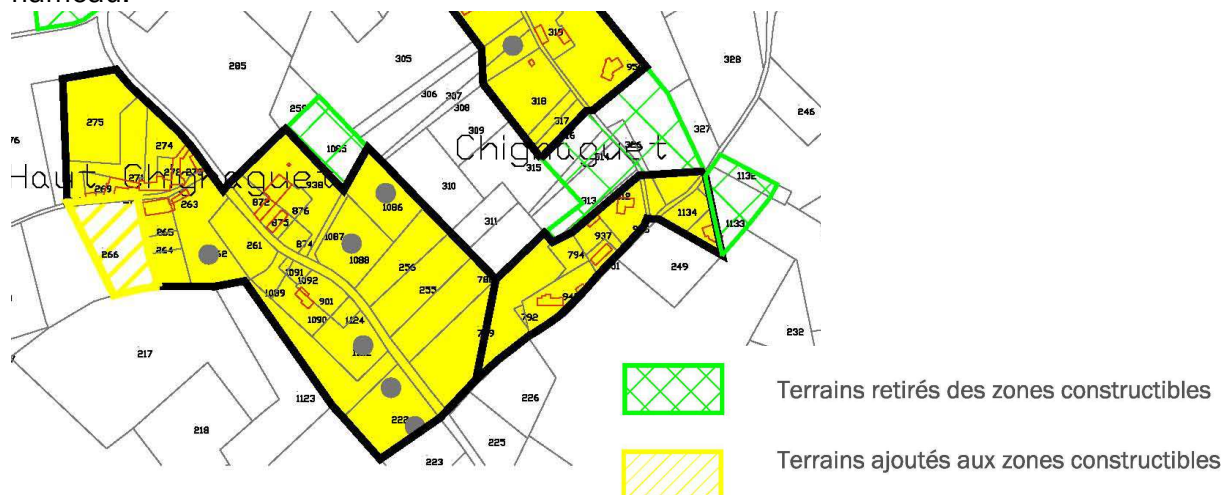


Terrains ajoutés aux zones constructibles

## 11- Haut Chignaguet

Cette zone est réduite afin d'intégrer le bâti existant et les parcelles disponibles intermédiaires. Le secteur est en cours d'urbanisation. Une extension en retrait de la voie communale est prévue pour permettre l'urbanisation d'un à deux lots supplémentaires en profondeur.

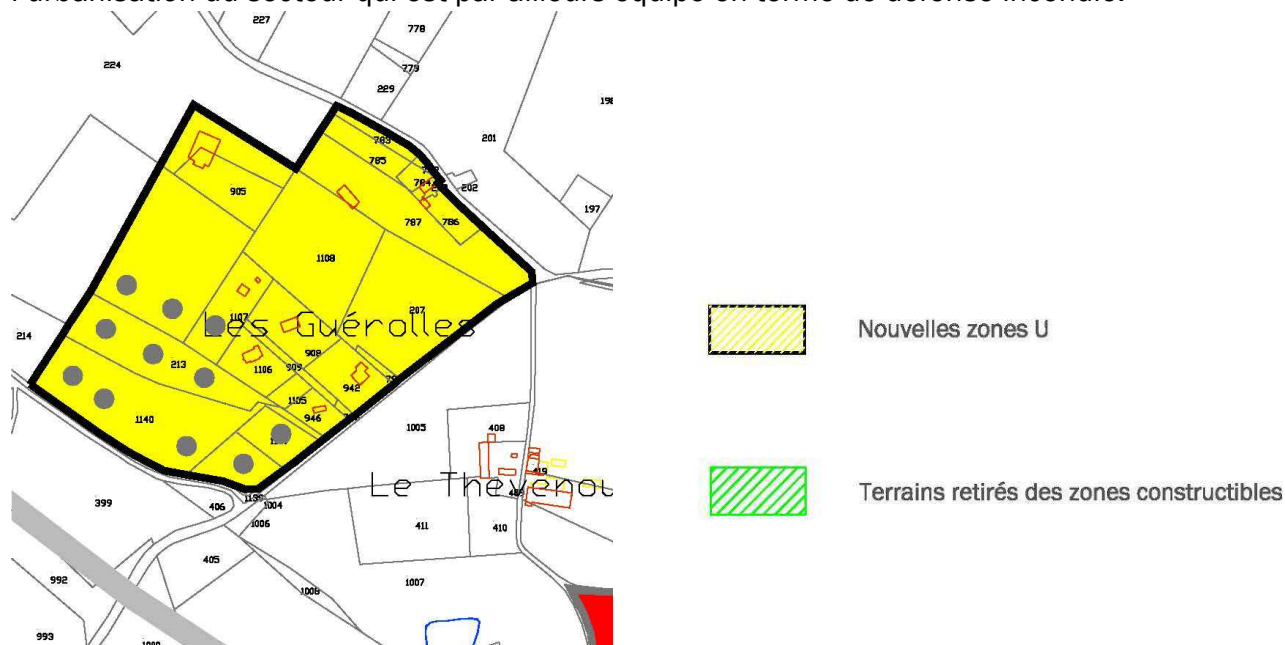
Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



## 12- Les Guérolles

Cette zone a connu un développement récent important. La zone est maintenue constructible afin de permettre la construction des disponibilités restantes.

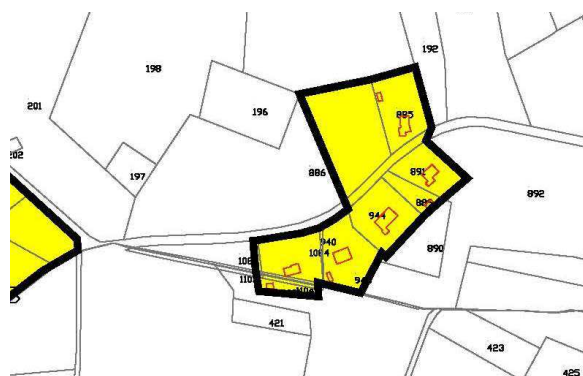
Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de finaliser l'urbanisation du secteur qui est par ailleurs équipé en terme de défense incendie.



### 13- Les Guérolles Est

Cette zone est maintenue en constructible pour conforter le bâti existant.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



Terrains retirés des zones constructibles

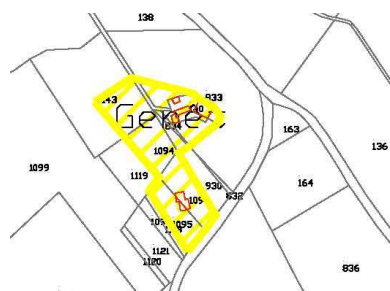


Terrains ajoutés aux zones constructibles

### 14- Genet

Cette zone est nouvellement créée afin de permettre une extension mesurée de l'urbanisation dans ce secteur. L'enjeu est de conforter le hameau par l'implantation d'une à deux nouvelles constructions.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre l'implantation d'une à deux nouvelles constructions.



Terrains retirés des zones constructibles

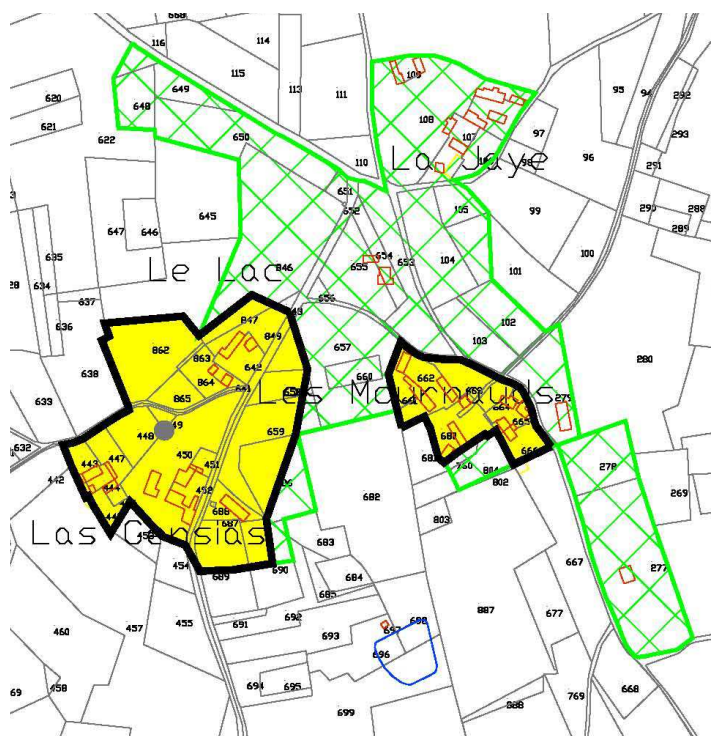


Terrains ajoutés aux zones constructibles

### 15- Las Censias/Les Mournauds

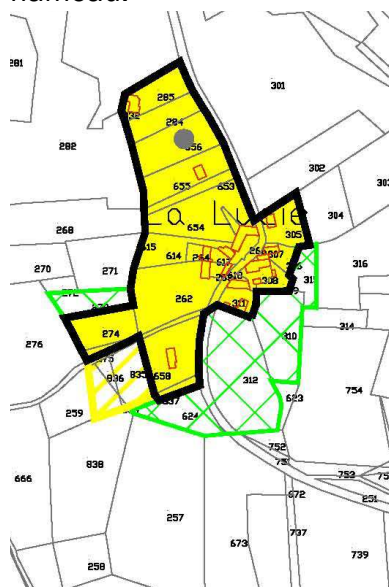
N'ayant pas fait l'objet de projet depuis la mise en œuvre la Carte Communale, les limites de cette zone ont largement été modifiées afin de préserver l'agriculture. Seul le bâti existant et les parcelles intermédiaires sont maintenus en zone constructibles. Deux zones sont donc désormais distinctes : Las Censias où reste encore quelques disponibilités, et Les Mournauds, zone intégralement bâtie. Au Sud la zone est également réduite afin de limiter l'urbanisation en linéaire et de préserver une nature avec le hameau de La Lucie.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



## 16- La Lucie

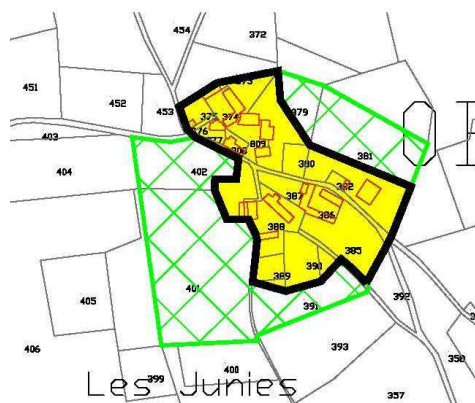
Le bâti existant est maintenu en zone U. Les parcelles au caractère agricole au Sud sont reclassées en zone Naturelle. Une extension mesurée du hameau est possible à l'Ouest. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de conforter le hameau.



## 17- Les Junies

N'ayant pas fait l'objet de projet depuis la mise en œuvre la Carte Communale et compte tenu du caractère agricole et naturel de cette zone, le zonage de ce secteur est largement modifié. Le bâti existant est maintenu constructible ainsi que les « dents creuses ».

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de combler les dents creuses et ainsi conforter le hameau.



Terrains retirés des zones constructibles



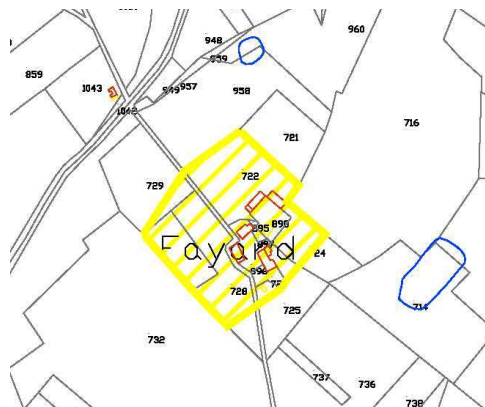
Terrains ajoutés aux zones constructibles

## 18- Fayard

Cette zone est nouvellement constructible afin de permettre un développement mesuré de l'urbanisation dans ce secteur et ainsi de conforter le hameau.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont en suffisance pour permettre de combler les dents creuses et ainsi conforter le hameau.

Cette zone se situe pour partie (extrémité Sud) dans la zone d'effets PEL liée à la servitude de transport de gaz. GRTGaz devra être consulté obligatoirement avant tout projet ou travaux.



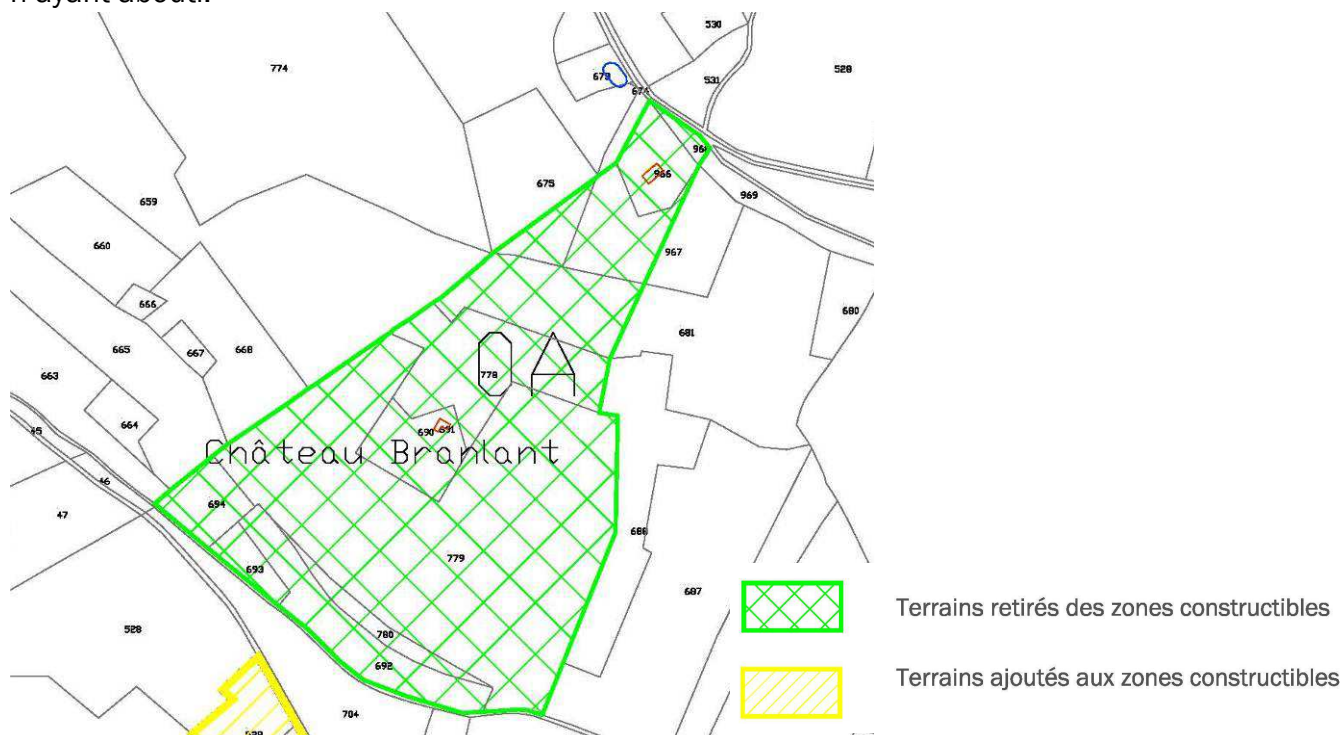
Terrains retirés des zones constructibles



Terrains ajoutés aux zones constructibles

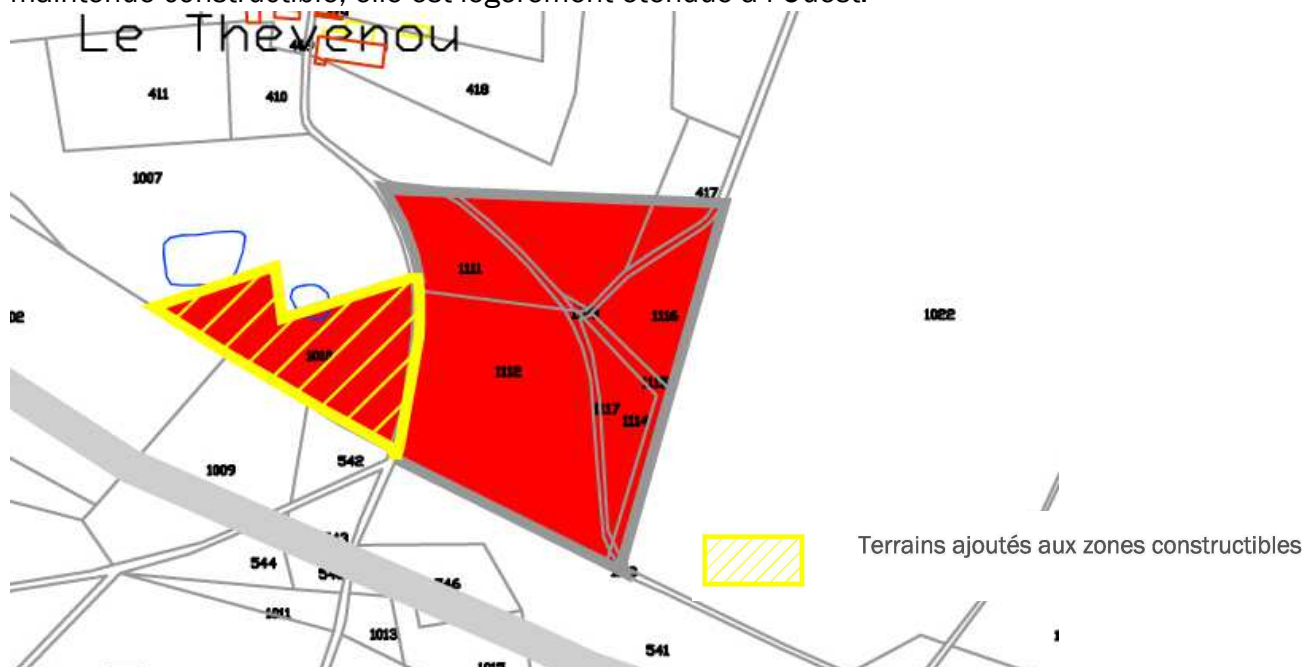
### L- Zone UI / Château Branlant

La zone UI de Château Branlant est supprimée, le projet de logements de vacances n'ayant abouti.



### A- Zone Ua / Le Thevenou

Cette zone de compétence intercommunale à vocation d'accueil d'activités est maintenue constructible, elle est légèrement étendue à l'Ouest.



## Récapitulatif de l'Evolution du Zonage en terme de superficie

	Zone	Superficie totale avant révision (m²)	Superficie disponible à l'élaboration (m²)	Superficie disponible restante avant la révision (m²)	Superficie constructible supprimée (m²)	Superficie constructible ajoutée (m²)	Superficie constructible totale (m²)	Superficie constructible disponible (m²)
1	Chadepy	23658	13916	13916	7093	0	16600	8700
2	Blis	33127	21901	21901	17481	0	15650	10050
3	Le Maurou	0		0	0	3986	4000	2650
4	Le Bourg	406152	240764	225758	116390	5075	294700	110200
5	Les Granges	14533	7166	7166	14533	0	0	0
6	Lac Ferier	17423	11876	8486	0	0	17400	8500
7	Pommier	45645	25399	25399	27397	0	18250	11450
8	La Peyrade	65172	34746	23197	0	5270	70450	20900
9	Fontaine Chignaguet	49637	35023	35023	23270	0	19800	11750
							6600	0
10	Chignaguet	118661	70454	50672	17559	0	33500	11450
11	Haut Chignaguet					4066	71800	25400
12	Les Guérolles	84395	57909	28357	0	0	84400	28350
13	Les Guérolles Est	18241	4753	4753	0	0	18250	4750
14	Genet	0	0	0	0	7359	7350	2600
15	Les Mournauds	119313	69412	69412	78238	0	8050	0
							33000	11700
16	La Lucie	38679	21277	18907	12678	2683	28700	10050
17	Les Junies	43080	28046	28046	23585	0	19500	3900
18	Fayard	0		0	0	14700	14700	9100
	<b>Total</b>	<b>107.7 ha</b>	<b>64.2 ha</b>	<b>55 ha</b>	<b>33.8 ha</b>	<b>5,1 ha</b>	<b>78.3 ha</b>	<b>29.1ha</b>
L	U1 Château Branlant	114046	114046	110000	114046	0	0	0
A	Ua Le Thevenou	29236			0	8000	37200	

### *1- 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 uniquement sur des secteurs déjà bâtis. L'objectif est d'obtenir des formes urbaines homogènes et plus denses et de limiter le mitage du territoire.

L'inscription de nombreux hameaux en zone constructible permettra de bâtir dans les parcelles enserrées entre les résidences existantes. Cela permet de dégager des disponibilités en « finalisant » ces hameaux sans nuire au cadre de vie.

Les limites de constructibilité ont été déterminées en fonction de l'urbanisation existante, des équipements en eau potable et en électricité, tout en tenant compte de leur organisation géographique, ainsi que la végétation, le relief...

Le but sera d'obtenir des sites urbanisés homogènes, notamment en remplissant les espaces intérieurs délimités par la voirie.

D'une manière générale, les parcelles situées en second rideau pourront s'urbaniser à condition qu'elles puissent bénéficier d'accès ou de voies de cheminement interne.

Le projet d'urbanisation de la commune ne prévoit pas la possibilité de constructions nouvelles à vocation d'habitat :

- à proximité des exploitations agricoles pérennes de type élevage 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, zones naturelles).

Tous les élevages sont protégés (bovin, ovin, porcin, avicole et canin) par le règlement sanitaire départemental qui fixe des distances d'implantation par rapport aux activités.

Ces distances varient selon la nature et l'importance de l'élevage (50 à 100 mètres).

La réciprocité s'applique avec les maisons d'habitation.

Les élevages sont soumis à déclaration ou autorisation selon leur importance et leur nature au titre de la nomenclature des installations classées.

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).

La définition de secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse, tout en permettant d'ouvrir des disponibilités dans la plupart des hameaux de la commune.

Outre la superficie totale des zones constructibles qui est inférieure à celle produite lors de l'élaboration, la Carte Communale révisée propose une urbanisation plus concentrée et moins linéaire : les superficies disponibles sont inférieures, le bâti existant est à la base de la définition des zones constructibles.

Les lignes de crêtes sont préservées de l'urbanisation. La Carte Communale répond à l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et boisés de Blis-et-Born. Le respect du paysage implique également l'urbanisation limitée des pentes.

Le zonage du Bourg permet de proposer des disponibilités permettant son extension tout en limitant son étalement et en préservant l'agriculture.

Les trois secteurs privilégiés d'extension de la construction (La Peyrade, Chignaguet, Les Guérolles) disposent de l'ensemble des réseaux nécessaires. L'urbanisation de ces secteurs préserve les paysages environnants.

Les limites constructibles de plusieurs zones sont revues à la baisse afin de limiter la dispersion de l'habitat et ne concernent quasiment plus que le bâti existant (Blis, Pommier, Les Mournauds, Les Junies...). L'enjeu est de limiter la dispersion de l'habitat sur le territoire communal et de favoriser l'extension de zones dynamiques ainsi que l'extension limitée des hameaux.

La révision de la Carte Communale permet le zonage en zone U de 5,1 hectares précédemment en Naturel. Dans le même temps, 33,8 hectares précédemment en U redeviennent Naturels. La consommation des espaces naturels est donc limitée et le nouveau zonage va très largement dans le sens d'une préservation des espaces à caractère naturel ou agricole.

Les superficies disponibles à l'urbanisation sont désormais moins importantes, ce qui indique que le nouveau zonage englobe les espaces déjà bâtis et s'appuie sur ceux-ci pour développer l'urbanisation future.

La révision de la Carte Communale vise donc à un réel équilibre entre préservation du cadre naturel et développement de la vocation résidentielle de la commune.

Moins de 4% du territoire sont classés en zone U.

Les options de mise en valeur, notamment celle concernant les sentiers de randonnée, dans le cadre du P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) permettent également une préservation du patrimoine biologique.

## *2- Diversités des fonctions urbaines*

---

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, Blis-et-Born a un statut de commune résidentielle.

Elle vit avec les communes voisines (activités économiques, services et commerces généraux).

Le but de la Carte Communale est de poursuivre l'accueil de populations jeunes (éventuels lotissements mixant accession et location) afin de maintenir une mixité de générations et de pérenniser les services et équipements publics (notamment l'école).

L'ouverture à l'urbanisation de moins de 30 ha de terrains doit répondre à ces besoins de logements. L'urbanisation se concentre principalement autour des principaux hameaux pour préserver ainsi la cadre naturel de la commune.

De nombreux hameaux sont classés en zone U afin de diversifier l'offre en terrain par rapport à l'environnement, aux superficies...

La vocation agricole de la commune est de moins en moins affirmée. Cependant, l'agriculture est préservée, les alentours des exploitations en activité et les terres exploitées restant ou redevenant non constructibles.

Le zonage en Ua du secteur de Thevenou permet par ailleurs le développement d'activités sur le territoire communal.

## *3- Prévention des risques, des pollutions, des nuisances*

---

Dans une optique de prévention des risques, les possibilités de construction dans les pentes boisées sont limitées. De même, aucune zone constructible n'a été définie dans les secteurs définis par l'atlas des zones inondables de l'Auvezère

En terme de sécurité routière, la Carte Communale doit permettre d'éviter la croissance des déplacements sur les voies à faible gabarit. Pour les secteurs plus excentrés, l'extension de l'urbanisation a été limitée afin de ne pas générer une augmentation de la circulation. Ainsi les voies communales peu larges n'auront qu'une légère croissance de circulation à supporter. Les zones constructibles ont été définies en veillant à ne pas générer d'accès individuel direct sur les voies départementales. La plupart des zones sont ainsi accessibles par des voies secondaires. Là où les voies secondaires n'existent pas, les nouveaux accès créés sur les voies départementales devront desservir plusieurs lots.

La commune veillera à leur bon entretien et procédera, si nécessaire, à leur élargissement.

L'ensemble des zones constructibles possède un accès suffisant.

Suivant l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe d'une autoroute.

Aucune zone n'a donc été définie dans ce périmètre. 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 et 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 des constructions existantes. L'impact sonore de l'A89 a été pris en compte dans le zonage afin d'éviter des constructions nouvelles trop proches de son tracé.

La canalisation de transport de » gaz a également été prise en compte dans la définition des zones constructibles. GRTgaz devra être consulté pour tout projet situé à proximité.

Le schéma d'assainissement est en cours d'élaboration. Les premières études révèlent une incertitude quant à l'aptitude des sols pour un assainissement individuel.

La structure macroscopique de l'habitat n'e permet pas l'installation d'un réseau collectif d'assainissement. Par conséquent, une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> est conseillée pour qu'un terrain soit constructible : cela permet l'installation d'un système autonome fonctionnel.

L'urbanisation future de Blis-et-Born ne permettra pas une densification excessive du tissu bâti, c'est-à-dire sur des petites parcelles. Aucun terrain à forte pente n'est ouvert à l'urbanisation.

L'urbanisation future se fera en prenant les dispositions nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales et usées.

## *4- Sur l'environnement*

---

L'objectif de la Carte Communale est de maîtriser l'urbanisation future de Blis-et-Born en s'appuyant sur les hameaux existants et en limitant la consommation de l'espace. La quasi-totalité des zones s'appuient sur des constructions déjà existantes et moins 4 % du territoire est classé en zone constructible.

La définition des secteurs constructibles empêche la réalisation de constructions futures de manière diffuse. Favoriser le mitage du territoire communal serait dommageable au cadre de vie (augmentation des déplacements ; dégradation des paysages...) et à la qualité de l'environnement (pollution...).

Les zones pouvant être urbanisées sont généralement des prés, des friches ou des boisements sans plantations arborées remarquables. La flore de la commune ne présente pas d'associations végétales à préserver.

Les massifs boisés de qualité sont également préservés par le zonage.

Des coupures naturelles ont été prévues afin de permettre le maintien de corridors écologiques pour la faune et la flore.

Certains 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 Périgueux.

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.

## **VI- SERVITUDES PUBLIQUES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

- La commune est soumise au risque retrait-gonflement des argiles. Ce risque n'interdit pas la construction Il est en effet possible de construire, sans surcoût notable, même dans des zones où l'aléa retrait-gonflement est considéré comme élevé. Il suffit pour cela par exemple :

- d'approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;

- d'homogénéiser ces profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;

- de réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;

- de maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;

- de ne pas planter d'arbres trop près de la maison ...

- Pour les habitations situées en limite de massif forestier, il est obligatoire de débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins, ainsi que sur 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à ces constructions.

- Des zones sensibles ont été recensées sur la commune de Blis-et-Born en tant que zones archéologiques.

Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de Certificat d'Urbanisme, de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable de tout projet susceptible d'affecter le sous-sol).

Cette liste des secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction, le SRA devra en être immédiatement prévenu (conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine).

- A l'inventaire des phénomènes souterrains sont recensés des cavités souterraines (études BRGM).

- Canalisations de Transport de Gaz :

La commune est traversée par les canalisations de transport de gaz naturel haute pression, en triplement :

- Antenne Périgueux – Brive – Tulle - DN 250 (tronçon Eyliac-Pazayac)
- Antenne Périgueux – Brive – Tulle - DN 150 (tronçon Eyliac-Pazayac)
- Antenne Eyliac – Thenon – DN 250

Ces canalisations constituent une servitude générant une bande libre de passage (non-constructible et non plantable) de 9 mètres de largeur totale (2 mètres + 3 mètres + 2 mètres + 2 mètres)

Elles définissent également des cercles glissants centrés sur les canalisations et de rayon égal à la distance indiquée dans le tableau ci-dessous (Effets Létaux Significatifs : ELS ; Premiers Effets Létaux : PEL ; Effets Irréversibles : IRE)

	DN	Catégories	Distance ELS (m)	Distance PEL (m)	Distance IRE (m)
Antenne Périgueux – Brive – Tulle	250	A / B	50	75	100
Antenne Périgueux – Brive – Tulle	150	A / B	20	30	45
Antenne Eyliac – Thenon	250	B / C	50	75	100

Dans le cercle glissant des ELS sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes ; des règles de densité sont imposées.

Dans le cercle glissant des IRE sont proscrits les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (plus de 300 personnes).

Dans le cercle glissant des ELS GRTGaz doit être consulté pour tout projet d'aménagement ou de construction.

Par ailleurs, le Code de l'Environnement – Livre V– Titre V– Chapitre IV impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.fr)) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT),

- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Toutes les informations relatives à cette servitude (caractéristiques, tracé, zones d'effet ELS, PEL et IRE...) sont en annexe (consultable en mairie).

Le tracé de la canalisation est porté sur le document graphique de zonage à titre indicatif.

- Autres Servitudes :

- Ligne Electrique Haute Tension