

COMMUNE DE FLORIMONT - GAUMIER

REVISION CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral du 13 DEC. 2012

Pour le Préfet de la Dordogne
et par délégation
la Sous-Préfète de Sarlat


Dominique CHRISTIAN

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| 1 . SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE | 7 |
| 1.1. SITUATION ADMINISTRATIVE | 7 |
| 1.2. SITUATION GÉOGRAPHIQUE | 7 |
| 2 . APERCU HISTORIQUE | 7 |
| 3 . L'ENVIRONNEMENT | 8 |
| 3.1. LES PAYSAGES | 8 |
| 3.2. DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IMPORTANTS | 9 |
| 3.2.1. <i>Les zones Naturelles d'intérêt Ecologique et Floristique (ZNIEFF)</i> | 9 |
| 3.2.2. <i>Le réseau Natura 2000</i> | 10 |
| 3.2.3. <i>les sites inscrits ou classés</i> | 10 |
| 4 . ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE | 11 |
| 4.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION | 11 |
| 4.2. TAUX DE VARIATION ANNUEL ENTRE 2000 ET 2007 | 11 |
| 4.3. STRUCTURE DE LA POPULATION PAR ÂGE | 11 |
| 5 . LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE | 12 |
| 5.1. POPULATION ACTIVE ET EMPLOI | 12 |
| 5.1.1. <i>Répartition de la population active</i> | 12 |
| 5.2. LES ACTIVITÉS | 12 |
| 5.2.1. <i>L'économie agricole</i> | 12 |
| 5.2.2. <i>Le tourisme</i> | 13 |
| 6 . LE CADRE URBAIN | 14 |
| 6.1. HABITAT | 14 |
| 7. EVOLUTION DE LA PRESSION FONCIÈRE | 15 |
| 7.1. LES RÉSEAUX ET SERVICES | 15 |
| 7.1.1. <i>Adduction d'eau potable et électricité</i> | 15 |
| 7.1.2. <i>Assainissement</i> | 16 |
| 7.1.3. <i>Voirie</i> | 16 |
| 7.1.4. <i>ordures ménagères</i> | 16 |
| 7.1.5. <i>Défense incendie</i> | 16 |
| 8. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE INITIALE | 17 |
| 8.1. TABLEAU DES SURFACES INITIALES ET CONSOMMÉES (EN HECTARES) | 17 |
| 8.2. LES PRINCIPES DU ZONAGE | 17 |
| 9. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION | 18 |
| 9.1. UNE DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE – RESTAURATION | 18 |
| 9.2. LA CRÉATION D'UN MULTIPLE RURAL À GAUMIER – ACTIVITÉ DE RELIURE ET | 19 |
| 9.3. VALORISATION DU PATRIMOINE | 19 |
| 10. LES PROJETS D'AMENAGEMENT PREVUS DANS LE | 19 |
| 10.1. RENFORCEMENT DU SITE ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE DE MONCALOU | 20 |
| 10.2. AMÉNAGEMENT ET RÉGULARISATION DE ZONES URBANISÉES | 20 |

| | |
|--|-----------|
| 11. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 25 |
| 12. IMPACT SUR LES MILIEUX | 26 |

AVANT-PROPOS

La commune de Florimont-Gaumier s'est dotée d'un document de planification en 2006. Approuvée par délibération du conseil municipal du 27/09/2006 et par arrêté préfectoral du 17/10/2006, la carte communale a permis à la commune de structurer son urbanisation, de développer les hameaux existants, et, de conforter son bourg, tout en préservant la qualité paysagère de son territoire.

Loin d'avoir atteint l'objectif fixé en 2006, lors de l'élaboration de la carte communale, la commune maintient ses objectifs premiers avec la volonté de réguler et aménager les zones déjà urbanisées et de renforcer le site économique et touristique de « Moncalou ».

Pour se donner les moyens d'atteindre cet objectif, la commune a besoin de réviser sa carte communale.

Compte tenu de la modicité de cette révision, la commune a préféré en faire l'étude en régie plutôt que de faire appel à un bureau spécialisé. Le document final devra toutefois répondre et respecter les notions essentielles énoncées dans le premier article de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme et dans l'article L 121 -1 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU), à savoir :

- La gestion économe du sol et des équipements,
- La préservation de l'économie locale,
- La préservation de l'environnement et des paysages,
- la prise en compte des risques majeurs et la sécurité des biens et des personnes.

Les principes de la carte communale sont décrits dans les articles suivants du code de l'urbanisme :

ARTICLE L 124 -2 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS) :

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

Après enquête publique, les cartes communales sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au préfet . »

« Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation de la carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans. »

ARTICLE R 124-4 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAITS) :

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Les principes fondamentaux qui ont guidé la réflexion relative à cette carte communale, sont affirmés notamment dans le premier article du code de l'urbanisme (art L 110). Il illustre largement la complexité et les interactions des différentes problématiques soulevées dans les études sur l'aménagement de l'espace :

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

Ces principes sont réaffirmés dans l'article L 121-1 (issus de la Loi SRU) du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant

compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La carte communale :

La carte communale est composée de deux pièces :

- le rapport de présentation (article R 124-2 du code de l'urbanisme)
 - o analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
 - o explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
 - o évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Le document graphique (article R 124-3 du code de l'urbanisme), opposable aux tiers, délimite :
 - les secteurs où les constructions sont autorisées,
 - les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
 - Eventuellement les secteurs réservés à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées,
 - Le cas échéant, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée

PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation administrative

La commune de Florimont -Gaumier appartient au canton de Domme.

1.2. Situation géographique

Communes limitrophes :

La commune de Florimont – Gaumier est située dans le Canton de Domme à l'extrême Sud-Est du département de la DORDOGNE. Elle est limitrophe du département du LOT, en limite du Quercy dont elle est imprégnée.

Réuni en 1827, Florimont et Gaumier formèrent une seule commune avec à l'époque deux églises et deux écoles. Aujourd'hui, la commune conserve cette caractéristique partagée entre une vallée (vallée du Céou) à Gaumier dépend administrativement de l'arrondissement de Sarlat et fait partie de la Communauté de Communes de Domme.

La commune n'est pas traversée par des routes départementales, mais desservie par deux axes:

- La RD 52 puis la RD 60 et enfin la RD 46, la reliant à Cénac puis Sarlat,
- La RD 673 (dans le Lot) la reliant à Gourdon puis l'autoroute A 20

L'urbanisation de la commune a découlé naturellement de la géologie et de la topographie du site. Au Nord-Est de la commune, Gaumier s'est développé près de la rivière Le Céou et de la vallée. Le reste de la commune (les plateaux) présente un type d'habitat regroupé en hameaux tel Florimont, Moncalou, Péchimbert, Maraval, Le Causse, Les Frèzes ..., mais également un habitat dispersé avec des sites de petites exploitations agricoles implantées aux abords des emplacements propres à l'agriculture.

La superficie communale de la commune de Florimont-Gaumier est de 925 ha

2. APERCU HISTORIQUE

La commune est le fruit d'une fusion entre deux communes Florimont et Gaumier qui eut lieu le 11 Juillet 1827 par Ordonnance Préfectorale. Son histoire s'inscrit entre les départements de la Dordogne et du Lot .

Florimont est situé sur un plateau à une altitude de 272 mètres et dominé par son église romane. Gaumier s'est établi dans une boucle de ruisseau Le Céou scindé en deux parties. Celle qui se trouve près du pont se nomme «La Mouline» témoignant que l'industrie du fer s'y exerça plusieurs siècles.

La commune de Florimont Gaumier, riche d'un patrimoine naturel et architectural au style périgourdin à influences quercynaises possède d'indéniables atouts pour attirer tous les curieux. Une dynamique autour du vignoble est mise en oeuvre depuis 1990. La construction

du Chai de Moncalou confirme la relance de la culture de la vigne du vin du Pays de Domme. Le parcours pédestre «Sentier des Vignes» permet de mieux connaître le milieu de la vigne tandis que la visite de Chai permet d'en apprécier les saveurs. Ce village s'organise également autour de 2 clochers: Florimont, perché à 272m, pays de Causse, bénéficie d'un panorama exceptionnel et Gaumier voit couler à ses pieds Le Céou.

L'existence de ces 2 paroisses est attestée dès le XIIIème siècle sous l'appellation de « Floridus Mons » et « Gaumerium ».

3. L'ENVIRONNEMENT

La commune est traversée par un cours d'eau, Le Céou

3.1. Les paysages

Emergeant de la forêt, les tons rouges du château de Péchimbert et son hameau font face au château du Repaire situé sur l'autre rive et dont les ruines de pierres blanches gardent une austère grandeur, faisant ressortir ainsi le contraste entre ces deux châteaux. L'imposante masse du château de Moncalou au toit d'ardoise dont la paroisse de Gaumier dépendait, contraste avec le château de Florimont près de l'église . Il faut noter que déjà en 1775, il était qualifié de "masure".



Eglise de Florimont-Gaumier



Four banal à Moncalou

3.2. Des éléments de patrimoine importants

Eglise de Florimont, église de Gaumier, château de Péchimber, château de Moncalou, maison noble à Gaumier et à Bachaud, Fontaine, lavoirs, puits, cabanes, guérites, murets, pigeonniers, moulin à Gaumier, four à pain, chai du vin du pays de Domme , hameaux à l'architecture périgourdine à influences quercynois.

3.2.1. Les zones Naturelles d'intérêt Ecologique et Floristique (ZNIEFF)

La ZNIEFF recensée sur la commune de Florimont-Gaumier révèle l'intérêt biologique particulier d'une partie du territoire communal. Elle est inscrite à l'inventaire National des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

La commune de Florimont-Gaumier est concernée par une ZNIEFF de type 2 : Les Causses de Daglan.

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit réglementairement protégée : la commune a veillé à ce que la carte communale telle qu'elle a été définie assure la pérennité de la ZNIEFF pour la conservation du patrimoine biologique.

3.2.2. Le réseau Natura 2000

La commune de Florimont Gaumier, limitrophe des communes de Bouzic, Saint Martial de Nabirat et de Campagnac les Quercy, et de Salviac (Lot), n'est pas impactée par des sites inscrits dans le réseau Natura 2000.

Néanmoins, deux communes limitrophes, Bouzic et Campagnac les Quercy sont composées de plateaux en coteaux, inscrit dans le réseau Natura 2000, site d'intérêt communautaire FR 7200672 "coteaux calcaires du Causse de DAGLAN et de la Vallée du CEOU".

Ces sites se caractérisent par un relief composé de coteaux calcaires et de plateaux en partie boisés. On y trouve des landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, de pelouses sèches qui abritent des orchidées remarquables. De même, la présence de forêts à quercus ilex et quercus Zetundifolia et plateaux calcaires avec une végétation chasmophitique favorise l'habitat des insectes (Euphydryas Aurinia) comme le Damier de la Sucisse Artémis, le damier printanier, le Mélitée des marais, le Mélitée de la scabieuse, le damier des marais.

Sur la commune de Bouzic, deux sites sont repérés sur les coteaux dominant la vallée du Céou, un premier au niveau du hameau de "la Franquie", un second sur les hauteurs du bourg de "Bouzic".

Sur la commune de Campagnac les Quercy on note l'inscription de deux sites : un premier sur le plateau "Le Pech de la Falière", jusqu'au hameau "Fournel", un second s'étendant du plateau "Les Pardoux" jusqu'au plateau des "Bayargals".

3.2.3. les sites inscrits ou classés

- Monuments historiques classés :

Église de Florimont, construite au XII^e Siècles et modifiée aux XVII^e et XIX^e siècles. Elle est inscrite au titre des monuments historiques en 1977.



4. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE

4.1. Évolution de la population

Au dernier recensement de 2009, la commune de Florimont- Gaumier comptait une population de 143 habitants. La surface de la commune est de 925 hectares, soit une densité de population faible avec hab/km² (la densité du département est de 42,87 hab/km²)

| Années | 1999 | 2005 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-------------------|--------|-------|---------|------|----------|
| Population | 132 | 130 | 141 | 144 | 143 |
| Taux de variation | 24,24% | 1,54% | + 8,45% | + 2% | - 0,70 % |

4.2. Taux de variation annuel entre 2000 et 2007

Le solde naturel reste négatif (taux de natalité inférieur au taux de mortalité).

4.3. Structure de la population par âge

(source INSEE, RGP 2006)

0 à 14 ans : 9%
 15 à 29 ans : 4%
 30 à 44 ans : 18%
 45 à 59 ans : 18%
 60 à 74 ans : 29%
 75 à 89 ans : 20%
 90 ans ou plus : 1%

On peut noter que la proportion des plus âgés (60 ans et plus) est la plus importante à Florimont-Gaumier.

5. LES COMPOSANTES DE L'ECONOMIE LOCALE

L'économie d'une commune repose sur deux facteurs essentiels : la main-d'œuvre disponible et le potentiel d'activité qui lui est offert.

Le bassin d'emploi de Florimont est :

5.1 Population active et emploi

5.1.1 Répartition de la population active

| | 2007 | 1999 |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Ensemble | 72 | 58 |
| Actifs en % | 62,5 | 56,9 |
| Dont : | | |
| Actifs ayant un emploi en % | 52,8 | 51,7 |
| chômeurs | 9,7 | 5,2 |
| Inactifs en % | 37,5 | 43,1 |
| Dont : | | |
| élèves, étudiants en % | 4,2 | 1,7 |
| retraités / préretraités | 19,4 | 27,6 |
| autres inactifs | 13,9 | 13,8 |

| | 2007 | 1999 |
|--|------|------|
| Nombre d'emplois dans la zone | 20 | 24 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone | 40 | 31 |
| Indicateur de concentration d'emploi | 49,9 | 77,4 |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 36,7 | 26,1 |

5.2. Les activités

5.2.1 L'économie agricole

L'activité agricole est la base de l'économie de la commune. Il est dénombré 6 exploitations possédant leur «siège» sur la commune en 2005, cinq autres exploitent de façon non négligeable sur la commune. On peut noter une baisse très importante des agriculteurs.

| Nombre d'agriculteurs sur la commune ces dernières années | |
|--|----|
| 1972 | 42 |
| 1979 | 32 |
| 1988 | 23 |
| 2000 | 12 |

La superficie agricole utilisée (SAU) de la commune est de 216 ha (24% de la surface totale, RGA 99). Elle est localisée sur les plateaux et la zone de vallée de Gaumier. Le reste est consacré à une forêt paysanne de médiocre qualité. La SAU est en forte diminution puisqu'en 1979, on comptait 367 ha. Cette baisse est liée à la forte disparition des agriculteurs rendant des terres à la friche et au retour de la forêt.

La commune de Florimont-Gaumier est couverte par un réseau d'irrigation (ASA de Florimont/Bouzig).

Ces exploitations agricoles sont de type polyculture/élevage, avec un peu de succession assurée. Les terres ainsi libérées serviront soit à l'agrandissement, soit seront déjà abandonnées comme déjà observé (avec) plus au moins long terme, une fermeture du paysage).

A noter que 4 exploitations possèdent un plan d'épandage relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), imposant un périmètre de protection de 100 mètres.

Depuis 10 ans, l'activité agricole communale connaît une nouvelle dynamique avec la relance de la vigne. Sur le territoire de Florimont-Gaumier, se sont implantés les bâtiments du Chai («Les Vignerons des Coteaux du Céou»). Cette implantation a été réalisée par la Communauté de Communes. La Coopérative a créé 3 emplois et gère une animation locale importante qui devrait se renforcer avec la mise en place d'un pôle touristique viticole. Une zone de protection est aussi imposée.

Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de Florimont-Gaumier, les zones urbaines sont délimitées de manière à respecter ces activités.

| Constat | Enjeux |
|---|--|
| → Activité agricole encore bien présente | → Avoir la possibilité d'urbaniser sans trop contraindre les exploitations et le développement viticole |
| → Difficultés pour assurer l'installation de nouveaux exploitants | → Maintenir des surfaces agricoles disponibles. Cela d'autant plus qu'elles sont irrigables. Garder des espaces ouverts |

5.2.2. Le tourisme

Déjà engagé en 2006, le développement du site économique et touristique s'est amplifié suite à l'implantation en 2008 de la tour panoramique de Moncalou construite sous l'égide de la Communauté de Communes du canton de Domme.

Le site touristique de Moncalou est définitivement en place avec la construction de la Tour panoramique avec ses tables d'orientation, son sentier de découverte de la faune et de la

flore, ses tables de pique-nique le lieu est devenu un incontournable du tourisme local, environ 30 000 personnes en 2010 ont gravi les marches de la tour.

L'activité principale hors agriculture porte sur le tourisme avec :

- 11 locations saison
- 1 activité de tourisme de plein air (Jardin)
- le Chai de Moncalou
- La cave coopérative

Elle poursuit son développement et son impact sur le territoire. Les plantations nouvelles ont repris avec un objectif de 30 ha plantés à l'horizon 2012.

18 adhérents à la cave et 5 salariés (4 ETP).

A noter que la cave a mis en place en 2010 une boutique valorisant les produits du terroir issus du canton de Domme ; prouvant bien le rôle structurant de cette structure

Il existe aussi une source d'attractivité locale qui attire de plus en plus d'individus: les chemins de randonnées. La commune compte 28 kms de chemins balisés dans le cadre du pôle cantonal de randonnée. Le plan des chemins est disponible en mairie.

Les autres activités:

- une entreprise agricole
- une entreprise de travaux publics
- une entreprise de parcs et jardins
- un commerçant (rôtisseur)

6. LE CADRE URBAIN

6.1. Habitat

La structuration de l'habitat de la commune de Florimont-Gaumier est constitué de bâtiments anciens réhabilités en logement d'habitation ou de gîtes faits d'anciens bâtiments agricoles.

Au dernier recensement de 1999 de la commune, on dénombrait 121 logements dont:

- 60 en résidences principales
- 49 en résidences secondaires
- 12 en logements vacants

Sur ces derniers chiffres, on peut noter la très forte proportion de résidences secondaires (40%), très en dessus de la moyenne départementale (14,2%). A noter aussi l'importance du logement locatif saisonnier avec 11 gîtes ruraux.

| Date de construction | 1982-89 | 1990-99 | 2000-05 |
|----------------------|---------|---------|---------|
| Nombre | 5 | 5 | 21 |

Au niveau de l'évolution de l'habitat et des constructions neuves, depuis 2000, on note une nouvelle dynamique du développement de l'habitat avec 7 constructions neuves

| Années | Déclaration Préalable (DP) | Permis de Construire (PC) | Permis d'Aménager (PA) | Certificat d'Urbanisme (CU) | |
|--------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
| | | | | Demandé | Refusé |
| 2008 | 5 | 5 | 0 | 4 | 2 |
| 2009 | 3 | 6 | 3 | 6 | 1 |
| 2010 | 7 | 4 | 0 | 11 | 1 |

Après une longue période sans dynamique, on note depuis 2000 une nouvelle relance de construction avec la mise en valeur de l'habitat. Depuis 2008; on constate que depuis la carte communale, le nombre de refus a considérablement diminué.

évolution des logements par catégorie

| recensement | total | résidence principale | résidence secondaire | logement vacant |
|-------------|-------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| 1990 | 100 | 66 | 26 | 8 |
| 1999 | 121 | 60 | 49 | 12 |
| 2007 | 147 | 69 | 69 | 9 |

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales a diminué .

7. EVOLUTION DE LA PRESSION FONCIERE

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------------------------------|------|------|------|
| Permis de construire | 10 | 12 | 12 |
| Certificats d'urbanisme | 4 | 6 | 11 |

7.1. Les réseaux et services

7.1.1. Adduction d'eau potable et électricité

La commune de Florimont-Gaumier est adhérente au syndicat d'alimentation en eau potable de Bouzic (SIAEP de Bouzic). Toutes les parties urbanisées de la commune sont desservies. La commune termine son équipement pour la défense incendie (bouches incendies, réservoirs).

7.1.2. Assainissement

Le schéma d'assainissement a été approuvé en 2005 avec un assainissement individuel généralisé. Le suivi et le contrôle sont assurés par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) qui est géré par la communauté de Communes du canton de Domme.

7.1.3. Voirie

La commune de Florimont-Gaumier compte 42 kms de voirie communale (goudronnée) dont 6 kms inclus dans la voirie communautaire (Communauté de Communes du canton de Domme). La voirie représente une charge importante pour le budget communal. Il existe aussi de nombreux chemins ruraux.

7.1.4. ordures ménagères

La commune adhère au SICTOM du Périgord Noir. Le ramassage des ordures ménagères se fait tous les 15 jours avec passage plus rapproché en période estivale. Un effort particulier d'intégration paysagère a été fait par la commune. La déchetterie la plus proche se trouve à Cénac avec un accès libre pour les habitants de la commune.

7.1.5. Défense incendie

La défense incendie est assurée sur la majeure partie des secteurs ouverts à la construction.

Dans le dernier rapport du SDIS, seules les zones de La Bertrandie et de Pechimbert étaient insuffisamment protégées, notamment pour cette dernière où existe une prise d'eau dont le débit est insuffisant.

La commune a décidé de créer deux réserves tampon sur ces deux secteurs.

L'ensemble de la commune sera alors couverte par une défense incendie correcte.

LA REVISION

8. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE INITIALE

8.1. Tableau des surfaces initiales et consommées (en hectares)

| Zone | Superficie ouverte en U | Surfaces déjà construites | Surfaces offertes à la construction | Surfaces construites depuis la carte communale | Surfaces restant disponibles à la construction |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|--|
| Les Fages | 2,804 | 0,604 | 2,200 | 0,297 | 1,903 |
| Les Grèzes | 1,418 | 1,112 | 0,306 | 0,000 | 0,306 |
| Moncalou | 0,689 | 0,227 | 0,462 | 0,462 | 0,000 |
| Balas | 2,575 | 0,839 | 1,736 | 0,000 | 1,736 |
| Bachaud | 2,538 | 0,732 | 1,806 | 0,000 | 1,806 |
| Le Causse | 2,468 | 0,621 | | 0,000 | 1,847 |
| Les Caspaldères | 1,132 | 1,114 | 0,018 | 0,000 | 0,018 |
| Florimont | 7,127 | 2,000 | 5,127 | 0,000 | 5,127 |
| Maraval | 2,387 | 0,510 | 1,877 | 0,000 | 1,877 |
| La Daille | 1,314 | 0,412 | 0,902 | 0,000 | 0,902 |
| Pechimbert | 0,592 | 0,436 | 0,156 | 0,000 | 0,156 |
| La Bertrandie | 1,189 | 0,268 | 0,921 | 0,000 | 0,921 |
| Gaumiers | 1,667 | 0,847 | 0,820 | 0,000 | 0,820 |
| La Mouline | 1,669 | 0,688 | 0,981 | 0,255 | 0,726 |
| Chateau de Moncalou | 1,789 | 0,292 | 1,497 | 0,000 | 1,497 |
| Total | 31,358 | 10,702 | 20,656 | 1,014 | 19,642 |

8.2. Les principes du zonage

La carte communale permet ainsi de délimiter, selon les besoins de chaque territoire, les secteurs suivants :

- Zones constructibles « U » :

A l'intérieur de ces secteurs **les constructions sont autorisées**. Les autorisations d'occuper

ou d'utiliser le sol sont délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} au titre 1^{er} du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

Par convention, ces secteurs incluent les périmètres rapprochés de tous les bâtiments à usage d'habitation situés en secteur « N ». Autour de ces habitations, la construction de

bâtiments annexes de type garage, abri de jardin ou piscine, de dimensions modestes par rapport au bâtiment principal suivant la jurisprudence, pourra être autorisée : les demandes seront instruites conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles d'ordre public relatifs à l'insertion paysagère et architecturale, la sécurité et la salubrité, la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

- Zones non constructibles « N » :

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

- Zones d'activités : « Ut, Ua... »

Les plans de zonages pourront éventuellement comprendre des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (de type industriel, artisanal, commercial, de tourisme ou de loisirs).

- Reconstruction après sinistre :

Les plans de zonages délimiteront, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisé.

Ces zones sont définies par un ou plusieurs documents graphiques eux-mêmes éclairés par un rapport de présentation. L'article L.124-1 indique que la carte communale vient préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, articles communément appelés Règles Générales d'Urbanisme (RGU) ou Règles Nationales d'Urbanisme (RNU).

Ainsi la carte communale a deux objets essentiels :

- Délimiter les zones constructibles et inconstructibles du territoire communal,
- Préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme sur ce même territoire.

9. LES OBJECTIFS DE LA REVISION

9.1. Une diversification économique – restauration

Découlant de l'attractivité et de la renommée du site de Moncalou, une activité de restauration s'est implantée sur le site de la Cave Coopérative avec l'accord de la Communauté de Communes propriétaires des lieux.

Provisoirement cette activité dans le cadre d'un partenariat avec la cave coopérative (mutualisation de moyens et de matériels) se fait au chai.

Aujourd'hui cette situation ne peut perdurer de part :

- le développement de la cave ; donc de la nécessité de disposer de l'ensemble des bâtiments
- la juxtaposition des structures sur un même site

- les projets de développement envisageables en matière de restauration liés à l'activité du site.

9.2. La création d'un multiple rural à Gaumier – Activité de reliure et salon de thé

Soucieuse de redynamiser le bourg de Gaumier, la commune de Florimont – Gaumier a acquis une grange et des terrains en vue d'installer un artisan d'art sur la commune. Bénéficiant de la procédure « multiple rural » et des aides afférentes à cette démarche (Etat, Région, Conseil Général) 2011 verra l'ouverture de cet atelier. Sur les terrains acquis en zone constructible la commune envisage une cession en vue de l'installation de jeunes résidents.

9.3. Valorisation du patrimoine

Un vaste programme a été engagé par la commune pour sauvegarder son patrimoine vernaculaire.

Une première étape a conduit à la remise en état des fours à pain :

- Moncalou
- Les Grèzes
- Maraval
-

Ces aménagements donnent lieu chaque année à une fête du Pain.

On peut citer aussi la création et mise en valeur d'un site riverain du Céou (halte pique nique et de repos) l'embellissement et fleurissement des bourgs et hameaux Prochainement des aménagements seront réalisés avec le concours des services compétents sur le Céou

10. LES PROJETS D'AMENAGEMENT PREVUS DANS LE CADRE DE LA REVISION

Rappel : les objectifs généraux de la carte telle que prévu en 2006 sont maintenus,)à savoir :

- préserver la qualité paysagère du territoire
- préserver la qualité architecturale des constructions à venir en adéquation avec l'environnement local
- prise en compte de la topographie des lieux et la préservation des biens
- préservation des espaces agricoles sur son territoire notamment autour du site de la Cave Coopérative
- assurer le développement d'un site économique et touristique autour du chai
- densifier les hameaux existants
- intégrer la capacité d'investissement de la commune en privilégiant les secteurs déjà desservis
- préservation de la qualité paysagère de la commune en tant qu'outil touristique et cadre de vie des habitants
- étoffer le bourg de Florimont

10.1. Renforcement du site économique et touristique de Moncalou

L'activité du site et la présence d'initiatives privées (présent sur le site de la Cave Coopérative) amène la commune à favoriser l'implantation de structures commerciales (restauration, ...) en prolongement de la cave.

Les constructions ou les aménagements qui seront associés à cette démarche devront respecter les qualités architecturales locales et la qualité paysagère du site : la consultation des services compétents s'imposera.

Surface concernée : 5000 m²

« **chai de Moncalou** » les parcelles n° 355 – 36 – 37 – 38 – 39 – 280 et une pointe et un point de la 279 seront classées en zone constructible réservé au tourisme (**Ut**)

10.2. Aménagement et régularisation de zones urbanisées

Le Conseil Municipal de Florimont Gaumier souhaite, d'une part :

- régulariser certaines situations nouvelles (changement de cultures des parcelles concernées ou de propriétaires) tout en limitant ces modifications aux seuls hameaux, inclure des constructions ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme avant la carte communale et n'ayant pas été intégrées dans les zones constructibles à l'époque. Sont concernés :

- le bourg de Florimont
- le bourg de Gaumier
- le hameau de Maraval

D'autre part :

- accompagner l'installation de nouveaux résidents (prioritairement des jeunes) en rendant la constructibilité de terrains communaux (secteur de la Daille) en prolongement d'une zone déjà urbanisable.

« Le bourg de Florimont »

Les parcelles n° 389 – 388 – 196 – 195 seront classées en zone constructible (**U**).



parcelles 195 -196



parcelle 195

La parcelle n° 219 en partie, afin de permettre une extension, sera classée en zone constructible (U)

Sur la parcelle n°217, extension de la zone constructible sur une dizaine de mètres, la partie constructible étant trop exiguë pour un projet.



Parcelle 217

« **Les Fages** » retrait des parcelles n° 266 – 265, parcelles en partie boisées.

La parcelle n° 94 sera classée en zone constructible afin d'y inclure la construction existante .



Parcelle 94 – Les Fages

« **La Daille** » section AD parcelles n° 176 – 177 + une pointe de la parcelle 175 seront classées en zone constructible (**U**), ces parcelles appartenant à la commune, celle-ci envisage d'y réaliser un petit lotissement de 3 lots environ.



« **Maraval** » section AE la parcelle n°48 sera classée en zone constructible (**U**)



« **Massou** » suppression d'une partie de la parcelle n° 62 et ajout en zone constructible (**U**) d'une partie de la parcelle n°129 section AB.

« **Gaumier** » sous condition de la cessation d'activité d'élevage dans le bâtiment situé sur la parcelle n° 70, ajout des parcelles n° 67 – 70 et une partie de la parcelle n° 62



Tableau des surfaces ouvertes à la construction après révision de la carte

| Lieu-Dit | Surfaces constructibles à la carte initiale | Surfaces consommées | Surfaces résiduelles | Surfaces modifiées par la révision | Surfaces résiduelles |
|---------------------|---|---------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Les Fages | 2.804 | 0.901 | 1.903 | - 0.065 | 1.838 |
| Les Grèzes | 1.418 | 1.112 | 0.306 | - | 0.306 |
| Moncalou | 0.689 | 0.689 | 0.000 | | 0.000 |
| Balas | 2.575 | 0.839 | 1.736 | | 1.736 |
| Bachaud | 2.538 | 0.732 | 1.806 | | 1.806 |
| Le Causse | 2.468 | 0.621 | 1.847 | | 1.847 |
| Les Caspaldères | 1.132 | 1.114 | 0.018 | | 0.018 |
| Florimont | 7.127 | 2.000 | 5.127 | + 1.362 | 6.489 |
| Maraval | 2.387 | 0.510 | 1.877 | + 0.268 | 2.145 |
| La Daille | 1.314 | 0.412 | 0.902 | + 0.738 | 1.640 |
| Pechimbert | 0.592 | 0.436 | 0.156 | | 0.156 |
| La Bertrandie | 1.189 | 0.268 | 0.921 | + 0.092 | 1.013 |
| Gaumiers | 1.667 | 0.847 | 0.820 | + 0.348 | 1.168 |
| La Moulin | 1.669 | 0.943 | 0.726 | | 0.726 |
| Château de Moncalou | 1.789 | 0.292 | 1.497 | - 0.260 | 1.237 |
| Brajac | | | | + 0.638 | 0.638 |
| Chai | | | | + 0.436 | 0.436 |
| Total | 31.358 | 11.716 | 19.642 | 3.557 | 23.199 |

11. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les potentialités de développement de l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision de la carte communale ne vont pas bouleverser le fonctionnement de ce territoire.

Lors de l'élaboration de la carte communale initiale en 2006, la commune avait zoné des secteurs déjà éloignés des sites impactés par Natura 2000, sur les communes limitrophes de Bouzic et de Campagnac les Quercy, les 4 sites décrits supra se situent en partie opposée à la limite administrative entre des deux communes et la commune de Florimont Gaumier. Les zones urbanisées de Moncalou, Ballas, Bachaud et Maraval sont situées à plus de 10 KM;

- Le chai de Moncalou, zone classée en zone d'activités touristique et commerciale, se situe à plus de 10 km des sites des hameaux de Bouzic et du plateau "les Pardoux et Bayargals" sur la commune de Campagnac les Quercy.
- Le Bourg de Florimont, situé presque en limite de la commune de Salviac dans le Lot, est situé à l'opposé des sites impactés.
- Les Farges : l'extension de la zone constructible se situe à environ 15 km des deux sites situés à Campagnac les Quercy et Bouzic.
- La Daille, proche de Salviac se situe à environ 20 km des sites Natura 2000.
- Marava, Massou et Gaumier : ces zones urbanisables se situent à environ 15 kms des sites de Bouzic.

Préservés lors de l'élaboration de la carte communale initiale, l'éloignement des nouvelles zones urbaines des sites impactés par Natura 2000 sur les communes de Campagnac les Quercy, Bouzic et Salviac, nous conduisent à affirmer qu'il n'y aura pas d'incidence prévisible notable sur les habitats, habitats d'espèces et les espèces identifiées dans les 4 sites d'intérêt communautaires

12. IMPACT SUR LES MILIEUX

| Incidences : nature et origine | | Mesures et compensation |
|--------------------------------|---|--|
| Sur le milieu naturel | Les parcelles nouvelles ouvertes dans le cadre de la révision, sont toutes en limite de zones déjà urbanisées | Il peut y avoir un problème de défrichement notamment sur le secteur de La Daille. |
| Sur le paysage | Certaines zones constructibles, par l'ajout ou le retrait de quelques parcelles à la révision seront plus cohérentes. | Les parcelles ouvertes à la construction sont dans des zones déjà bâties, dans des secteurs plutôt introvertis, sans enjeu paysager |
| Sur les réseaux | Tous les réseaux sont présents | Aucun renforcement à prévoir |
| | Une majorité de secteur est déjà protégé contre l'incendie. | Deux réserves tampon pour les secteurs de Péchimbert et La Daille vont être créées. La Défense Incendie ne pose aucun problème sur cette commune, notamment en raison de la traversée de la commune par le réseau d'irrigation. |
| Sur les déplacements | Les extensions sont très limitées, (à 1 ou 2 parcelles). Le flux ainsi généré restera modeste | Les accès sont bons. Pas besoin de renforcement, d'élargissement. |
| Sur l'hydrologie | Très peu d'incidence | L'imperméabilisation des sols par des constructions nouvelles ainsi que l'augmentation des rejets restent modérés du fait de l'ouverture de quelques parcelles seulement |
| Sur l'activité agricole | Emprise sur le domaine agricole | Les parcelles ouvertes étant déjà dans un secteur urbanisé ou en limite, elles ne touchent pas de manière conséquente les espaces agricoles |
| Sur le patrimoine culturel | Le bourg de Florimont | Les permis de construire devront être soumis, hors secteur ABF, aux architectes conseils de la DDT |
| Sur la vie sociale | La révision mesurée n'aura pas d'incidence notable sur la vie | Elle prévoit un lotissement communal pour permettre à des jeunes ménages de s'installer à des prix raisonnables |