



*Commune de St Roman de Codières - Gard -*

# C REATION D'UN ECO-HAMEAU D'ARTISANS A BOURRAS

---

SEPTEMBRE 2012



*Dossier de présentation à la D.D.T.M. pour bénéficier de la dérogation prévue  
à l'article L.145-3 III c du code de l'urbanisme.*

---

# Table des Matières

---

## **1) LE CONTEXTE**

- *Une commune qui a bien des handicaps.... Et quelques atouts.*
- *Une municipalité unie et qui a conscience de ses responsabilités.*
- *La nécessité de créer de l'activité économique.*

## **2) LE PROJET**

- A) Présentation générale
- B) Démarches entreprises ; situation actuelle.
- C) Présentation détaillée, réponses au questionnaire de la D.T.T.M.
- D) Calendrier prévisionnel.

## **3) ANNEXES**

Annexe 1 : positionnement général de l'éco hameau dans la commune

Annexe 2 : Aperçu du domaine de l'Agriculteur et de la route qui y conduit

Annexe 3 : Route réalisée pour l'Agriculteur en 2010

Annexe 4 : Plan global du lotissement, photo et tracé de la route réalisée en 2012

Annexe 5 : Tracé des futurs réseaux et du point incendie

## 1 LE CONTEXTE (confer le site internet de la commune)

[www.saintromandecodieres.fr](http://www.saintromandecodieres.fr)

Le projet d'éco-hameau d'artisans doit être apprécié dans le contexte qui est le sien : celui de la commune de Saint Roman de Codières aujourd'hui.

### Une commune qui a bien des handicaps....

200 personnes dispersées sur près de 2000 hectares à une altitude moyenne de 600 mètres. Une ancienne vocation agricole et sylvicole, comme toutes les basses Cévennes.....mais une population qui a été divisée par un facteur quatre depuis le milieu du 19ème siècle. Un début de repeuplement depuis une vingtaine d'années....mais contrecarré par la cherté des « vieilles pierres » et la difficulté de construire liée, en particulier, à la quasi absence de réseau public d'eau potable. **Bref, un petit pays condamné à faire le bonheur des retraités et vacanciers aisés et à vivre de rentes et de transferts.**

### Des atouts pourtant, dans le monde tel qu'il évolue :

L'exceptionnelle qualité de son patrimoine paysager et bâti, et ce, à proximité immédiate des plaines du piémont, à une heure de route de Nîmes et de Montpellier. Le lent redémarrage de l'économie agricole vivrière de proximité (A.M.A.P. etc.....), la montée en puissance programmée de la filière bois énergie qui peut offrir une nouvelle vocation aux quelques 1800 hectares de bois et forêts, aujourd'hui totalement inexploités, de la commune.....

### Une municipalité unie, qui a conscience de ses responsabilités

La municipalité en place depuis quatre ans sait qu'il lui revient, au-delà des fonctions traditionnelles (entretien des routes, services destinés à resserrer le lien social (centre culturel, marché.....), d'être à l'initiative en tout ce qui concerne le seul socle véritable de l'avenir de la commune, c'est-à-dire la création d'emplois sur place, le développement économique. Ce point est important....dans une commune comme celle-ci, à faible population et à habitat dispersé, seule l'action volontariste de la mairie peut créer les conditions d'une dynamique de développement, si modeste soit' elle, respectueuse évidemment, de la qualité de l'environnement.

### La nécessité de créer de l'activité économique

Quatre domaines sont concernés :

- ✚ **Le tourisme**, vocation évidente....exploitée avec le concours de la communauté de communes.....gîtes, chambres d'hôtes, réseaux de chemins de randonnées....
- ✚ **L'agriculture** : La municipalité a installé deux agriculteurs (maraichage et élevage fromager ovin) depuis quatre ans, dont un sur le site (voir plus loin) de l'éco-hameau d'artisans projeté.
- ✚ **La sylviculture** : la mairie travaille sur un projet, stratégique à long terme, de relancer l'exploitation sylvicole de la commune, en créant sous deux ans, sur un terrain d'ores et déjà identifié, un atelier de fabrication de copeaux de bois pour la filière bois-énergie.
- ✚ **L'artisanat** : Un artisan boulanger s'est installé récemment au bourg...et le projet de la mairie est de créer un éco-hameau d'artisans à Bourras, comme le développe ci-après, la présente note.

## 2) LE PROJET

### A) PRESENTATION GENERALE :

*Il s'agit de créer, sur un terrain appartenant à la commune, au moyen d'un lotissement de six lots, un éco-hameau de cinq artisans. Eco-hameau d'artisans...il convient de préciser chacun des termes de cette appellation ;*

- ✚ La commune n'entend pas faire un éco-hameau de simple habitat, mais installer des personnes habitant et travaillant sur place, créant de la valeur ajoutée économique. L'appellation « zone artisanale » ne convient pas, car dans ces zones, l'habitat n'est, en général, pas de mise.
- ✚ La commune entend créer un véritable « hameau », c'est-à-dire un lieu de vie commune, comme les usages et pratiques de notre temps peuvent, au mieux, le rendre possible. C'est dans cette perspective que, entre autres (voir plus loin les détails), il est créé six lots pour cinq artisans. Un lot sera commun aux cinq artisans (au travers d'une

S.C.I.) et sera le signe et l'instrument d'un minimum de « vouloir vivre ensemble »

- ✚ Ce hameau aura une identité « écologique » fortement marquée et raisonnablement volontariste, et ce, aussi bien au niveau des constructions qui y seront réalisées qu'au travers des dispositions retenues dans le règlement de lotissement et, en amont, dans la réalisation même par la commune, des infrastructures du lotissement.



## **B) DEMARCHES ENTREPRISES - SITUATION ACTUELLE DU PROJET-**

Ce projet n'est pas celui du maire ou de quelques élus mais celui de toute la commune. Le conseil municipal en a débattu régulièrement depuis environ 2 ans et a enfin délibéré pour donner son feu vert définitif et pour engager quelques dépenses préliminaires indispensables (la route par exemple) le 15 juin 2012. Au-delà du conseil, c'est toute la commune qui, au travers du bulletin communal, suit ce dossier, émet des critiques, des appréciations, des conseils..... de nombreux habitants s'étant d'ailleurs rendus sur place.

**Outre cette nécessaire « gestation démocratique »**, ce projet a fait l'objet, depuis près de deux ans, de très nombreuses démarches dont les principales sont les suivantes :

- ✚ Il convenait évidemment, très en amont, de savoir si le projet était envisageable au regard du code de l'urbanisme. Une première réunion a eu lieu il y a 18 mois environ, sur le site, avec des responsables concernés de la D.T.T.M. (Mr. ADDA et deux personnes venues d'Alès). Il nous a été dit, avec toutes les réserves d'usage, que le projet était envisageable.
- ✚ Les personnes, institutions et entreprises suivantes ont été mobilisées sur ce projet, depuis 18 mois :
  - Le Conseil Général, Mr Darbeille, venu sur site, consulté pour l'extension nécessaire du réseau d'adduction d'eau potable .Le conseil général connaît bien la question pour avoir été, il y a trois ans, le maître d'œuvre délégué d'une première extension du réseau communal portant ce dernier à quelques dizaines de mètres du site. Outre Mr Darbeille, deux autres responsables du conseil général sont venus sur site (Mr DUMAS, Mme

LACANAL), ainsi que Mme FOMBONNE-ROUVIER, du C.A.U.E du Gard.

- Le pompier en charge de la « sécurité préventive » de St Hippolyte du Fort, Mr. Martinez, est venu sur le site.
- E.R.D.F : Monsieur Boulogne, contact référent de la mairie, a été consulté, a donné des conseils techniques et de procédures et a indiqué que son entreprise était prête à faire de ce projet écologique (donc visant à économiser l'énergie) une opération « pilote et exemplaire » !!!!!.
- Mr. GAZAN, expert géomètre, venu plusieurs fois sur site, avec lequel la mairie a contracté, et qui préparera le dossier futur de demande de lotissement.
- Mr. DUQUENNE, entrepreneur terrassier qui a fait la route (voir plus loin) et qui réalisera les travaux réseaux.
- Mme. TERRE-ROTT, notaire, qui sera en charge des aspects notariaux de ce projet et qui conseille la mairie sur les « protections juridiques » à prendre pour préserver, vis-à-vis des futurs artisans, l'intérêt général (précautions contre d'éventuelles attitudes spéculatives etc.....).
- Mr. MAURIN, de la D.T.T.M. qui connaît bien notre secteur, a été approché par téléphone pour l'intervention qu'il sera amené à faire pour l'instruction du dossier de défrichement.

#### RECHERCHE DES ARTISANS

---

Cela a été la tâche la plus lourde, la plus importante, depuis 18 mois. ***Il n'était pas question, pour la mairie, de se lancer dans une opération « en blanc », c'est-à-dire de réaliser ce lotissement sans avoir identifié les futurs preneurs et de les avoir vus « effectivement », avant même toute mise en œuvre du projet, se constituer en EQUIPE.*** Notre recherche, basée exclusivement sur l'effet réseau, a été lente et itérative. Plusieurs bouts d'équipes se sont constituées, il y a eu des enthousiasmes fugaces, des abandons motivés, des illusions perdues.....bref cela a été long et difficile.... Pas tellement de trouver des gens motivés (on le serait à moins, compte tenu des conditions financières extrêmement favorables proposées

par la commune) mais de trouver des gens sérieux, solvables, ayant un vrai projet professionnel, très motivés par l'écologie.....et constituant une équipe. Une des difficultés était d'apprécier la consistance du projet professionnel. Sachant que les artisans des petites villes de piémont proches de notre commune ont des difficultés à survivre, il fallait cibler des professionnels ayant des savoir-faire et ou visant des clientèles atypiques.

Une équipe est constituée depuis maintenant près d'un an, elle est fortement motivée, est venue évidemment un bon nombre de fois sur le site. La mairie, qui la connaît bien aujourd'hui, a de bonnes raisons de penser qu'avec elle, l'aventure peut être tentée, le projet peut être mis en œuvre.

Cette équipe est constituée de :

- ✚ Un maître artisan ébéniste, compagnon du devoir, Mr. CIMA, qui continuera de travailler pour une clientèle qui n'est pas locale.
- ✚ Un artisan tailleur de pierres (marbre exclusivement), compagnon du devoir, 45 ans, qui travaille quasi-exclusivement pour de la commande publique, Mr. POGGIALE.
- ✚ Une personne qui a un savoir faire reconnu internationalement sur un créneau très précis, la peinture et la sculpture sur œufs. Mme. Christel ASSANTE.
- ✚ Une potière habitant dans l'environnement, bien connue dans la commune, Mme GOSSARD
- ✚ Une personne, travaillant comme salariée depuis vingt ans dans les plantes médicinales, et désireuse de se mettre à son compte, Mme GUYARD.

Au cas où, pour une raison ou une autre, l'une de ces personnes viendrait à manquer, trois ou quatre projets-personnes sérieux sont en liste d'attente.

## C) PRESENTATION DETAILLEE

### *Le TERRAIN*

---

Le terrain sur lequel il est prévu de créer le lotissement de l'éco-hameau se situe à l'adret (versant sud), près du hameau de bourras, à environ deux km du bourg de Saint Roman, à l'est, en direction de Saint Hippolyte du Fort. La commune possède là un terrain d'environ 17 hectares (annexe1), seule réserve foncière dont elle dispose, classée bois et forêt. Il est intéressant de considérer de plus près la vraie nature, la vraie histoire de ce terrain qui, au premier abord, ressemble à ce qui constitue la quasi-totalité du « paysage de la commune », une vieille châtaigneraie abandonnée, mâtinée de chênes verts. En réalité, au début de l'actuelle mandature, des élus, voulant « vérifier » que ce terrain n'avait, comme il leur était dit, aucun intérêt économique, sont allés voir cela de plus près, et ont découvert sur sa partie basse de très anciens et très solides « bancels » (synonymes : traversier, terrasse, terrassier, cantou, faisse ) (annexe2), évidemment entièrement couverts de végétation (chênes verts) et inaccessibles car le chemin communal cadastré (voir annexe3) qui y conduit avait été « fermé » par le temps. La commune, soucieuse d'installer un agriculteur, a donc, il y a trois ans, transformée en route (annexe 3) le souvenir de chemin, redonnée vie aux bancels (3500m<sup>2</sup>, annexe 2) et installé là un couple de jeunes agriculteurs qu'elle a logés dans un des logements sociaux, réalisés à la même époque dans l'ancienne école de Bourras.

C'est donc à proximité immédiate de cette ferme de reconquête, au dessus de cette route « ré ouverte » par la commune, sur environ 7000 mètres carrés, que doit être logé l'éco-hameau. Ce terrain, à la fin du 19° siècle, devait être consacré à une châtaigneraie extensive avec, ci et là, en fonction de la topographie, quelques petits bancels isolés. La déprise et le temps ont transformé cela en un sous-bois inculte ou dominant le chêne vert et les sangliers.

Il n'y a aucun talweg ou mini talweg sur l'emplacement prévu de l'éco hameau. La circulation de l'eau y est donc « normale » pour le pays et les constructions n'auront donc à y être réalisées qu'avec des précautions-« eau » normales pour le pays.

Le terrain se situe donc immédiatement au-dessus de la route communale « ré ouverte », il y a trois ans, et de part et d'autre (voir plus loin) d'une route que la mairie vient d'ouvrir, sur environ deux cents mètres, pour l'éco-hameau, mais aussi pour désenclaver et rendre accessible les quelques 16 hectares que la mairie possède, au dessus de l'éco-hameau. Ce point est important, car, dans les projets que nourrit la commune relatifs à la filière bois-énergie, il convient de rendre accessible les surfaces boisées à exploiter.

### **LES LOTS**

---

Il y aura cinq lots d'environ 1500 mètres carrés, plus un lot commun nettement plus petit, situé en partie centrale. L'annexe 6 présente la disposition de ces lots et leur dévolution aux cinq preneurs. On notera que les deux artisans « lourds », c'est-à-dire ayant une activité un peu bruyante et des ateliers conséquents, sont situés à l'ouest du terrain, et, bien que très proches (moins de 100 mètres, légèrement à l'écart des trois autres qui seront, eux, davantage groupés.

### **LES RESEAUX**

---

Le réseau d'eau potable municipal vient aujourd'hui jusqu'au Hameau de Ferrier, à 80 mètres du terrain. C'est donc à partir de là que seront conduits, enterrés dans une même tranchée, les trois réseaux : eau, gaz, électricité. Voir annexe 5.

Il n'y aura pas d'éclairage public sur ce lotissement.

### **SECURITE INCENDIE**

---

Une source située sur la route créée permettra de faire, à moindre frais, une réserve incendie de 20 à 30 mètres cubes,

conformément aux exigences de sécurité préventive des pompiers.  
Voir annexe 5.

### **LES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Lot 1 : Sculpteur sur marbre**

✚ Atelier ; 18m.x 6m.

✚ Maison ; 30 mètres carrés au sol, sur deux niveaux.

#### **Lot 2 : Ebéniste**

✚ Atelier ; 100 mètres carrés (10x10)

✚ -Maison : 50 m<sup>2</sup>

#### **Lot 3 : Potière**

✚ Atelier 40 m<sup>2</sup> sur pilotis

✚ Maison 80 m<sup>2</sup> (6X13) sur pilotis

#### **Lot4 : Sculpteur sur œufs**

✚ Atelier 40 m<sup>2</sup>

✚ Maison 167 m<sup>2</sup>

#### **Lot 5 : plantes médicinales**

✚ Atelier 30 m<sup>2</sup> rez de chaussée sur pilotis

✚ Maison 50 m<sup>2</sup>, un niveau sur pilotis

#### **Lot 6 : Salle commune ; de 35 à 50 mètres carrés.**

Pour les lots 1.2.3.4 les maisons seront très proches (moins de 10 mètres) des ateliers.

Toutes ces constructions auront en commun une forte ambition d'exemplarité écologique :

✚ Adaptation au terrain ; les maisons seront bâties à même la pente naturelle, comme les maisons traditionnelles cévenoles, avec là ou cela sera nécessaire, des pilotis .Seuls les

ateliers « lourds » exigeront des terrassements qui seront les plus limités possible. Les défrichements seront limités aux exigences minimales des pompiers, c'est-à-dire à la nécessité de rompre la continuité végétale, aussi bien horizontale que verticale.

✚ Construction avec des matériaux et des savoir faire écologiques ; Maisons avec ossatures bois et murs en paille compactée avec enduits intérieurs et extérieurs. Ateliers en bardage bois. Toitures soit en tuiles soit végétalisées.

✚ Toilettes sèches. Assainissement individuel phytosanitaire (La mairie a créé un S.P.A.N.C., est donc responsable en la matière ...et sera particulièrement vigilante.). Récupération d'eau de pluie. Chauffage au bois et eau chaude solaire.



#### LE CARACTERE DE HAMEAU :

Il résultera, naturellement, de la conjonction des éléments suivants :

- ✚ Du fait qu'au départ, aujourd'hui, les futurs habitants se connaissent et manifestent leur volonté de vivre proche et de mener une « aventure » commune. Un exemple parmi d'autres ; ils envisagent de faire des achats de matériaux groupés pour leurs futures constructions.
- ✚ Du fait que les futurs preneurs ne sont pas des jeunes obéissant au principe de désir mais des adultes expérimentés acquis aux principes de réalité.
- ✚ Du caractère groupé (autant que peut se faire quand il ne s'agit pas seulement d'habitations mais aussi d'ateliers professionnels) des constructions et de leur relative homogénéité architecturale.
- ✚ De l'existence d'un lot, avec un bâtiment commun. Les preneurs réfléchissent aujourd'hui à la possibilité de faire un potager commun pour tout ou partie d'entre eux.
- ✚ Du fait qu'il n'y aura aucune sorte de clôture entre les propriétés, ni entre les propriétés et le reste de la montagne.

- ✚ Du fait que la commune donnera un seul nom à l'ensemble, nom en recherche actuellement à partir de celui des lieux-dits.
- ✚ Du fait que ce lieu habité restera relativement isolé et bien circonscrit dans ce bout de montagne, qui appartient à la mairie, laquelle entend bien en rester là en ce qui concerne ses initiatives dans ce secteur de son vaste territoire.

#### REPONSES A QUELQUES QUESTIONS DE LA D.T.T.M.

- ✚ ***Il n'y a aucune pression foncière sur notre commune dont le territoire, pour les raisons évoquées au début de cette note, est pratiquement, hélas, inconstructible. deux maisons neuves, depuis vingt ans, sur la commune !!!.***
- ✚ ***L'opération de lotissement projetée ne coûtera pas un centime à la commune, laquelle est, par ailleurs, en excellente santé financière. Bien plus, elle permettra à la commune de récupérer, via la vente des lots, les 10.000€ qu'elle a investi il y a trois ans pour faire la route pour l'agriculteur. Les terrains seront vendus, aménagés comme il a été dit, à environ 20 000 € la parcelle, soit à un prix très au-dessous des prix pratiqués localement (dans le canton). La commune n'entend pas, c'est un choix politique, contribuer à la spéculation foncière, mais agir pour son propre développement.***
- ✚ ***Il existe aujourd'hui environ 100 foyers permanents sur la commune, dont une petite dizaine crée de la valeur économique sur place. Avec cette opération, ce nombre passera de 10 à 15 !!! L'objectif de la municipalité est le développement, raisonné, à long terme, de la commune.***

#### MONTAGE JURIDICO-FINANCIER

La commune va donc vendre des terrains aménagés (route et réseaux exclusivement) aux acheteurs de lots. Le règlement de lotissement qui va être élaboré et présenté dans la demande

d'aménagement prendra en compte, autant que cela est légalement possible, toutes les spécifications de constructions décrites ci-dessus. Trois précautions supplémentaires, essentielles aux yeux de la municipalité, seront prises.

- ✚ Il sera précisé que les lots ne pourront pas être ultérieurement divisés ou donner lieu à des constructions nouvelles, sauf extension en continu des constructions existantes.
- ✚ Des précautions seront prises contre un éventuel « effet d'aubaine », les premières années, lié au prix très modique du terrain. La question est examinée actuellement avec la notaire.
- ✚ La mairie ne signera la vente des lots qu'après avoir pris connaissance du contenu détaillé des demandes de permis de construire préparés par les preneurs. En outre, ces permis devront être déposés en même temps.
- ✚ ***En un mot, la commune fera tout pour s'assurer la maîtrise de ce projet, et pour garantir son exemplarité.***

Longitude 3° 47' 17.9" E  
Lat 42° 00' 42.9" N

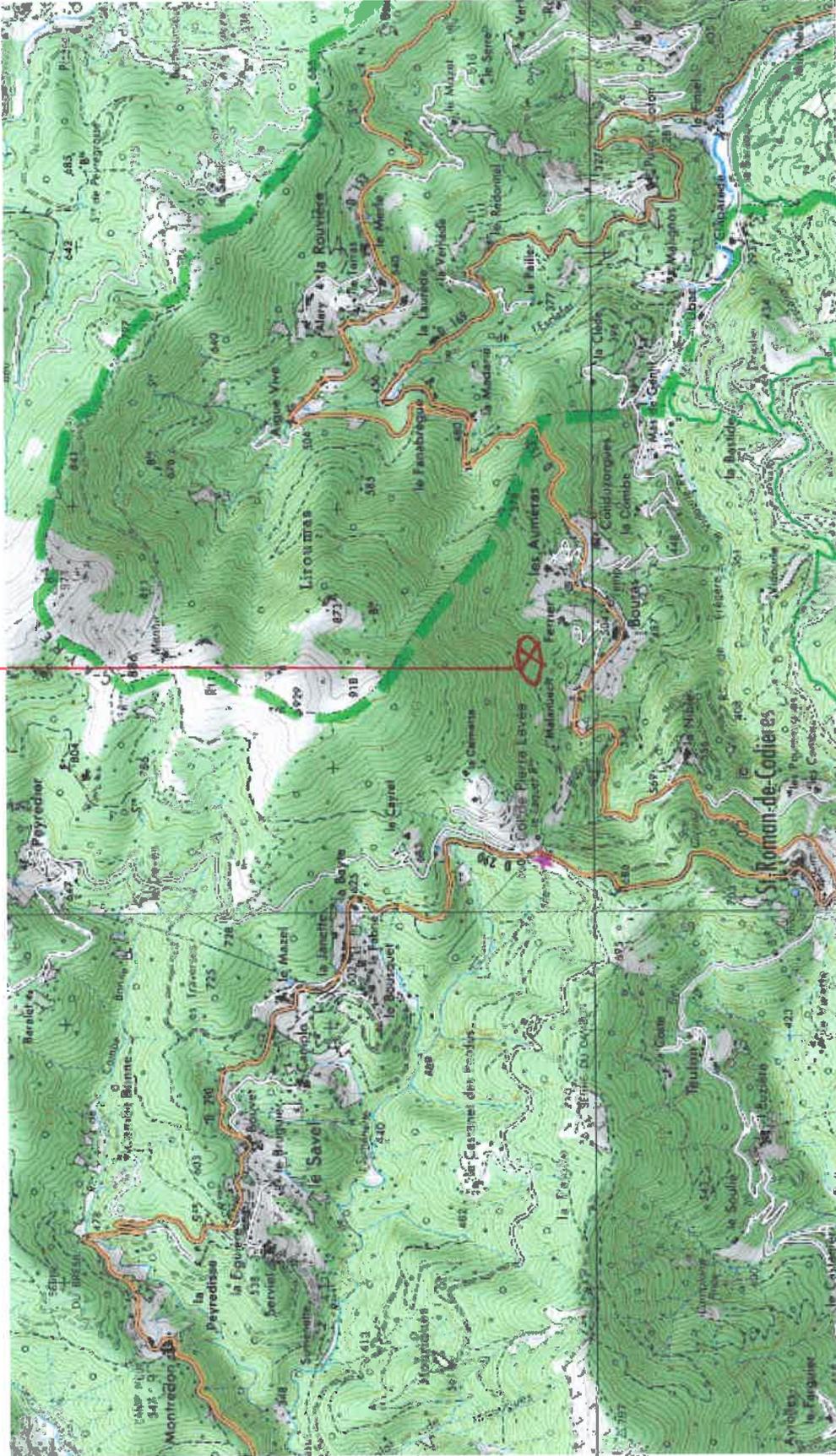


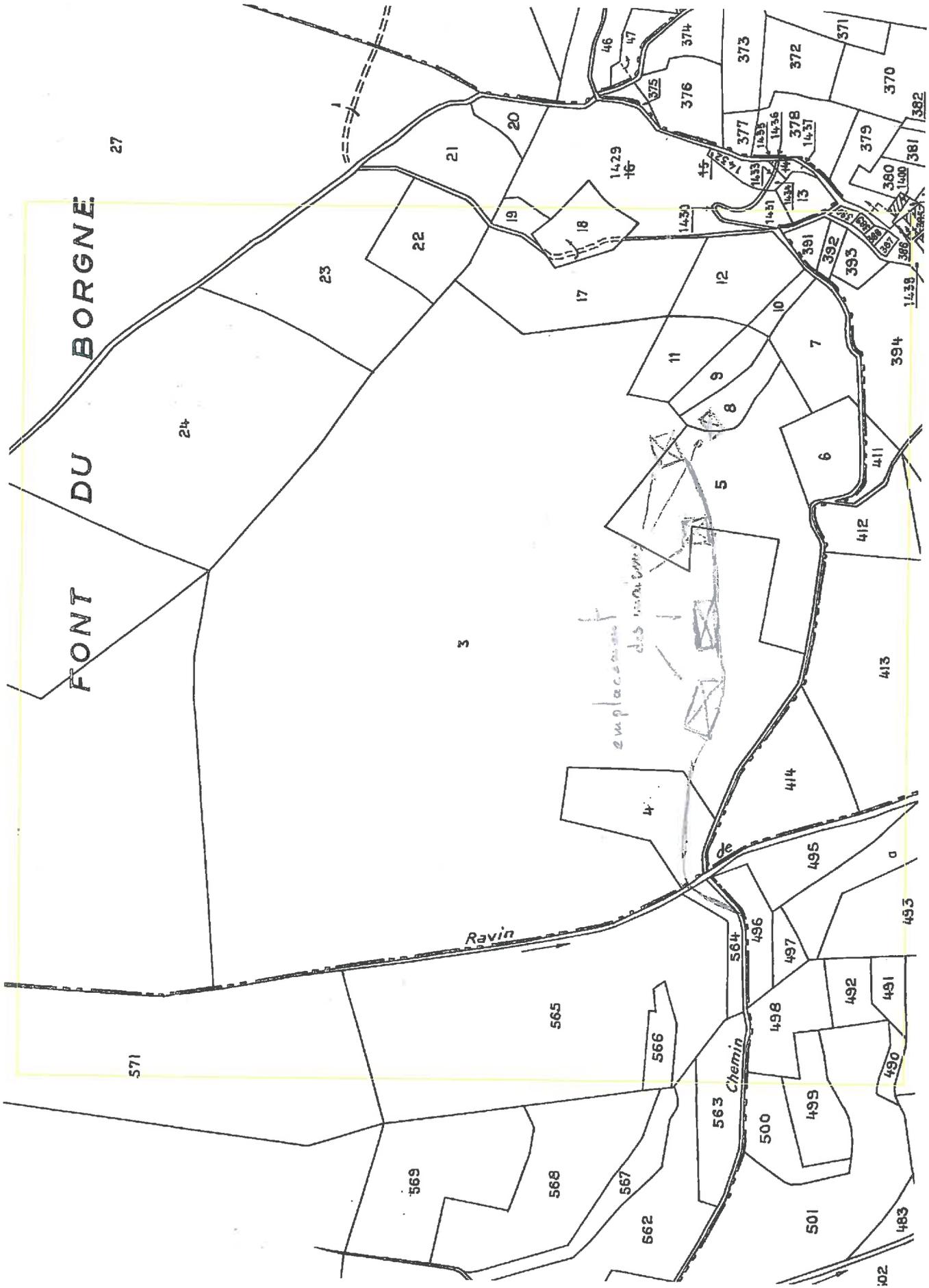
Long 3° 47' 29.8" E  
Lat 44° 00' 42.2" N



1/25000

localisation du projet





FONT DU BORGNE

emplacement des maisons

Ravin

Chemin

F

Simulaton di insertion Eco ha m2au



# INFORMATION SUR LES RISQUES MAJEURS



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU GARD

Commune de SAINT ROMAN DE CODIERES

## Information sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

**1 – Annexe à l'arrêté préfectoral du 16 février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.**

**2 – Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)**

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn **OUI**

- PPR EXTENSION HAUT VIDOURLE prescrit le 17/09/2002 – aléa : inondation

Le(s) document(s) de référence consultable(s) sur Internet, sont :

- Note de présentation PPRi

**3 – Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)**

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt **NON**

**4 – Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité (en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique)**

La commune est située dans une zone de sismicité : **NON**

### Pièces jointes

**5 – Cartographie :**

Extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte :

Copie du(des) zonage(s) réglementaire(s) du(des) PPR, PSS ou R 111.3 approuvé(s) visé(s) ci-dessus.



Département du Gard  
Mairie  
30440 Saint Roman de Codières  
☎- fax : 04 67 81 30 50  
Email : [mairiestroman@orange.fr](mailto:mairiestroman@orange.fr)

St Roman de Codières, le 3 juin 2013

Je soussigné Luc Villaret Maire, certifie que les parcelles C3, C5, C11, C8, C9  
Sises sur la commune de St Roman de Codières,  
ne sont pas classées « Espaces boisés classés ».

