

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

Rulland Aurélie et Benjamin Broustey



Introduction	3
CONTEXTE GÉNÉRAL	4
Localisation du lieu	5
Plan Local D'urbanisme	7
Contexte historique	9
Contexte économique et culturel	9
STRUCTURES ET PAYSAGES	10
Les hébergements et le paysage	11
Conclusion	26

page 2 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE



page 3 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

INTRODUCTION

Ce lieu est un lieu expérimental en permaculture, il a été jusqu'à aujourd'hui, le site principal du bureau d'étude Permaculturedesign depuis maintenant 7 ans. Il dispose d'une renommée importante dans le monde de la permaculture et de nombreux ouvrages y ont été installés. Le lieu a été régénéré au niveau naturel depuis ces 7 ans et de nombreuses structures ont été rénovées. Il attend aujourd'hui ses successeurs. C'est un endroit parfait pour un couple ou un petit collectif, qui peut très bien supporter un projet agro-touristique et générer aisément, et des maintenant, un revenu pour un couple de par les structures d'accueil qu'on y trouve, et de par la fertilité et les installations potagères du site qui sont opérationnelles.

L'ensemble de la propriété a été pensée selon les principes de permaculture et comprend des zones très variées. Plusieurs de ces zones offrent actuellement de nombreuses productions fruitières, petits fruits, potagères, médicinales et autres plantes utiles (bois de chauffage, vannerie...)

Aucuns vis à vis, aucunes constructions possibles aux alentours, environnement préservé, sans polluants.



page 4 sur 26

**VENTE DE LA
PROPRIÉTÉ EN
PERMACULTURE DE LA
GOURSALINE**



CONTEXTE GÉNÉRAL

LOCALISATION DU LIEU



page 5 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

DANS LE CONTEXTE RÉGIONAL

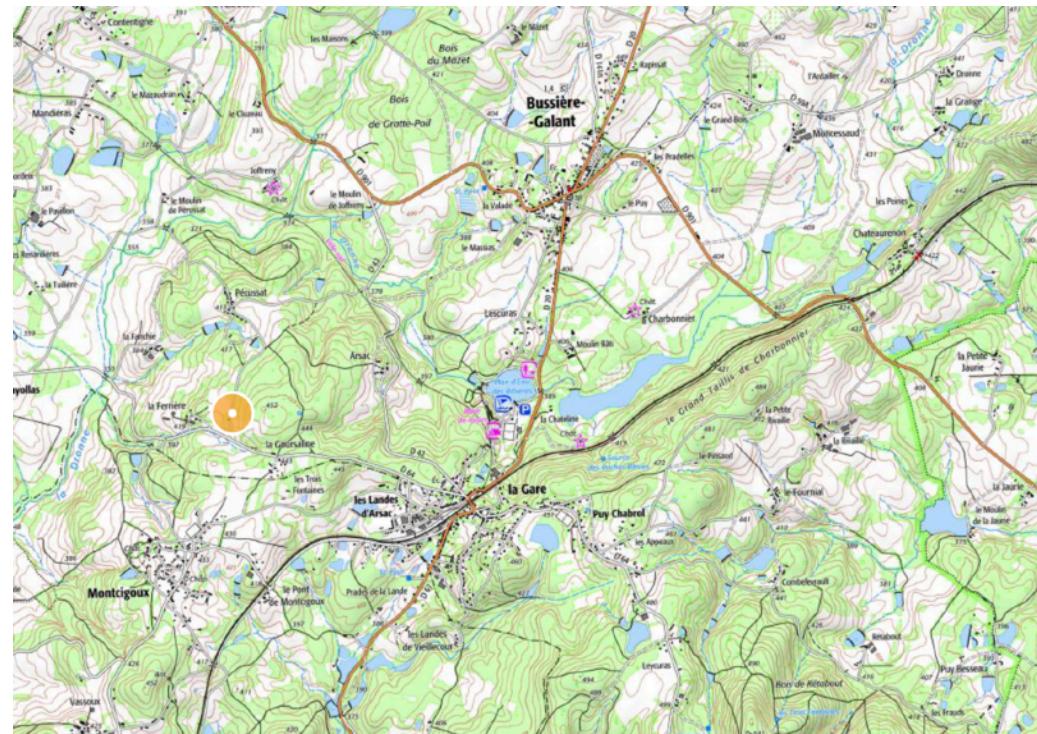
En plein **parc naturel régional Périgord-Limousin** et en bordure de la rivière « Dronne », une des plus propres de France.

A 7mn du village en transition de Saint Pierre de Frugie, école Montessori, boutique de producteurs locaux et bio, jardins partagés, ecocentre du Périgord, présence de nombreux projets alternatifs.

A 2mn (voiture) ou 10mn (vélo) d'une gare, école et commerces.

Limoges (140 000 habitants) à 45mn en voiture, et 25mn en train.

PLAN DE SITUATION LOCAL



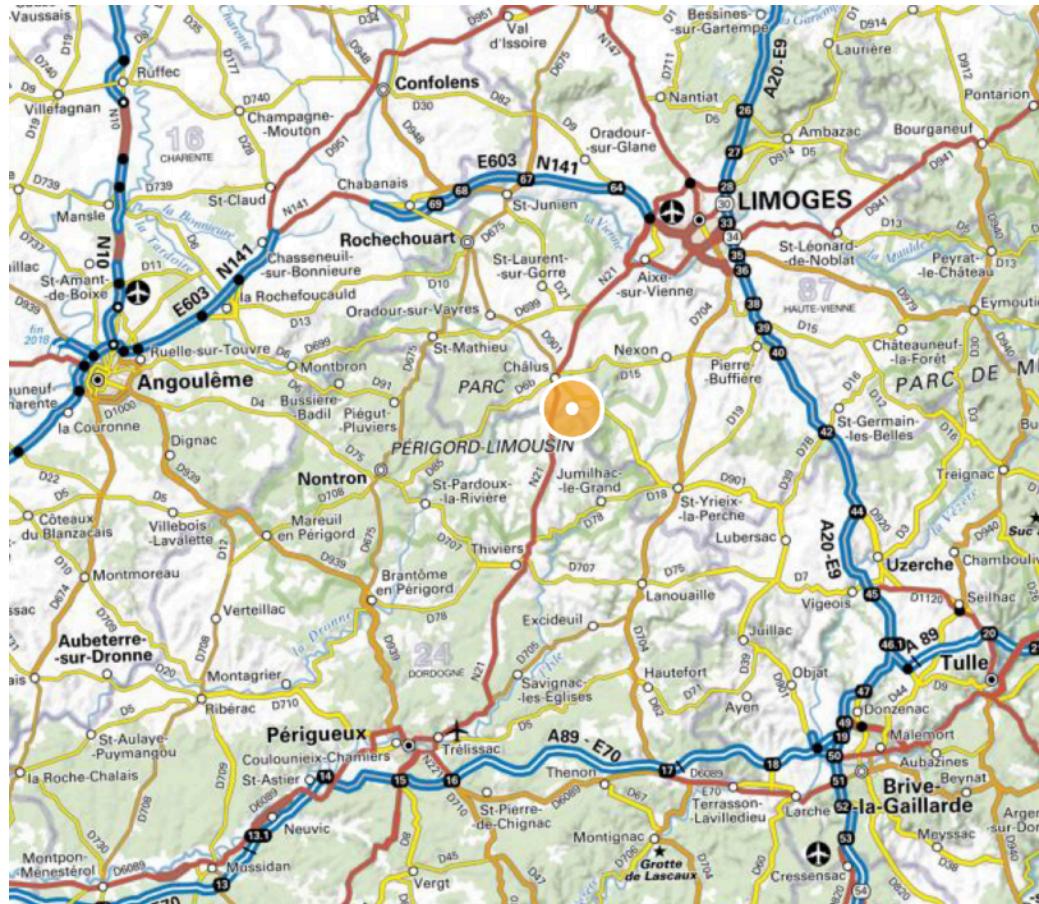
Broustey Benjamin et Rulland Aurélie 2, la Ferrière 87230 Bussière-Galant

PLAN DE SITUATION RÉGIONAL



page 6 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE



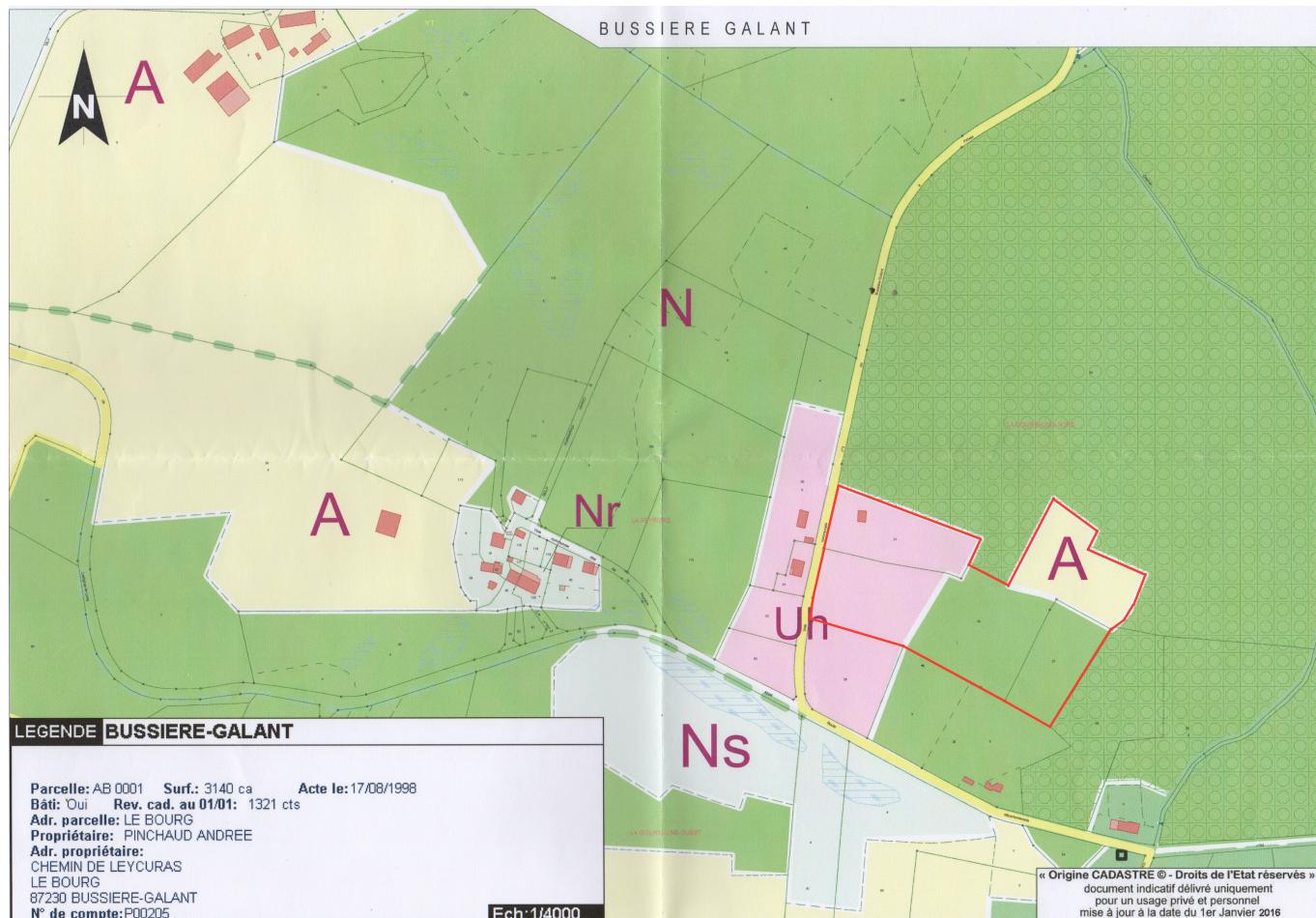


page 7 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le lieu comprend encore des parcelles constructibles à ce jour, une demande a été faite pour un classement de la totalité de la propriété en classe « agricole-touristique » pour construire de nouvelles structures d'accueil. Demande qui a été reçue positivement et qui est en cours d'instruction.



DANS LA COMMUNE DE BUSSIÈRE-GALANT

Références cadastrales

N° Parcelle	Surface en m ²	Classification urbanisme actuelle
Section YR-30	22185	Uh, N, A
Section YR-31	6139	Uh
Section YR-27	5156	N
Total	33480	



page 8 sur 26

**VENTE DE LA
PROPRIÉTÉ EN
PERMACULTURE DE LA
GOURSALINE**



page 9 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

CONTEXTE HISTORIQUE

La propriété est un ancien lieu de villégiature. Il était équipé d'une petite structure qui a été petit à petit rénové avec des matériaux sains et naturels. Un chalet supplémentaire en « fuste » a ensuite été construit pour commencer une activité touristique par les précédents propriétaires. Nous y avons ajouté un yourte contemporaine.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET CULTUREL

La propriété est dans le Parc Naturel Périgord Limousin, qui est un environnement très attractif pour un public épris de nature, d'écologie.

De nombreux points d'intérêts : randonnée nature, histoire du châtaignier, proximité du village en transition écologique de Saint Pierre de Frugie, patrimoine bâti très riche, etc.

Deux grandes villes sont à moins d'une heure : Limoges et Périgueux.

Les commerces et la gare sont à 1,5km de la propriété.

La petite ville de Chalus (1600ha) est à moins de 10mn en voiture (7kn).

**VENTE DE LA
PROPRIÉTÉ EN
PERMACULTURE DE LA
GOURSALINE**



STRUCTURES ET PAYSAGES



page 11 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

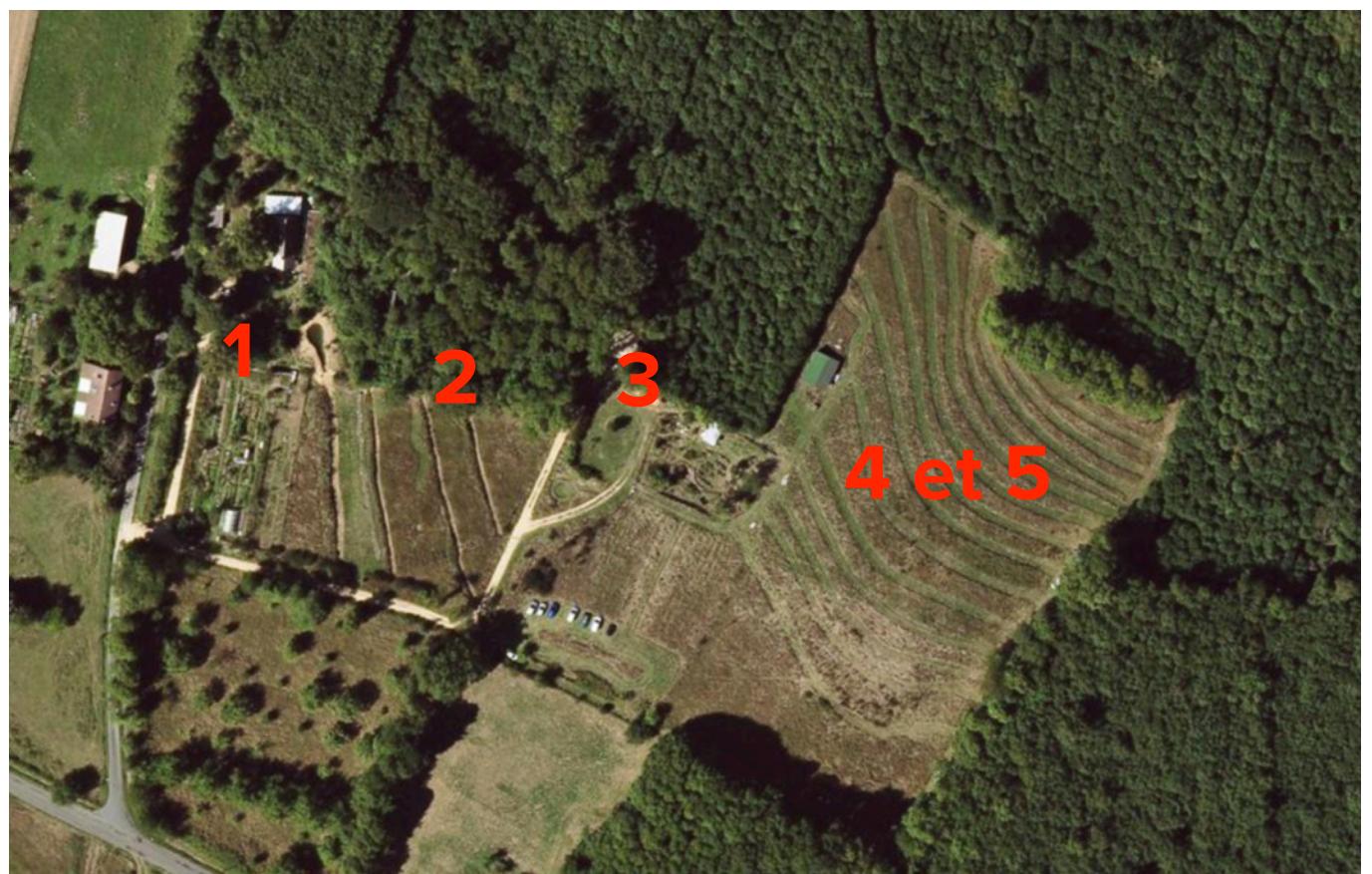
LES HÉBERGEMENTS ET LE PAYSAGE

Pour valoriser au mieux la propriété, et conserver une sensation d'immersion dans la nature, nous avons opté pour des installations aux surfaces petites à moyennes, intégrées au paysage.

NUISANCES ET ESTHÉTIQUES

La propriété est retirée, elle ne bénéficie d'aucun vis à vis et est entourée de bois sur la majorité de ses façades. Aucunes nuisances esthétiques ou sonores n'est à craindre.

SITUATIONS DES ELEMENTS





page 12 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 1 : LA MAISON PRINCIPALE

Elle ouvre sur le premier jardin en permaculture du lieu. Elle a entièrement été rénovée à neuf. La cuisine est neuve, équipée d'un piano Falcon neuf 5 feux, isolation par l'extérieur et bardage sur le mur nord neufs, Chauffe-eau solaire, neuf, une véranda bioclimatique neuve, La salle de bain est elle aussi neuve. La maison bénéficie d'un terrasse bois et d'une mare d'agrément.

Accès : Accessible depuis son parking bas existant.

Capacité d'hébergement : Elle a un capacité d'hébergement de 3 chambres.

Emprise au sol : environ 80m²

Surface totale : environ 100m²

Toilettes : sèches

Assainissement : autonome existant par phytoépuration

Gestion des pluviales : au fossé ou dans buttes de culture

Couverture : bardeaux d'acacia + panneau solaire eau chaude

Façade : bois

Alimentation en électricité : réseau EDF

Alimentation en eau : réseau et/ou forage

Chaussage : rocket-stove et appoint électrique

Zone urbanisme : Uh



page 13 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE



Broustey Benjamin et Kulland Aurelie 2, la Ferrière 87230 Bussière-Gadilat



page 14 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 1 : LA ZONE SEMI-ENTERRÉE

Cette partie est couverte avec une toiture végétalisée en cours de rénovation, avec :

- Une grande partie atelier,
- Une partie stockage de nourriture,
- Un grand bucher.
- Le matériel lié au forage et les compteur électriques





page 15 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 1 : LA CABANE/STUDIO

Il s'agira d'un ancien cabanon à vélo eco rénové et permettant de loger les amis de passage.
Il est isolé en terre paille, et enduit avec des enduits chaux et terre crue.

Accès : Accessible depuis le parking bas.

Capacité d'hébergement : Elle a une capacité d'hébergement de 1 lit double.

Emprise au sol : environ 20 m²

Surface totale : environ 20 m²

Toilettes : sèches

Assainissement : valorisation des eaux grises dans le paysage

Gestion des pluviales : infiltration sur la parcelle

Couverture : Fibrociment

Façade : Bardage bois

Alimentation en électricité : réseau EDF

Alimentation en eau : réseau

Chauffage : rocket-stove

Zone urbanisme : Uh



page 16 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE





page 17 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 1 : LE POTAGER VERGER

Il s'agira d'un potager mené en permaculture depuis des années comprenant :

- Des plates bandes surélevées entièrement micro-irriguée (gardena micro-drip neuf)
- Des plates bandes destinées à l'autonomie en fertilité (consoude et grande bardane)
- Des fruitiers en pleine productions : Pommiers, Pruniers, Petits fruits (groseilles, cassis, caseilles, framboise, etc...)
- Une serre de 18 m², entièrement micro-irrigué (gardena micro-drip neuf)
- Un hôtel à insecte et bassin
- De nombreuses plantation de fleurs, aromatiques et médicinales
- Un poulailler : une structure réunissant poulailler, cabanon de jardin, toilettes sèches et lave-légumes
 - Un espace de 600m² pour les pondeuses
 - Un espace de poulailler-tournant pour production de poulets de chairs
- Le tout planté de quelques fruitiers





page 18 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 2 : LE CHALET DANS LA FORÊT

Il s'agit d'un chalet en rondin de Douglas (technique de construction nommée fuste)

Accès : Accessible depuis son parking bas existant.

Capacité d'hébergement : Elle aura un capacité d'hébergement d'une chambre.

Emprise au sol : environ 20m²

Surface totale : environ 30m²

Toilettes : classique à eau

Assainissement : autonome (relié à l'existant de la maison)

Gestion des pluviales : infiltration sur la parcelle

Couverture : bardeaux de Douglas

Façade : bois

Alimentation en électricité : réseau EDF

Alimentation en eau : réseau et/ou forage

Chauffage : poêle à bois

Zone urbanisme : Uh



page 19 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE



ZONE 2 : LE TAILLIS

Il s'agit d'un bois de châtaignier/hetres/chênes de 3000m² environ avec quelques spécimens d'exception.



page 20 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE





page 21 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 2 : LE COTEAU (SWALES)

- Plus de 3000m² régénéré grâce à des noues d'infiltration et des buttes (swales)
- Plus de 100 arbres et arbustes fruitiers et utiles plantés
- Des haies ont été réimplanté afin de briser le vent et l'érosion, et créer des microclimats.
- Ce sont maintenant des endroits régénérés et très intéressants pour des cultures intercalaires, maraîchères ou fruitières.
- Quelques tests d'asperges et vignes...





page 22 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 3 : LA YOURTE

Il s'agira d'une yourte contemporaine. Elle a sur un second jardin de démonstration en permaculture orienté plantes vivaces et pérennes (jardin-forêt). Elle est très bien isolée en laine de chanvre (10cm). Elle est équipée d'une salle de douche tout confort et d'une cuisine.

Accès : Accessible depuis le parking haut.

Capacité d'hébergement : Elle a une capacité d'hébergement de 2 lits double.

Emprise au sol : environ 50m²

Surface totale : environ 50m²

Toilettes : sèches

Assainissement : valorisation es eaux grises dans le paysage

Gestion des pluviales : infiltration sur la parcelle

Couverture : Toile polyuréthane haute qualité

Façade : Toile polyuréthane haute qualité

Alimentation en électricité : réseau EDF

Alimentation en eau : réseau et/ou forage

Chauffage : poêle à bois

Zone urbanisme : Uh



page 23 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE





page 24 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE

ZONE 3 : LE JARDIN FORêt

Il s'agira d'un jardin forêt en développement d'environ 800m² avec de nombreuses variétés d'arbustes, de légumes perpétuels et de fruitiers. Une cabane en état moyen y est installée avec des toilettes, deux douches chauffées par un rocket stove, et un petit coin lavabo...le tout à revoir.



ZONE 4 ET 5 : UNE PARCELLE EN REBOISEMENT DE 1,6HA

plus de 400 arbres d'une vingtaine de variétés différentes plantés il y a deux ans avec un abri pour le matériel agricole à revoir.



page 25 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE





CONCLUSION

Quelques équipement sont compris dans cette offre, un tracteur en fonction, un gyrobroyeur neuf, une benette, et une remorque, du matériel divers.

Bien rare, curieux s'abstenir, et visite collective sur réservation.

Prix = 387 000 euros

page 26 sur 26

VENTE DE LA PROPRIÉTÉ EN PERMACULTURE DE LA GOURSALINE