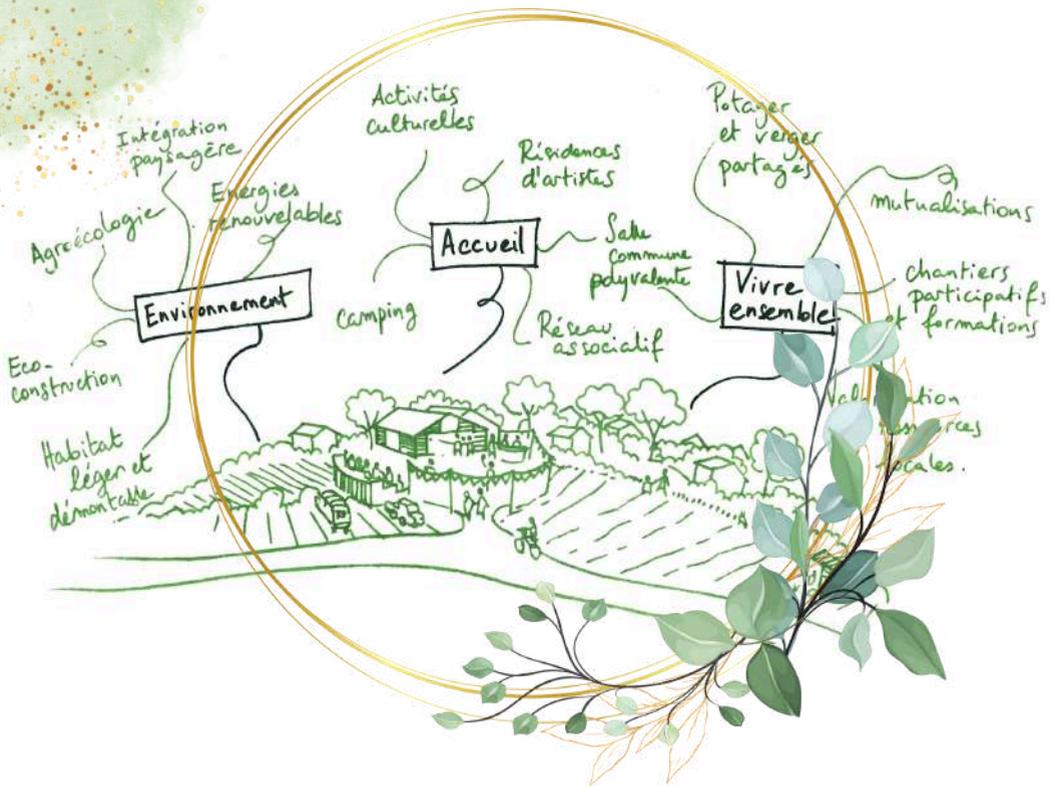


# Céphée



Un projet de lieu de vie et d'activités  
sur la commune de Vailhourles,  
au Mas de Bouyssel

# Introduction

En juillet 2024, un groupe de 7 personnes domiciliées en Occitanie, réuni au sein d'une société civile, a concrétisé l'achat d'un terrain situé au Mas de Bouyssel, sur la commune de Vailhourles 12200. Elles nomment la société et ce domaine, Céphée.

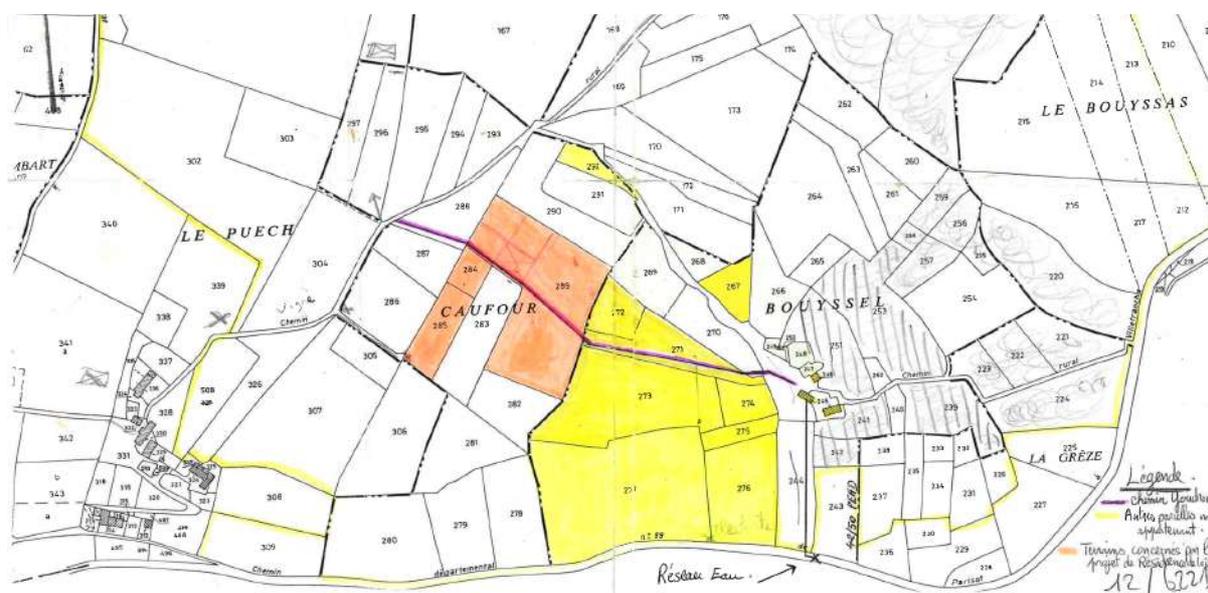
Une partie de ces parcelles, classées en zone Nt et en Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) ont fait l'objet d'un plan d'aménagement permettant l'accueil d'individus et d'activités que les nouveaux acquéreurs comptent développer dans un esprit éco-responsable et s'inscrivant dans le paysage local.

Des équipements existent déjà sur le site mais nécessitent d'être actualisés. Nous souhaitons profiter de la mise en place du PLUI pour présenter ce projet et ses intentions.

## Présentation du lieu et histoire du projet

Le lieu-dit Mas de Bouyssel, ancienne ferme de 19 ha rachetée en 2007 par Daniel Commard et été transformé depuis pour accueillir différents usages :

- ❖ une partie d'habitation et agriculture constituée des anciens bâtiments en pierre et des terrains agricoles attenants
- ❖ des terrains naturels laissés en l'état, boisés ou en herbe
- ❖ un PRL de 1,4 hectare, créé en 2014 afin de faire de l'accueil touristique écologique et culturel.



Cette dernière zone (partie orangée du plan cadastral ci-dessus), a :

- ❖ fait l'objet en février 2014 d'un permis d'aménager prévoyant 40 emplacements de camping et 2 Habitats Légers de Loisir (HLL), avec sanitaires, cuisine et point accueil, afin de créer un camping écologique et de développer une école de cirque
- ❖ été partiellement revendu par Daniel Commard (3 parcelles séparées de l'ensemble) à des particuliers pour donner une dimension collective au projet culturel
- ❖ fait l'objet en 2022, d'un permis d'aménager modificatif prévoyant de supprimer 19 emplacements de tentes et de créer 4 emplacements HLL supplémentaires.



En 2014, Daniel Commard a par ailleurs construit, sur une zone contigüe au PRL classée en zone Naturelle, un bâtiment en bois de 76m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



En juillet 2024, le groupe, constitué en Société Coopérative d'habitants de forme civile, rachète 4,5 ha de cet ensemble (parties jaunes + orangée du plan cadastral), dont 8300m<sup>2</sup> de PRL, afin d'y réaliser un lieu de vie et d'activités ouvert et inscrit dans son territoire, où expérimenter collectivement une façon de vivre près de la nature, dans des espaces partagés et de petits habitats de loisir, légers ou mobiles.



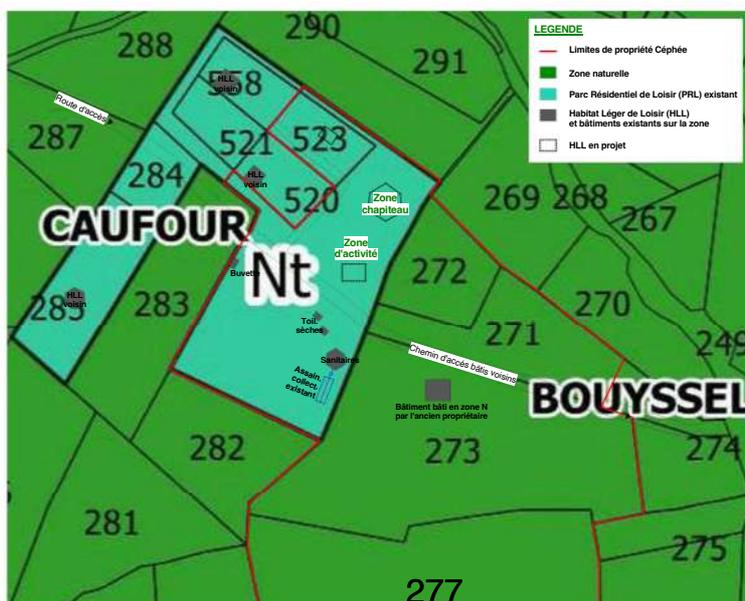
Le groupe a commencé à tisser des liens avec les propriétaires voisins et a rencontrer les collectivités locales afin de voir comment régulariser le bâtiment construit en dehors du PRL. Ce dossier vise cet objectif.

# Présentation de la demande / PLUI

En effet, le groupe envisage d'utiliser ce local existant pour l'organisation de rendez-vous associatifs et d'activités professionnelles. Cela ne peut se faire qu'en légalisant la bâtisse : notre demande, dans le cadre du PLUI, d'étendre la zone Nt afin d'intégrer la bâtisse illégale dans son périmètre, est donc une première étape avant la demande d'un permis d'aménager modifié et d'un Permis de construire.

Cette extension pourrait prendre 2 formes présentées ci-dessous :

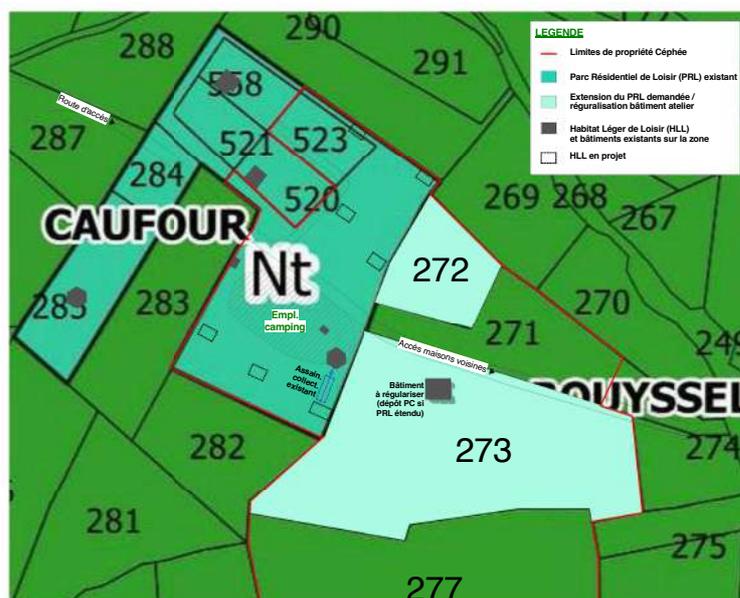
- l'option 1, qui a notre préférence, évite de modifier le parcellaire existant et nous permet d'avoir une zone d'accueil supplémentaire pour les activités sur la parcelle 272, plus plane que la parcelle 273.
- l'option 2 nous permet d'avoir une zone d'accueil supplémentaire pour les activités sur la parcelle 272, mais oblige à une modification cadastrale.



Zonage existant

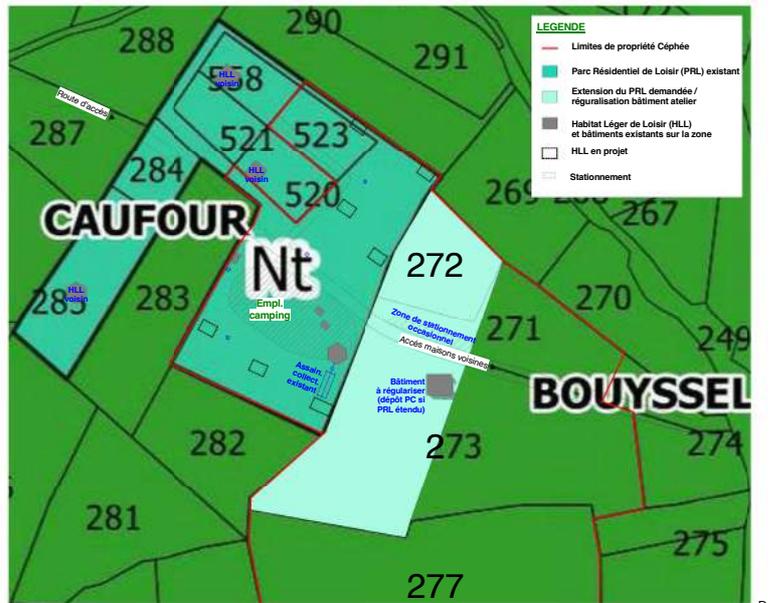
Extension du PLR  
demandée

Option 1



# Extension du PLR demandée

## Option 2



## Présentation des porteurs du projet

Le collectif porteur du projet Céphée est un groupe multi générationnel, constitué aujourd’hui de 9 personnes aux parcours et compétences diverses, engagé dans l’achat d’un Parc Résidentiel de Loisir existant en milieu rural.

Elles ont vu le site du Mas de Bouyssel comme un emplacement favorable à l’accueil d’un lieu collectif ouvert sur son territoire et au développement d’activités culturelles et professionnelles, dans une perspective de contribution aux réseaux économiques et associatifs locaux. Une partie de ces personnes est d’ailleurs déjà actrice active sur le territoire.

Ce groupe est amené à s’agrandir en cohérence avec les possibilités d’accueil du lieu.

### Les membres de la société acheteuse :



#### Florie Cabrol

Après 8 années passées à Paris, où Florie termine ses études pour prendre un poste de cadre en logistique, elle décide à 30 ans de changer de vie. Suivront 8 années de nomadisme à travers le monde, notamment l’Australie, l’Asie puis l’Europe.

En 2021, elle revisite la France et découvre le Lot et l’Aveyron. Elle décide d’y poser ses valises et s’installe en novembre 2023 à proximité du lieu du projet collectif.

Aujourd’hui coach et thérapeute, elle anime depuis 5 ans des stages en développement personnel et clown. Ayant toujours rêvé de contribuer à un projet collectif, elle est en joie de participer à celui-ci où elle souhaite entre autres développer son activité de stages et partager des compétences avec le collectif et son environnement.



## Gaël Macho

Gaël œuvre dans le domaine du spectacle vivant depuis plus de trente ans, d'abord en tant que saltimbanque, conteur, musicien puis en tant qu'organisateur d'événements et administrateur de production.

Tout au long de son parcours, il a participé à différents projets collectifs culturels et/ou personnels.

Il s'implique aujourd'hui dans le projet Céphée avec des amis de longue date, pour créer un lieu de vie et d'activité à la campagne dans un esprit de partage d'expérience et d'avenir.



## Tatiana Carmier

Après avoir été collaboratrice d'architectes en agences pendant quinze ans, Tatiana travaille aujourd'hui à son compte comme maître d'œuvre (spécialisée en réhabilitation écologique) et assistante à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour des projets d'habitat participatif.

Elle vit et travaille à Lodève (34), et y a participé depuis 8 ans à la création puis au développement d'un tiers-lieux Fabrique de territoire : La Distillerie.

Avec le projet Céphée, elle envisage de développer son activité professionnelle et Aveyron, en l'orientant vers la thématique de l'habitat léger réversible et souhaite aussi participer aux activités culturelles qui seront proposées sur le site par le collectif.



## Isabelle Maigret

Isabelle Maigret a parcouru le monde pendant 20 ans avec son mari et ses deux enfants, pour enseigner en maternelle dans les écoles françaises à l'étranger avant de venir s'installer en Corrèze.

Depuis peu à la retraite, elle peut se consacrer à plusieurs pôles d'intérêts :

- les plantes (formation à la permaculture et aux jardins forêts)
- le bien-être par le corps (technique Bowen, massage)
- l'hygiène relationnelle (formation à la Communication Non Violente CNV).

Ses loisirs nourrissent les mêmes aspirations : la danse de bal, le yoga, la randonnée, la méditation et les pratiques énergétiques.

Maintenant sa quête de sens l'amène à découvrir la participation à un projet collectif pour s'occuper d'un nouveau lieu et être plus que jamais en lien avec la nature et l'humain.



## Fanny Lechevalier

Fanny travaille comme régisseuse, surtout vidéo pour le spectacle vivant, et comme cadreuse, monteuse, réalisatrice pour des compagnies, associations, institutions.

Elle a été assistante réalisateur cinéma de 1990 à 2000 jusqu'à son installation dans le Lot et la naissance de son premier enfant. Elle alternait entre réaliser des films institutionnels ou encadrer des ateliers vidéo auprès du jeune public (Primaire, Collège, lycée, IUT) ou d'adultes (Maison d'Accueil Spécialisée, en maison de retraite section Alzheimer, en prison).

Un peu touche à tout, musicienne, sportive, Fanny a toujours jardiné et développé son autonomie, en suivant des formations en permaculture, spiruline, reconnaissance des plantes sauvages, cuisine, bricolage... Maintenant que ses enfants ont quitté le nid, Fanny désormais installée à Toulouse peut enfin revenir travailler dans cette région pour monter ce projet Céphée avec ses amis et y développer des activités en lien avec ses compétences.



## Cécile Lhoste

Cécile est psychologue praticienne, principalement du travail, dans différents milieux (institutionnels, associatifs, accompagnements individuels, formation, connaissance des métiers...) : elle aide les personnes qu'elle accompagne à dessiner une stratégie personnelle en tenant compte de l'environnement global et de leurs ressources, contraintes, souhaits, ...

Par ailleurs, sa pratique l'amène à apprendre à enseigner le Qi gong. Engagée en faveur d'associations et de réseaux de soutien aux enfants et aux jeunes (éducation émotionnelle, parents d'élèves, sports, formations pros, ...), elle s'intéresse aussi à l'agriculture et au développement d'initiatives locales (de lieux ou d'évènements, si possible, utiles et joyeux).

Elle s'inscrit dans le projet Céphée avec une logique évolutive dans le temps : sa vie est encore principalement à Montpellier mais elle souhaite peu à peu développer le temps qu'elle passera en Aveyron pour contribuer aux activités collectives et partager cette heureuse tranche de vie entre amis.



## Valérie Orvain

Ex-éducatrice de jeunes enfants, aujourd'hui formatrice en éducation émotionnelle et relationnelle, Valérie, jeune sexagénaire, est engagée pour la cause des enfants et accompagne les parents et les professionnels sur les chemins de l'éducation bienveillante depuis 2010.

Fondatrice de l'association Grand'Dire Ensemble en Occitanie et de l'Université de Parents en ligne, elle habite Lodève et aime retrouver ses ami.es sur leur lieu collectif pour y vivre et partager un présent d'échanges, de créativité, de musique et de nouvelles rencontres.

## Les voisins associés au projet :



## Béatrice Roussel

Du métier de guide en passant par des années d'artisanat en Espagne, Béatrice a voyagé jusqu'à se poser en France il y a une trentaine d'années. Elle explore alors le cursus de comédienne, chanteuse au travers de créations jeune public, des spectacles de rue, quintet vocal et groupes de musiques.

Actuellement, en duo avec Olivier Palai, ils parcourent les sonorités des chants du monde, du chant improvisé et s'en inspirent dans leurs compositions.

Passionnée de plantes, de nature, du "fait maison" et de culture (de la terre et de l'esprit), elle est ravie d'accueillir et de contribuer à la nouvelle dynamique insufflée sur le lieu.



## Olivier Palai

Olivier est musicien voyageur, auteur, compositeur, interprète et technicien son (enregistrement studio, sonorisation de concerts et multidiffusion).

Il a participé à la création et au fonctionnement d'une guinguette culturelle associative avec Gaël et Béatrice : L'Oasis du Gayfié à St Jean de Laur. Après avoir restructuré le lieu, le groupe y a proposé de la petite restauration basée sur les produits locaux et accueilli concerts, pièces de théâtre, cinéma, siestes musicales et contes.

Olivier occupe le lieu depuis 2012 et y a construit avec Béatrice une habitation légère de loisir, en portant une attention particulière à l'environnement (ossature bois, isolant bio-sourcé, installation photovoltaïque, chauffe-eau solaire, ...).

Il accueille avec enthousiasme l'arrivée sur les lieux des amis du collectif Céphée.

# Présentation du projet



## Raison d'être



Le collectif a pour objectif de s'intégrer sur une terre afin de développer un lieu de vie et d'activités, ouvert et inscrit dans son territoire, pour expérimenter collectivement une façon de vivre au plus près de la nature, dans des espaces partagés et de petits habitats légers ou réversibles.

Il souhaite œuvrer à construire de manière pérenne et responsable, une manière de vivre alliant sobriété, échanges, respect et bienveillance.

Et expérimenter une vie collective où l'écologie relationnelle et la prise en compte de chaque individualité permettra à chacun.e d'exprimer tous ses potentiels.

## Activités projetées et lien au territoire



Nous souhaitons apporter sur place les activités que nous développons déjà par ailleurs :

- ❖ Pratiques de bien-être et formations
- ❖ Écoconstruction
- ❖ Évènements culturels

Nous voulons aussi, collectivement, créer de nouvelles activités :

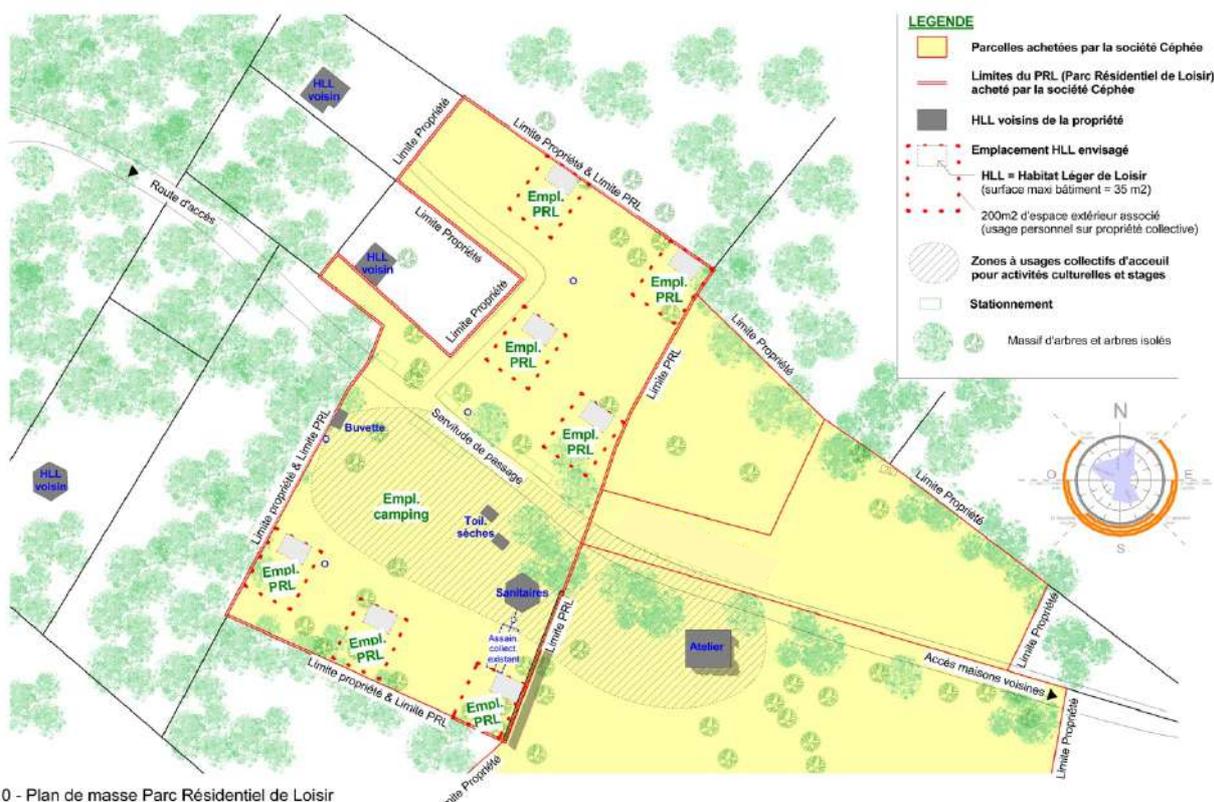
- ❖ Stages et résidences artistiques
- ❖ Ateliers artisanaux et de transformation
- ❖ Hébergement insolite
- ❖ Permaculture

Pour cela, nous commençons à créer des interactions avec le territoire et ses habitants :

- ❖ Commune, collectivités locales et voisinage pour une bonne intégration du projet
- ❖ Agriculteurs pour nos approvisionnements
- ❖ Artisans pour nos constructions et activités professionnelles
- ❖ Tissu associatif et culturel pour nos activités associatives.

## Projet d'aménagement

La zone Parc Résidentiel de Loisir (PRL) existante a été à l'origine de notre intérêt pour ce terrain : elle nous permet d'envisager les activités que nous souhaitons développer, sans nécessiter d'investissements importants. Une condition importante dans une zone très rurale où l'équilibre financier d'un projet n'est pas simple à atteindre. Cependant, le PRL d'origine ayant été découpé et vendu par le précédent propriétaire, la zone que nous avons acquise est de taille limitée. Nous prévoyons de l'aménager de manière à ce qu'elle accueille, en plus des installations déjà réalisées, plusieurs habitats légers de loisirs écologiques et réversibles et une zone de camping.



Ces habitats seront destinés à accueillir les membres du collectif mais aussi les participants aux stages proposés sur place ou des visiteurs de passage (projet d'accueil touristique atypique), selon les périodes et les saisons.

Pour l'accueil de stages et d'une programmation culturelle ponctuelle nous aurons besoin d'un espace abrité.

L'une des constructions existantes nous permettrait cet usage après obtention d'une autorisation d'urbanisme : un bâtiment en ossature bois compact et intégré dans la pente.



Cependant cette construction a été bâtie par l'ancien propriétaire hors de la zone PRL : bien qu'elle ne soit pas très éloignée de sa limite, nous ne pouvons pas y organiser d'accueil en l'état.

Nous souhaiterions donc la régulariser auprès des services de l'urbanisme et avons pour cela rencontré le maire de Vailhourles et son équipe, ainsi que la responsable sur service ADS de la Communauté de Communes. Ces acteurs locaux nous ont conseillé de nous manifester lors de l'enquête publique organisée dans le cadre de la validation du PLUI afin de voir si une extension du PRL serait envisageable pour englober le bâtiment. Cette modification de zonage nous permettrait ensuite de déposer un permis d'aménager modificatif et un permis de construire pour officialiser ce bâtiment et le mettre en règle.

## Charte architecturale et paysagère

Le collectif Céphée est dans une démarche d'aménagement écologique et de préservation de son environnement.

En ce sens, nous avons des exigences sur le nombre, l'emplacement, le type de construction et les matériaux utilisés pour les habitats légers de loisirs qui seront construits sur le terrain.

Les emplacements ont été choisis pour que l'habitat s'intègre au mieux dans son environnement. Autour de chacun d'eux, il est prévu de planter des bosquets ou des haies



nourricières pour favoriser la biodiversité végétale et animale, ainsi que créer des brise-vues.

Les habitats seront d'une surface maximum de 35m<sup>2</sup>, ils seront posés sur plots pour préserver la perméabilité du sol et seront construits en matériaux biosourcés, de préférence d'origine locale.



Nous attachons une importance particulière à réduire nos consommations énergétiques par des constructions bioclimatiques, des isolations performantes ou des matériaux à forte inertie. Nous envisageons aussi des installations solaires thermique et/ou photovoltaïques et la mutualisation de certains appareils.

De même, la consommation d'eau est réduite au maximum (toilettes sèches) et l'eau de pluie sera récupérée et réutilisée.

Le terrain est déjà équipé d'un système d'assainissement autonome de type fosse à eaux grises et tranchées d'épandage, aux normes et largement dimensionnée, connectée sur le bloc sanitaire existant. Chaque habitat pourra au choix se connecter sur ce système ou réaliser un assainissement individuel des eaux grises de type phyto-épuration. Une visite de la société Aquatiris, réalisant ce type d'installation, a validé que la solution était possible sur le site.

Des emplacements seront dédiés aux voitures pour limiter la pollution sonore, de l'air et visuelle.

# Contacts

## **Adresse mail :**

contactCephee@proton.me

## **Tatiana:**

06.98.66.58.06

## **Florie:**

06.75.60.77.91