

CAHIER DES CHARGES

OASIS DE MAGDA

INFORMATIONS GENERALES

Porteurs de projet : Anne Scheerlinck et Marie-Christine Piazza

Contact : lesvoisinsdemagda@gmail.com

Localisation : 09290 Le Mas d'Azil

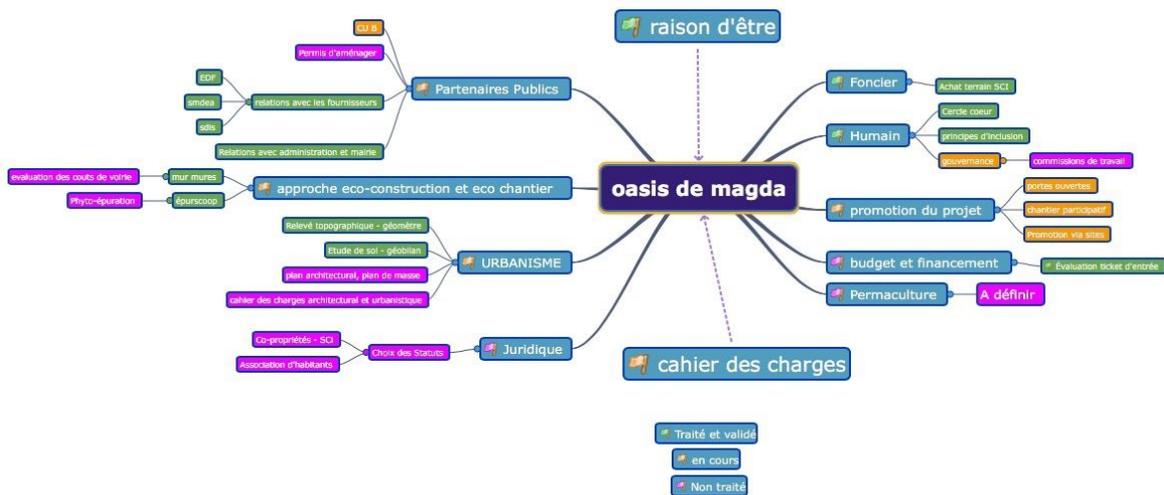


L'UNIVERSITÉ DES COLIBRIS

1. LA RAISON D'ÊTRE ET LA DESCRIPTION DU PROJET

L'oasis de Magda :
Un lieu de vie, d'écologie, de bienveillance, de partage, de créativité porté par le respect dont le sens de l'unité avec toutes les formes de vie et la notion de co-création en constituent les fondamentaux.

Voici le schéma mental du projet:



2. LES PRINCIPES RELATIONNELS

Communication non-violente:

Tendre vers l'application des principes de la CNV, à savoir :

- observer les faits sans jugement
- accueillir ce que je ressens, quels sont mes sentiments
- identifier les besoins sous-jacents
- formuler une demande concrète qui contribuerait à nourrir ce besoin.

Savoir reconnaître ses besoins et ceux de tout un chacun

Valider qu'ils soient dans le respect de la raison d'être de l'oasis

Savoir célébrer les succès

Instaurer des espaces de bilan et de régulation sur le vivre ensemble.

Respecter les horaires de rencontre et de réunion.

Principes d'intégration/inclusion

1 – Etape Curieux :

- contact mail + tel
- participation à la journée Portes Ouvertes
- à la demande du curieux, envoi du questionnaire
- retour questionnaire et validation par le cercle cœur.

2 – Etape membre en Parcours de Découverte :

- engagement par la signature de la raison d'être et remise chèque de réservation (4000€/foyer)
- participation à 2 journées (WE) de commission de travail et 2 journées de chantier participatif (WE), soit 2 week-ends
- validation du postulant par le cercle cœur
- encaissement du chèque de dépôt qui constitue un acompte du ticket d'entrée.

3 – Etape Membre Actif :

- statut d'éco-habitant et participation à toutes les décisions du groupe
- règlement du solde d'entrée (25 000 – 4 000 = 21 000€) en fonction du planning.

A chaque étape du parcours le postulant comme le cercle cœur est libre de se désengager.

A la fin de l'étape découverte, si retrait du postulant à la demande du cercle cœur, remboursement total de l'acompte, si retrait à la demande du postulant, le remboursement ne sera fait que lorsqu'un nouvel entrant actif sera validé.





A partir de l'état de membre actif, les chèques de réservation seront donc encaissés par l'association Les Voisins et si le permis d'aménager devait être refusé, le dépôt reste perdu.

Principes d'exclusion :

- le non respect de la raison d'être
- le non respect de la pratique de la CNV
- le manque de participation et d'implication
- l'atteinte à l'intégrité des habitants.

Nous pensons étendre le principe de respect aux membres de la famille et aux animaux qui dépendent d'un adulte que nous considérons comme responsable de sa famille.



3. LES OUTILS POUR COOPERER

Globalement, collaborer prend plus de temps que coopérer, mais la production finale sera plus riche que l'idée initiale.

La collaboration entre Oasis

peut nous permettre d'échanger nos réussites et nos échecs, de trouver des possibles réponses à des questions qui nous bloquent, de partager aussi, car notre expériences, qu'elle soit réussite ou échec, peut rendre la collectivité plus intelligente.

La collaboration avec notre environnement

a, selon nous, les avantages suivants: d'abord un projet a besoin d'être "ancré" dans son environnement pour pouvoir éclore dans la durée. Cet environnement est bien sûr administratif (mairie, communauté de communes, direction départemental) pour permettre au projet d'évoluer sans heurts.

Des liens vers des projets coopératifs et collaboratifs

- Un outil réceptacle, une gare, pour centraliser toutes les informations et les accès aux outils en ligne -> yeswiki

<http://ebook.coop-tic.eu/francais/wakka.php?wiki=Yeswiki>

- Un outils pour co-écrire, notamment lors de réunions à distance -> etherpad

<http://ebook.coop-tic.eu/francais/wakka.php?wiki=EtherpaD>

- Un outil pour remplir un tableau en ligne (budget, annuaire...) -> google sheet

<http://ebook.coop-tic.eu/francais/wakka.php?wiki=GoogleDocumentsgoogleDrive>

- Un outil pour partager des documents de grande taille -> dropbox

<http://ebook.coop-tic.eu/francais/wakka.php?wiki=DropboX>

- Un outil pour cartographier les idées, par exemple pour prendre des notes en réunions -> freeplane

<http://ebook.coop-tic.eu/francais/wakka.php?wiki=FreeplanE>



- Un outil pour communiquer à distance -> skype

<http://ebook.coop-tic.eu/francais/wakka.php?wiki=SkypE>

la suite framasoft:

<http://framasoft.net...>

Pour aller plus loin :

- trucs et astuces pour impulser de la coopération :

<http://www.ouils-reseaux.org/communication/Ebook/TrucAstucesCooperation-web.pdf>

- manuel à l'usage des animateurs de réseaux collaboratifs : ebook.coop-tic.eu/

- construire sa boîte à outils pour coopérer :

<http://www.pearltrees.com/t/construire-outils-cooperer/id8027454>

En tant que membre fondateur du projet, je souhaite partager tous les éléments du projet afin de fédérer les nouvelles énergies (entrants) dans la dynamique de l'éco-hameau.

- visibilité du projet: inscription Colibris, carte habitat participatif, annonces
- échanges avec le groupe initial: google drive



4. LA GOUVERNANCE DU PROJET

Cercle Coeur

L'Oasis de Magda ayant vocation à rester une petite structure, le cercle cœur est l'instance de la plénière au sein de laquelle les décisions seront prises par consentement (non objection).

Le cercle cœur est l'organe initial de promotion humaine du projet et responsable de l'inclusion des nouveaux arrivants et de leur intégration progressive au sein de ce cercle de décision, au cœur de l'oasis de Magda.

Il sera aussi le garant de l'intégrité de l'oasis et responsable des exclusions éventuelles si le groupe peut être mis en danger.

Le cercle cœur reste à charge de définir la charte relationnelle, la gouvernance, le montage juridique et financier, le projet urbanistique et architectural.

Commissions

Des commissions sont envisagées pour la réflexion et l'élaboration de proposition sur des points de fonctionnement. Les travaux de ces commissions seront reportés au cercle cœur par un « représentant » accompagné d'un second lien garant de la neutralité des rapports entre le cercle cœur et la commission.

Modalités des séances

Les séances seront animées par un(e) animateur(trice) facilitateur(trice) et « enregistrées » par un(e) secrétaire afin de garder toute la mémoire des rencontres et des décisions prises. Les rôles sont proposés par les participants selon le principe du non candidat.

Chaque séance suit le processus suivant :

Ouverture de la séance par le facilitateur, présentation « logistique » et ordre du jour.

Rappel du processus de consultation et de prise de décision.

Les ordres du jour sont communiquées 8 jours avant la séance et tout participant a le recours de proposer des sujets.

Chaque point de l'ordre du jour est présenté par « son représentant ».

Premier tour de parole pour soulever toutes précisions sur le point à traiter.

Explicitation par le représentant.

Deuxième tour de parole sur les questionnements et objections

Modification du projet

Validation par non objection (si non consentement, cela implique un report du projet avec nouvelle étude).



Le principe de la prise de parole par tous repose sur une valeur d'égalité entre les participants et donc avec l'intention d'éviter la prise de pouvoir par des personnes ascendantes qui pourraient étouffer l'expression des personnes plus réservées . Nous insistons sur le principe d'égalité dans la prise de décision.

Principes humains

Les principes humains non modifiables qui guident notre projet :

- le non jugement et le respect de tout un chacun
- le respect de l'intimité
- le respect des valeurs personnelles et spirituelles
- la participation aux travaux communs (entretien terrain et bâtiments , ordures...)
- le respect des décisions prises par la plénière
- le respect de notre raison d'être
- le respect du cahier des charges.
- une volonté de bienveillance
- l'entraide



5. LES CHOIX DE PROMOTION

Heureusement nous avons déjà franchi une partie des étapes de la promotion avec l'obtention du Cub pour notre projet. Nous faisons une pause dans la promotion: pour déposer le permis d'aménager, nous souhaitons avoir construit un groupe solide!!!

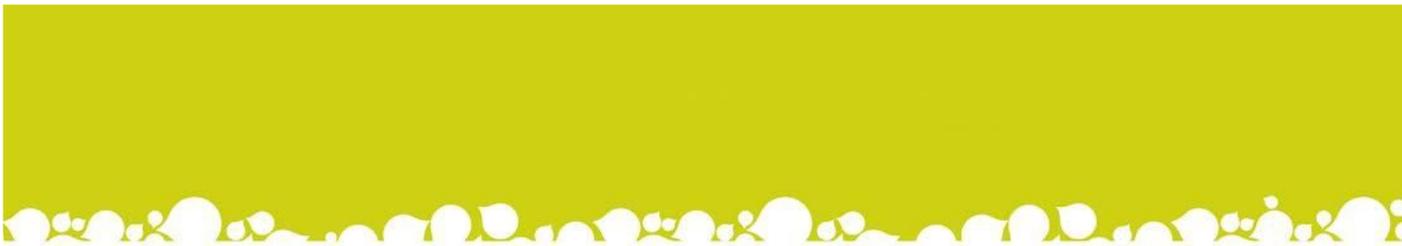
Les partenaires actuels:

- Urbaniste de la communauté de commune: M. Barthe, très favorable au projet
- Michel Malbec, architecte, était avec nous dès le choix du terrain, il nous a offert son aide pour être crédible auprès de l'administration et nous a amené jusqu'au Cub.
- Géomètre: Nous avons fait réaliser un plan topographique et la formalisation du Cub
- Géobiologue, Philippe Andréoli, Pôle Géobio: Philippe nous a "re-tracé" le plan, la zone d'influence et le tracé du lieu, qui nous ont servi de base pour la réalisation du plan de masse.
- M. le maire et président de la communauté de communes de l'Arize : M. Berdou. Enthousiaste pour le projet, il a accordé la prise en charge du chemin d'accès et nous a facilité le contact avec les gestionnaires de réseaux.
- M. Moiro, responsable urbanisme de la comcom et notre seul interlocuteur qui connaît Pierre Rahbi!!!
- Gestionnaires des réseaux et autres partenaires, nous les avons rencontré lors d'une réunion plénière, ce qui a facilité les réponses au Cub.
- L'association mur mûr, Emilie et Dominique. Cette association locale pour l'auto-construction et la construction écologique nous propose son aide pour les futurs propriétaires qui ont opté pour l'auto-construction.
- Epur'scoop, Carole, est en attente du nombre exact de co-habitants pour nous dessiner la phyto-épuration en auto-construction
- Analyse de la nature du sol: Cette analyse a été réalisée par Géobilan et confirme la faisabilité du projet.

Les partenaires à contacter

- Design en permaculture: Le terrain ne nous permet pas de choisir l'emplacement des maisons L'aménagement des zones vertes: terrain de jeux, jardin, verger, zone de pâturage et zone "sauvage" ainsi que le design de la récupération et l'écoulement de l'eau sera faite en se basant sur la permaculture.
- Architecte: le cercle coeur décidera si une deuxième intervention d'architecte est





nécessaire pour le permis d'aménager.

- AMO: Nous ne ferons pas appel à un AMO, car nous ne souhaitons pas rentrer dans la complexité d'un projet collectif, par économie de moyens et par la taille modeste de notre projet.
- Assurances: A consulter
- Maître d'oeuvre: Sera l'architecte pour les maisons essentiellement construites par des tiers, ou le propriétaire, (avec obligation de se laisser guider par Mur mûr) en cas d'auto-construction.



6. LE MODELE JURIDIQUE

Logements privés ou collectifs?

Au niveau de la construction, notre choix s'oriente très clairement vers la possibilité de construire sa propre maison, tout en respectant le cadre architectural préconisé. Nous souhaitons permettre, voir encourager, l'auto-construction, pour permettre un accès plus facile à des personnes disposant de moins de moyens et suivant un principe de sobriété. Une autre raison de privilégier la construction individuelle est la taille du projet: nous projetons 5 constructions. Nous n'avons pas les compétences de maître d'oeuvre et nous préférons privilégier les espaces et les équipements communs plutôt que de supporter tous les coûts et les contraintes liées à la construction collective.

Le modèle juridique

La réalité des possibilités de construction nous amène inévitablement à une co-propriété, qui sera réalisé sur une parcelle de 6700 m2.

Les propriétaires actuels de la propriété conserverons le reste de la propriété. Ceci semble, après mûres réflexion et échanges la moins mauvaise solution dans l'immédiat. Si l'ensemble était en co-propriété, le "ticket d'entrée" serait trop lourd pour des jeunes familles. Il est prévu que cette situation puisse évoluer dans le temps.

Il nous reste à formuler la structure associative, qui englobe l'ensemble des habitants du lieu et dont le fonctionnement sera basé sur une gouvernance horizontale. Cette structure associative gèrera aussi les équipements mis en commun: phyto-épuration, piscine existante, local dans la maison pouvant devenir salle de rencontres.

Les éventuelles activités sur le lieu dont les co-habitants rêvent, feront l'objet de structures économiques séparées. (Amap, Scoop, Eurl,..) selon la nature de l'activité et le nombre de co-habitants impliqués. Une SCEA de production et de transformation de roses (eau de rose, savon, sirop...) a été créée fin 2016 par les habitants actuels.



7. LE MONTAGE FINANCIER

Le “ticket d’entrée” comprenant:

- un emplacement pour construction en co-propriété
- la quote-part des 6700 m2
- la voirie à l’intérieur de la parcelle (voirie d’accès pris en charge par la mairie)
- les compteurs
- la phyto-épuration en auto-construction
- les matériaux pour un atelier de bricolage commun construit en auto-construction.
- les honoraires juridiques, notariés et d’architectes/géomètres

A été estimé, après contacts téléphonique, avec les fournisseurs, à un montant proche de 25 000. Ce montant semble cohérent avec le budget des familles souhaitant s’installer dans un éco-hameau en co-propriété.



8. LA CONCEPTION ECOLOGIQUE

Energie

Voici les principes d'économies d'énergie que nous souhaitons appliquer:

- maisons bio-climatiques avec orientation au Sud
- utilisation des ressources locales (bois, terre, paille, argile , laine de mouton..)
- chauffe-eau solaire
- une autonomie en électricité par des panneaux solaires sera étudiée ultérieurement.

Les principes en perma-culture

Le problème est une opportunité

“Il y a un aspect positif et négatif dans chaque chose, c'est la manière dont on la regarde qui nous fait percevoir la situation comme étant un avantage ou un inconvénient.”

Chaque élément doit avoir plusieurs fonctions

“Pour être optimisé, un même élément doit avoir plusieurs fonctions.

Chaque fonction doit être supportée par plusieurs éléments

“Ainsi, une fonction importante du système sera maintenue même si une partie des éléments qui la supportent ne fonctionne plus.”

Stocker l'eau et les éléments fertilisants le plus haut possible sur le terrain

“On utilise la gravité pour amener les éléments à l'endroit où l'on en a besoin sans utiliser aucune énergie supplémentaire.”

Commencer à petite échelle et lentement

“Plus nous voyons grand, plus il sera difficile de se relever de la chute. A petite échelle on peut se permettre d'échouer et de recommencer rapidement, de manière créative et enthousiaste.”

Ne produire aucun déchet

“Un déchet est considéré comme tel tant qu'il ne devient pas une ressource pour quelque chose d'autre.”





Quels sont les éléments que vous souhaitez intégrer dans votre conception ?

Nous aimerions appliquer l'ensemble de ces principes. Plusieurs éventuels co-habitants sont passionnés par la perma-culture. Cela semble simple pour le jardin potager: nous échangeons par exemple déjà le broutage des brebis du voisin avec le fumier et les arbres que nous avons abattu sur le futur lieu de construction ont été broyés pour faire un tapis de broyat pour les rosiers...

Toutefois, dessiner un plan d'ensemble, intégrant notamment les circuits de récupération d'eau de pluie sur les pentes relève de la compétence d'un spécialiste...

Eau

- les toilettes sèches sont obligatoires
- la phyto-épuration sera faite en auto-construction (accordé, en respectant les règles, par le Cub)
- la récupération de l'eau de pluie de l'ensemble des maisons
- une utilisation parcimonieuse des ressources existantes: deux petites sources et un puits (environ 350 l/jour)



REMERCIEMENTS ET REFLEXIONS

Nous remercions de tout coeur l'équipe des Colibris, les porteurs de projets qui ont bien voulu partager leur expérience, et les donateurs qui ont permis la réalisation de ce Mooc que nous suivons pour la deuxième fois.

Depuis notre premier cahier des charges, notre projet a évolué:

- nous avons déposé et obtenu le Cub
- nous avons organisé, depuis l'automne 2016 une journée portes ouvertes par mois: suffisamment d'intéressés nous ont rejoint pour envisager des week-ends de chantiers participatifs (commission permaculture, commission gouvernance, organisation d'une journée festive autour du solstice d'été, réalisation de toilettes sèches sur le terrain) à partir de mai qui nous permettront de consolider notre entente
- nous avons été retardés dans notre projet par le menace d'ouverture d'une carrière dans les environs: l'environnement politique étant favorable à notre projet, mais n'ayant pas encore compris la notion de développement durable dans son ensemble....Ce qui nous a amené à mettre en oeuvre dès le départ notre souhait de s'intégrer au niveau local et d'envisager une notion plus globale d'écologie au-delà de notre "petit" éco-hameau de 3 ha...

Au niveau de la structuration de notre projet, nous aurons besoin

- d'un conseil juridique pour articuler l'association "chapeau" qui va réunir la future co-propriété avec la maison existante, en intégrant si possible les possibilités futures de rachat/donation
- d'un conseil en design perma-cultural pour le design d'ensemble
- nous envisageons aussi un week-end de formation en gouvernance pour l'ensemble du groupe.

