



L'écoquartier de Montévrain

CAHIER DES CHARGES

Appel à manifestation d'intérêt
pour l'implantation d'une activité
d'agriculture urbaine biologique :
le cœur agro-urbain

Mai 2017

Partenaires du projet





Sommaire

● I. Contexte : un terreau favorable pour une activité économique agricole durable et pérenne

1. EPAMARNE, un aménageur public comme facilitateur d'un projet d'agriculture urbaine 3
2. Le cœur agro-urbain, un projet ancré dans une démarche Ecoquartier labellisée par l'Etat 3
3. L'état d'esprit du projet de cœur agro-urbain au regard des trois piliers du développement durable 6

● II. Faisabilité : les sujets essentiels analysés pour une installation réussie

1. La faisabilité du projet confirmée par les études techniques 7
2. Les suggestions pour la co-construction du cœur agro-urbain 8

● III. Modalités de l'appel à manifestation d'intérêt

1. Profil attendu des candidats 10
2. Contenu du dossier de candidature 10
3. Critères de sélection des dossiers 11
4. Organisation de l'appel à manifestation d'intérêt 11

● IV. Contact 12

● I. Contexte : un terreau favorable pour une activité économique agricole durable et pérenne

1. EPAMARNE, un aménageur public comme facilitateur d'un projet d'agriculture urbaine

L'Établissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée (EPAMARNE) est un instrument opérationnel de l'État placé sous la tutelle du Ministère de la Cohésion des Territoires. Il a pour mission d'impulser et de coordonner le développement du territoire tout en veillant à inventer une urbanité durable, équilibrée et attractive en assurant la règle de base 1 logement construit pour 1 emploi créé.

Dans le cadre de l'élaboration d'un projet d'agriculture urbaine, le rôle de l'Établissement Public est de faciliter l'installation d'exploitants agricoles. Pour cela, trois études pré-opérationnelles¹ ont été menées agronomique/hydraulique/économique afin de vérifier la faisabilité d'un tel projet. Les résultats de ce travail ont permis de démontrer le potentiel du site pour accueillir une activité agricole au sein d'un Ecoquartier en cours de réalisation (développé à ce jour à ~80% dont 15% en cours de chantier). L'enjeu pour EPAMARNE est de démontrer l'éventuelle reproductibilité d'un projet d'agriculture urbaine économiquement viable afin de pouvoir le réitérer potentiellement sur d'autres sites du territoire de Marne-la-Vallée (27 communes du périmètre historique et les 18 nouvelles sur lesquelles l'EPA peut désormais intervenir).

2. Le cœur agro-urbain, un projet ancré dans une démarche Ecoquartier labellisée par l'État



Photographie aérienne 2017 – E. Morency

¹ Etudes qui pourront être transmises aux candidats qui en feraient la demande (à faire auprès de C. Maghin EPAMARNE – voir contact en p.12)



Le cœur agro-urbain s'inscrit dans le projet plus large d'Ecoquartier de Montévrain, à 30 km à l'est de Paris dans le département de Seine-et-Marne (77). Sa conception vise à atteindre une haute performance environnementale offrant une qualité de vie remarquable aux Montévrainois(e)s. Il s'étend au sud de Montévrain sur 153 ha.

Les principes d'aménagement ont été élaborés par l'intermédiaire d'un plan guide dont la maîtrise d'œuvre est assurée par une équipe pluridisciplinaire : Atelier Philippe Madec (architecte), Agence Folléa-Gautier (paysagiste), Infraservices (VRD) et Tribu/ Ecologie Urbaine et Citoyenne (AMO développement durable).

L'Ecoquartier est structuré par trois éléments fondamentaux :

- **la partie habitée** : l'urbanisation a été densifiée à l'est du périmètre afin de libérer d'importants espaces plantés au centre et à l'ouest de l'Ecoquartier (**1800 logements livrés sur les 3000 appartements/maisons de ville prévus** et 4ha réalisés sur les 9ha de terrain réservés pour la réalisation d'équipements publics),

- **la partie jardinée** : **le grand parc du Mont Evrin de 19 ha** (dont 11,5ha sont déjà réalisés) au centre permettant d'assurer une transition douce entre les habitations à l'est et le secteur à dominante économique au sud-ouest (17 ha livrés sur les 23 ha d'activités prévus et 50 000 m² de commerces et services de proximité livrés sur les 60 000 m² prévus) et de connecter la partie sud de l'Ecoquartier d'affaire par une passerelle qui enjambera la voie ferrée du RER A (100 000 m² de bureaux en sortie de gare du Val d'Europe qui restent à développer),

- **la partie cultivée** : **le cœur agro-urbain de 19 ha** au nord ouest, ouverture physique et visuelle vers le vallon des Corbins, lien direct à la vallée de la Marne,

Ces trois composantes de l'Ecoquartier entretiennent des relations qui assurent la cohérence globale de l'aménagement et en garantit l'identité. Des liaisons urbaines et paysagères sont rendues possibles grâce aux espaces publics (rue/place) qui desservent et connectent chaque partie entre elle habitat/parc/espace cultivé. C'est donc bien dans cette logique d'interrelations que le projet agricole devra s'insérer.

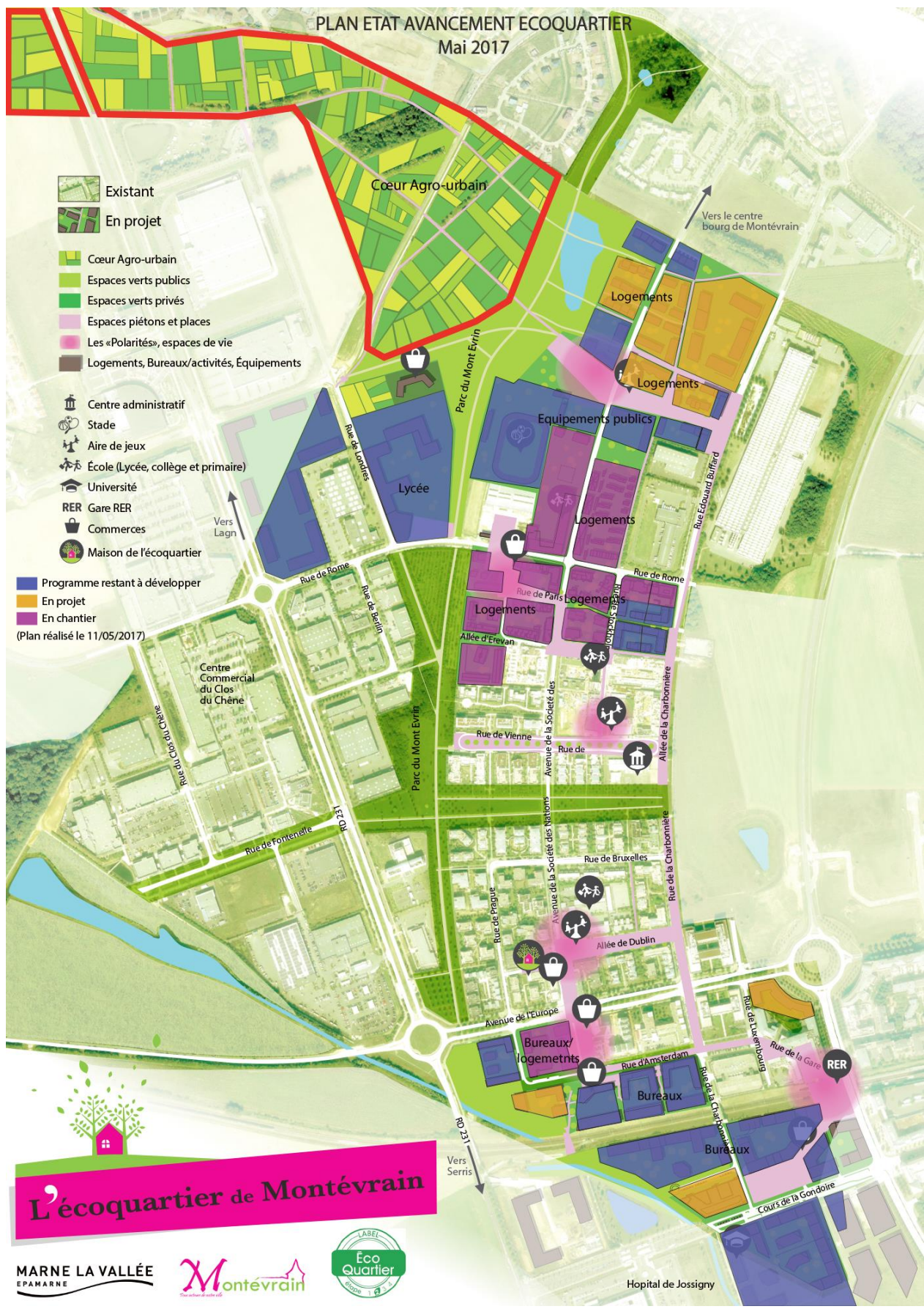
EPAMARNE s'est engagé auprès des services de l'État avec la signature de la convention Eco-Quartier (2009) et la Charte de Développement Durable (2011) renouvelée par le Guide de nos Engagements (2016). L'objectif est de répondre aux exigences de l'État en matière de développement durable, dans ses trois dimensions ; économique, sociale et environnementale.

Dans ce contexte, la commune de Montévrain s'est vue remettre le diplôme « label écoquartier – étape 2 : l'écoquartier en chantier » en 2014. **Le projet de cœur agro-urbain a été reconnu comme un élément constitutif et essentiel de la labellisation de l'Ecoquartier** puisqu'il répond aux trois piliers du développement durable.



PLAN ETAT AVANCEMENT ECOQUARTIER
Mai 2017

-  Existant
 -  En projet
 -  Cœur Agro-urbain
 -  Espaces verts publics
 -  Espaces verts privés
 -  Espaces piétons et places
 -  Les «Polarités», espaces de vie
 -  Logements, Bureaux/activités, Équipements
 -  Centre administratif
 -  Stade
 -  Aire de jeux
 -  École (Lycée, collège et primaire)
 -  Université
 -  Gare RER
 -  Commerces
 -  Maison de l'écoquartier
 -  Programme restant à développer
 -  En projet
 -  En chantier
- (Plan réalisé le 11/05/2017)



L'écoquartier de Montévrain



Plan avancement - Ecologie urbaine et citoyenne



3. L'état d'esprit du projet de cœur agro-urbain au regard des trois piliers du développement durable

Le cœur agro-urbain est un projet d'agriculture urbaine visant à implanter une activité à dominante maraîchère biologique en cohérence avec les exigences environnementales de l'Ecoquartier.

Ce projet vise à répondre aux trois objectifs majeurs suivants :

Objectif 1. Vocation économique : développer une activité économiquement viable et créatrice d'emplois

Le maraîchage biologique (cf. résultats étude économique) sera privilégié pour offrir :

- des légumes frais, sains et locaux aux Montévriinois(e)s,
- un paysage typique composé de petites parcelles cultivées pouvant exiger une main d'œuvre assez importante,

L'activité de maraîchage pourra être alliée à du légume de plein champs, quelques cultures sous serres et à de l'arboriculture. Avec l'utilisation des circuits courts comme mode de commercialisation, le cœur agro-urbain permettra aux habitants du quartier de tendre vers une autonomie alimentaire. **Par ce projet, il s'agit de diversifier l'économie locale pour ainsi renforcer l'économie globale du territoire communal** et participer à la rendre plus résiliente.

Objectif 2. Vocation sociale : assurer un lien entre les producteurs et la population locale

Les produits issus du maraîchage devront être commercialisés en vente directe afin de permettre de développer un lien entre les producteurs et les Montévriinois(e)s. D'autre part, cet objectif de rencontre entre le monde agricole et les habitants pourra passer par la mise en place d'ateliers pédagogiques ouverts à tous.

Objectif 3. Vocation environnementale : cultiver en bio pour respecter les sols

A terme, le cœur agro-urbain pourra constituer le point de départ d'un véritable pôle agricole durable pour Marne-la-Vallée. Il ne s'agit plus de voir la parcelle de l'agriculteur comme un terrain disponible à l'urbanisation, mais de considérer celle-ci comme un élément productif remarquable de l'environnement. De plus, **l'engagement dans la certification bio est exigé** afin de garantir une activité agricole sans produit de synthèse dans le but de préserver au mieux la vie des sols.



Perspective - Agence Folléa-Gautier



● II. Faisabilité : les sujets essentiels analysés pour une installation réussie

1. La faisabilité du projet de cœur agro-urbain confirmée par les études techniques

- **Le foncier : maîtrisé à 100% par EPAMARNE² en zones A ou N aux P.L.U³**

Le cœur agro-urbain est constitué d'une surface totale de 22,5 ha dont 19 ha cultivables. La majorité des parcelles cultivées concernées (15 ha) par le projet s'étend sur la commune de Montévrain. Les parcelles restantes (4 ha) se situent sur Chanteloup-en-Brie. **EPAMARNE est propriétaire de l'ensemble des terrains du cœur agro-urbain. Les parcelles sont directement prêtes à l'emploi.** Deux bandes boisées ont été conservées pour favoriser l'effet brise-vent afin de protéger les sols de l'érosion et d'assurer un refuge pour la biodiversité. Une route départementale passe dans le cœur agro-urbain, une traversée a donc été aménagée pour les exploitants (avertisseur par le changement de couleur de la route et signalétique appropriée type Marne et Gondoire).

- **La commercialisation : se différencier en bio et privilégier la vente en sortie de gare¹**

La surface du projet de cœur agro-urbain permettrait l'installation de trois à quatre maraîchers avec un complément d'agriculture de plein champ et d'arboriculture. **L'étude économique a confirmé la nécessité de cultiver en agriculture biologique pour se différencier des autres producteurs locaux.** Les études de marché qui ont été réalisées démontrent qu'une activité serait viable en privilégiant la vente directe en sortie de gare (arrêt RER A Val d'Europe-Montévrain à 5 min du site en voiture), la vente à la ferme et éventuellement un stand sur le marché de Lagny-sur-Marne (l'approvisionnement des cantines locales⁴ ne s'est pas avéré assez rémunérateur du fait de la logistique nécessaire pour distribuer les produits et des normes d'hygiène). Ces hypothèses n'ont qu'une valeur de préconisations. Les candidats peuvent naturellement proposer des alternatives aussi bien pour les associations culturelles que pour les modes de commercialisation. En revanche, les vocations économique et sociale décrites précédemment prennent bien un caractère de prescription.

- **L'eau : possibilité de pomper dans la nappe locale¹**

L'étude hydraulique a permis de faire une première approche quantitative des besoins en eau par rapport au schéma de référence envisagé (cf. p.9). Ce volume annuel de prélèvement en eau serait de 40 000 m³ environ par année moyenne pouvant aller jusqu'à ~65 000 m³ pour une année sèche. **L'irrigation des parcelles serait assurée par forage avec une profondeur minimum de 112,5 m.** La nappe ciblée se situe sur la commune de Montévrain, en limite du plateau de Brie. Il s'agit de l'aquifère de l'Eocène moyen et inférieur contenu dans des calcaires grossiers et sables du Soissonais. EPAMARNE s'est rapproché de la police de l'eau et a obtenu un accord de principe pour pouvoir le réaliser. **Sur le plan physico-chimique, cette eau est compatible avec une activité de maraîchage et peut donc être utilisée pour l'irrigation des cultures** (cf. analyses réalisées par Confluences et Lams sur la base de prélèvement dans des puits de forage déjà existants). Chaque exploitation devrait donc être équipée d'un compteur pour comptabiliser la consommation d'eau. Les frais qui y sont liés seront à la charge des exploitants.

Enfin sur le plan agronomique, l'étude a révélé un besoin en drainage afin de lutter contre les éventuels excès d'eau dans l'horizon superficiel du sol.

² Voir Contact (p.12)

³ Hormis une parcelle de 2 ha en zone Au sur Chanteloup-en-Brie qui pourrait muter en zone A

⁴ Mode de commercialisation qui pourrait néanmoins être mis en œuvre dans le cas d'une future obligation légale ou réglementaire



- **Le sol : un taux de matière organique légèrement en dessous de la moyenne mais facilement réactivable¹**

L'étude agronomique a permis d'établir un diagnostic de l'état des sols. Le site du cœur agro-urbain se trouve intégralement sur la partie nord du plateau agricole de la Brie et plus particulièrement en limite de rupture de pente créée par la présence du talweg d'un affluent du ru de Bicheret. **Les sols sont composés essentiellement de limons argileux profonds de relativement bonne qualité agronomique.** Les taux de matière organique en dessous de la moyenne ont tendance à entraîner un mauvais comportement du sol qui pourrait devenir sensible aux phénomènes de battance et de compaction. La présence d'un couvert végétal est donc essentielle pour préserver la structure du sol face aux phénomènes d'érosion lors des périodes pluvieuses. C'est pour cela qu'une première expérience de mise en place d'engrais verts (vesce et moutarde) a été semé en 2013. Celle-ci devra être reconduite avant le démarrage d'une exploitation pour permettre de réactiver la matière organique et d'améliorer l'état du sol.

2. Les suggestions pour la co-construction d'un projet

- **Étape 1 : les premières hypothèses d'investissement financier**

Objet	Investissements	EPAMARNE	Exploitants
Irrigation	Réseau de distribution principal, coût d'entretien et redevance annuelle à l'Agence de l'Eau	-	100%
Drainage	Installation du réseau de drainage	-	100%
Protection parcelles	Mise en place des clôtures	-	100%
Eau potable	Déploiement et raccordement au réseau	50%	50%
Electricité	Déploiement et raccordement au réseau	50%	50%
Chemin d'exploitation	Réalisation des chemins ruraux publics (22 arpents et Chêne St Fiacre cf. carte p. 9)	100%	-
Forage	Réalisation du forage et pompe	100%	-
Bâtiment	Hangar agricole mutualisé (pour vente en directe + local de stockage)	100%	-

Le principe pour l'aide à l'investissement est qu'EPAMARNE finance les équipements lourds, à savoir la réalisation du forage et la construction du hangar agricole (avec une participation pour le déploiement des réseaux). Le reste de l'investissement reste à la charge des exploitants.

- **Étape 2 : le bail rural environnemental comme garantie de la production en bio**

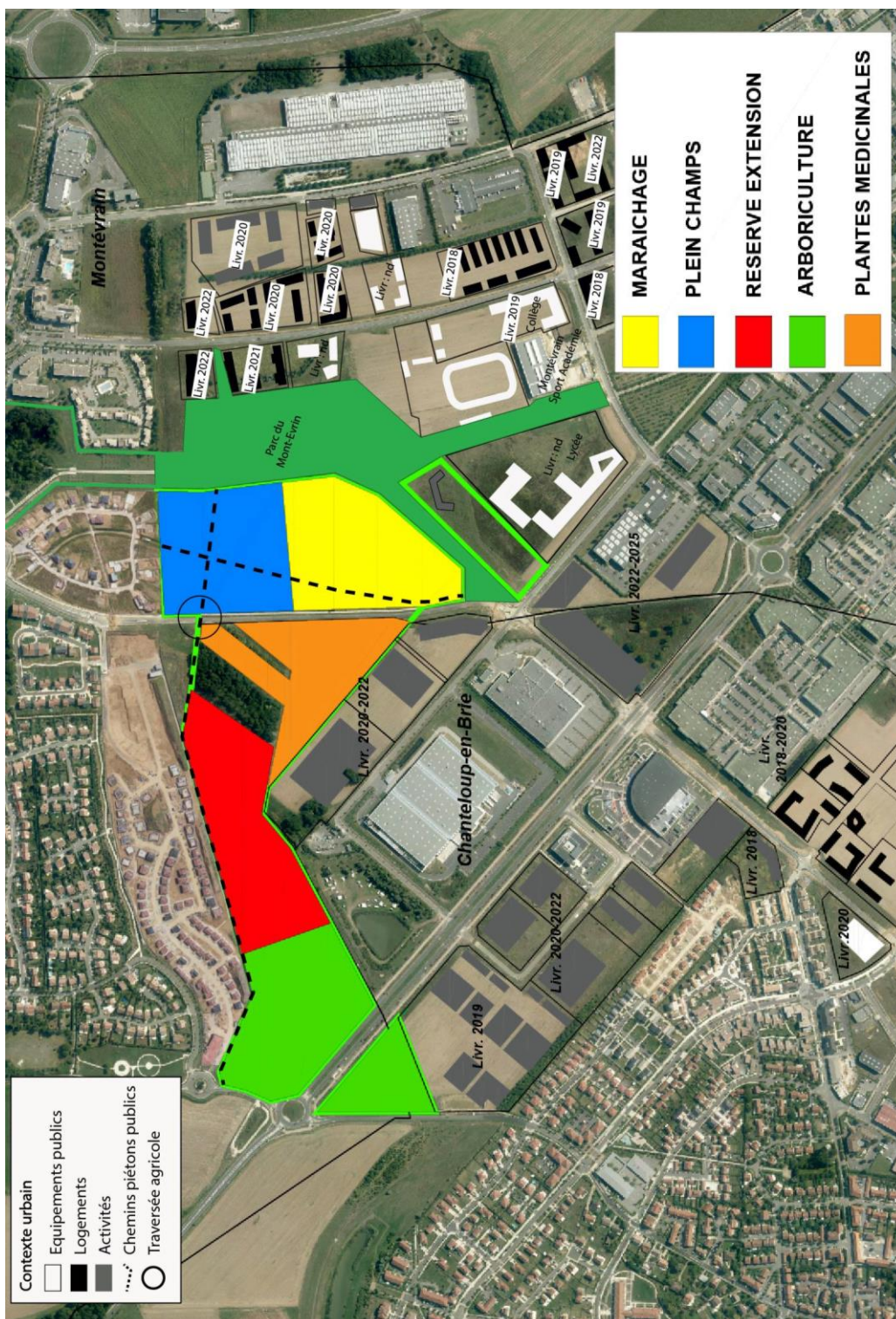
Dans un premier temps, la location des terrains sera encadrée par un bail rural environnemental par candidat pour une durée minimale de 18 ans. Cette durée est visée par EPAMARNE pour garantir la maîtrise et le respect de l'état d'esprit du projet (décrit p.6). Ainsi, les clauses associées au bail permettront le développement d'une agriculture biologique durable grâce à des pratiques culturales respectueuses de l'environnement, de la biodiversité et des paysages (article L.411-27 de la loi d'orientation agricole). Il n'est pas prévu de vendre les terrains aux agriculteurs pour ne pas surcharger leur coût d'investissement. Enfin, EPAMARNE n'ayant pas la vocation d'être à terme gestionnaire des terrains, une démarche sera engagée auprès des collectivités compétentes afin de leur céder la propriété des terrains (reprenant le contenu des baux initiaux).



- **Étape 3 : un accompagnement d'EPAMARNE pour un logement aidé et à proximité du site**

Le logement des porteurs de projets pourra se faire à proximité du lieu de production, dans l'Ecoquartier de Montévrain. **EPAMARNE s'engage à accompagner les exploitants sélectionnés dans leur démarche de demande de logement.** L'Etablissement Public est réservataire de 5% de chaque programme de logements locatifs aidés livrés. Pour ces logements, EPAMARNE peut proposer trois dossiers de candidature de son choix au bailleur, qui se doit d'en retenir un sous condition de réponse aux critères français d'attribution des logements locatifs aidés par l'Etat.

- **Étape 4 : les terrains disponibles, un schéma de référence indicatif ouvert à variantes**



● III. Modalités de l'appel à manifestation d'intérêt

1. Profil attendu des candidats

Les choix cultureux, techniques et opérationnels doivent être faits par le porteur de projet en vue de mettre en œuvre une exploitation fonctionnelle, viable et vivable en agriculture biologique. Pour cela, il est indispensable que les candidats justifient :

- **d'une capacité professionnelle agricole (CPA)** : les candidats doivent être en possession d'un diplôme ou d'un titre homologué de niveau IV équivalent ou supérieur défini dans l'arrêté du 6 avril 2009 du code rural et de la pêche maritime. Dans le cas où l'attribution DJA est demandée, le parcours à l'installation avec le **plan de professionnalisation personnalisé (PPP)** devra être réalisé et validé par le Préfet pour les candidats nés à compter du 1^{er} janvier 1971,
- **d'une expérience professionnelle** en milieu agricole d'au moins 3 ans (une expérience au sein d'une exploitation similaire à celle décrite ci-dessus constituera un avantage).

Ci-dessous la liste non-exhaustive des expériences qui pourront être valorisées lors de l'examen des dossiers de candidature :

- Certification de Spécialisation Agriculture Bio et commercialisation,
- Formation du pôle Abiosol sur la gestion d'exploitation,
- Test d'activité en couveuse,

Les porteurs de projet sont naturellement libres de demander une aide ou non. En revanche, que cette démarche soit menée ou non, **les candidats devront réaliser un Plan de Professionnalisation Personnalisé (PPP) en étant accompagnés par des structures extérieures.** Celui-ci a été mis en place pour valider la capacité professionnelle et ouvrir le droit aux aides nationales à l'installation (DJA Dotation Jeune Agriculteur). L'objectif est de personnaliser le parcours de formation et d'expériences professionnelles avant l'installation. Pour ce projet, les partenaires d'EPAMARNE sont les suivants :

- la **Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne**⁵ et son pôle de compétitivité d'agriculture biologique,
- le **pôle Abiosol** qui rassemble le Goupement des Agriculteurs Biologiques (GAB) d'Ile-de-France, Terre de Liens Ile-de-France, le Réseau des AMAP d'Ile-de-France et les Champs des Possibles².

Ils interviennent pour l'accompagnement des projets d'installation en agriculture biologique en Ile-de-France pour la totalité de la construction du projet depuis l'idée jusqu'à leur mise en œuvre.

2. Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature est à compléter et à envoyer avant le 31/07/2017 à 12h, sous formats électronique et papier à Sebastien NERVA et Cassandre MAGHIN.

Le dossier de candidature devra comprendre a minima les informations suivantes :

- Le **profil du candidat** (joindre un CV détaillé de vos expériences et formations professionnelles),
- La **description détaillée du projet agricole** :
 - o Les productions retenues et une description des méthodes culturales envisagées,
 - o Le ou les systèmes de commercialisation envisagés,
 - o Les surfaces souhaitées,

⁵ Pour ses missions régaliennes relatives à l'installation - voir Contact (p.13)



- Les besoins en matériels et en équipements,
- L'organisation du travail et la répartition des tâches s'il s'agit d'un projet commun,
- Un **plan économique du projet** (investissements et besoins en financements, plan de trésorerie pour les 4 premières années,...voir le contenu précis et minimum avec la chambre d'agriculture),
- Un **calendrier général des étapes de l'installation** : démarches administratives, demande de DJA, déménagement, formations, mise en place des cultures, mise en place des circuits de commercialisation.

Les candidatures peuvent être faites sous forme d'installation individuelle ou collective. **La constitution de dossiers collectifs est tout de même encouragée.** Dans ce cas, la première partie abordera les aspects communs des projets agricoles (mutualisation des matériels, commercialisation des productions, etc.). La seconde partie sera dédiée à la description individuelle des projets. Une complémentarité est attendue entre les profils et les projets des candidats. La diversité des expériences des exploitants sera une richesse pour le cœur agro-urbain et un gage de sa durabilité.

3. Critères de sélection des dossiers

- **Capacité financière** (40%) : viabilité économique du projet,
- **Capacité professionnelle** (30%) : posséder une formation agricole et/ou avoir une expérience dans le domaine du maraichage,
- **Capacité technique** (15%) : estimation cohérente des besoins en surface, en matériel et en équipement pour concrétiser le projet,
- **Qualité du projet** (15%) :
 - Pratiques culturales respectueuses de l'environnement (préservation des ressources, biodiversité, impact global, etc.)
 - Intégration des dimensions pédagogique et collective,
 - Adéquation avec les principes d'organisations urbaine et paysagère de l'Ecoquartier.

4. Organisation de l'appel à manifestation d'intérêt

Durant la phase de préparation des dossiers de candidature, **les porteurs de projet pourront s'entretenir avec EPAMARNE et ses partenaires** (Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne, pôle Abiosol, Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, commune de Montévrain, commune de Chanteloup-en-Brie). Une visite de site sera organisée afin d'assurer la compréhension des modalités de l'appel à manifestations d'intérêt, de formaliser la réponse au cahier des charges et de présenter l'espace agricole concerné.

Les dossiers de candidature seront analysés au regard des critères de sélection établis ci-dessus lors d'une commission technique qui rassemblera l'EPAMARNE et ses partenaires. Ensuite, **un jury sera organisé pendant lequel les candidats devront présenter leur projet** et répondre aux questions du comité de sélection. Ce dernier permettra de déterminer les lauréats de l'AMI.

Après la nomination des lauréats, une période de trois mois permettra de co-construire le projet.

Les candidats recevront une promesse de bail afin de pouvoir présenter un dossier à soumettre à la CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole). Après avis de la commission, la DDT transmettra le dossier à la préfecture de Région qui pourra fournir une autorisation d'exploiter au porteur de projet, indispensable à la signature du bail. Des baux ruraux à clauses environnementales (BRE) seront ensuite établis entre EPAMARNE et les exploitants.



IV. Contact

Sébastien Nerva

Chef de projets / EPAMARNE
Ligne directe : 01.64.62.45.28
s.nerva@epa-marnelavallee.fr

Cassandra Maghin

Chargée de missions / EPAMARNE
Ligne directe : 01.64.62.43.90
c.maghin@epa-marnelavallee.fr

Bernard Vallée

Responsable - Pôle Entreprises et Territoires / Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne
Ligne directe : 01.64.79.31.00
bernard.vallee@seine-et-marne.chambagri.fr

Vincent Jannot

Directeur / Terres de Liens
v.jannot@terredeliens.org

Gaëlle Lacaze

Chargée de l'accompagnement des territoires et des collectivités / Terre de Liens
Ligne directe : 09.70.20.31.34 / 06.58.58.20.50
g.lacaze@terredeliens.org

Julie Seegers (pour le modèle économique de référence)

Directrice adjointe – Agriculture et Territoires / Blezat Consulting
Ligne directe : 06.11.84.79.59
julie.seegers@blezatconsulting.fr

Louis Beauchet-Filleau (pour la partie hydraulique)

Ingénieur / Confluences Ingénieurs Conseils
Ligne directe : 01.64.17.00.17 / 06.03.57.16.19
l.beauchet.filleau@confluences-ic.fr

Noureddine Fkihi (pour la partie agronomique)

Directeur / Confluences Ingénieurs Conseils
Ligne directe : 01.64.17.00.17
n.fkihi@confluences-ic.fr

Antoine Petitjean (pour l'insertion urbaine et paysagère dans l'Ecoquartier)

Urbaniste mandataire de l'Ecoquartier / Atelier Philippe Madec
Ligne directe : 01.48.04.95.01
apetitjean@madec.net

Claire Gautier (pour l'insertion urbaine et paysagère dans l'Ecoquartier)

Paysagiste / Agence Folléa-Gautier
Ligne directe : 01.47.35.71.33
c.gautier@follea-gautier.com

