



APPEL A PROJET AGRICULTURE URBAINE PARC DU GLACIS - FORT DE L'EST – SAINT DENIS

Dans le cadre du projet du Fort de l'Est aujourd'hui mené par BâtiPlaine, un parc de 6500m² va être réalisé. Dans un premier temps, Plaine Commune souhaite déléguer la gestion de ce site à un acteur de l'agriculture urbaine, pour faciliter la prise de vie de ce parc.

LE CONTEXTE ET SITE D'INTERVENTION

1- La Politique Agriculture Urbaine de Plaine Commune

Plaine Commune reconnaît depuis l'adoption de son Agenda 21 en 2013 l'agriculture urbaine comme un levier possible de transition écologique pour le territoire. Elle entend par « agriculture urbaine » aussi bien les activités agricoles professionnelles, que les jardins associatifs (familiaux, ouvriers, partagés, pédagogiques ...).

Une stratégie de soutien et de développement de l'agriculture urbaine est en cours d'adoption par les élus de Plaine Commune. Elle pose comme préalable à tout accompagnement de projet d'agriculture urbaine par l'EPT, l'exemplarité écologique de celui-ci – tant en termes de respect ou de développement de la biodiversité, que de sobriété en intrants techniques, énergétiques, ou chimiques, et dans les usages de l'eau. Au-delà de ce préalable, la stratégie met en avant deux priorités : la première est l'accessibilité des projets d'agriculture urbaine au plus grand nombre, pour une agriculture urbaine citoyenne, levier de nouvelles pratiques écologiques, et d'amélioration du cadre de vie. La deuxième est la consolidation d'une agriculture urbaine professionnelle ancrée au territoire, pourvoyeuse d'emplois et de savoir-faire pour nos habitants, et écologiquement vertueuse.

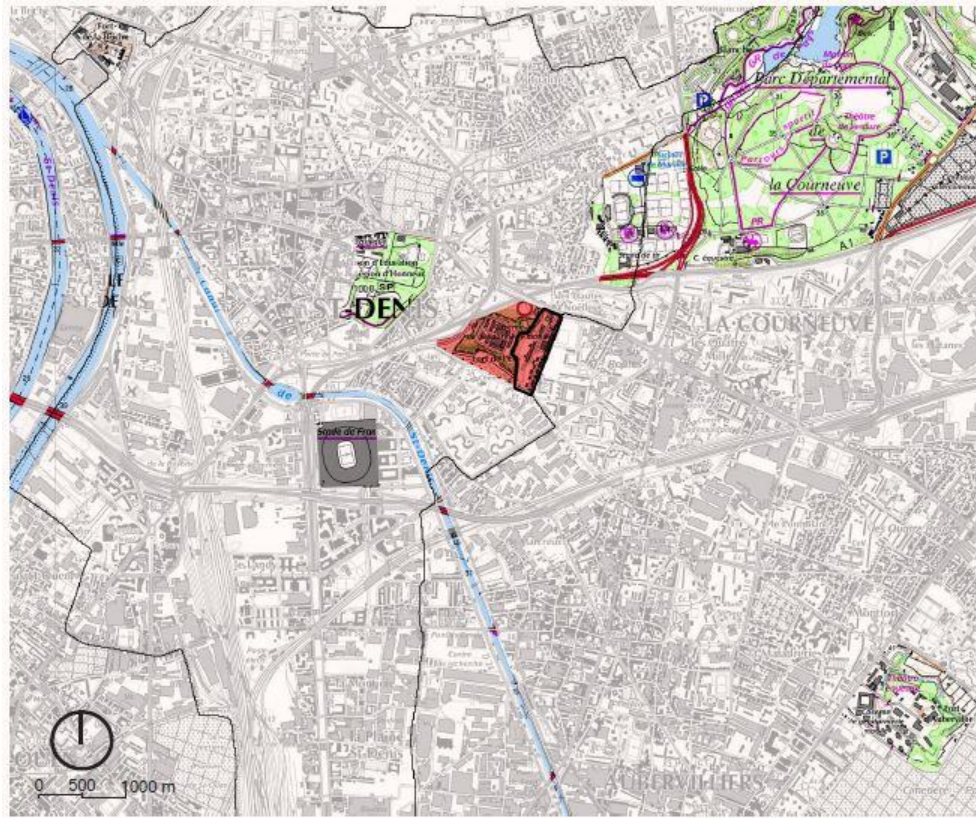
Dans cette optique, Plaine Commune souhaite, lorsque sont identifiés des espaces d'accueil potentiel d'activités agricoles, prioriser des projets qui soient d'abord profitables aux habitants, améliorent à la fois le cadre de vie de ces derniers, et la qualité écologique du territoire, et soient supports de transition écologique.

Plaine Commune n'a pas d'a priori quant au statut du porteur de projet (association, coopérative, entreprise privée ...). Il peut y-compris s'agir d'un groupement. En revanche l'ancrage du porteur de projet dans le territoire, ainsi que ses engagements en termes d'utilité sociale, sont vus comme des facteurs importants de réussite.

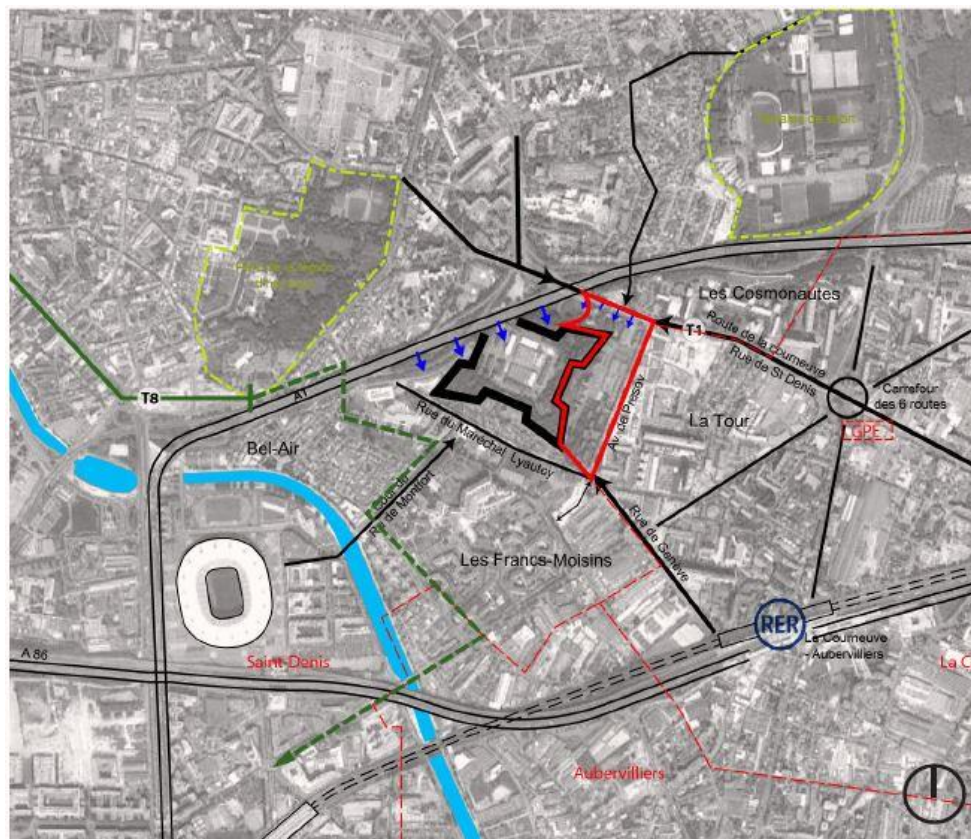
2- Le projet urbain du Fort de l'Est

Le projet urbain du fort de l'Est se développe au pied de la fortification érigée après la Guerre Franco-prussienne de 1871. Le Fort de l'Est représente une entité forte du paysage à l'échelle des autres forts et des constructions ou espaces paysagers emblématiques du Nord Est de l'île de France (le stade de France, le parc de la légion d'honneur, le parc Georges Valbon, et le fort d'Aubervilliers).

→ Plans de localisation du site



Le Fort de l'Est, une entité forte du paysage à l'échelle des constructions ou espaces paysagers emblématiques du Nord Est de l'île de France – extrait CPUPA Atelier 2/3/4



Une position stratégique entre le Centre de Saint Denis et le Carrefour des 6 Routes – extrait CPUPA Atelier 2/3/4

La frange Est du fort de l'Est est occupée par une caserne de gendarmerie mobile partiellement désaffectée depuis 1998. Le Ministère de l'intérieur a souhaité pérenniser le fonctionnement de la caserne sur l'emprise centrale du site, et céder les terrains inutilisés par les gendarmes situés au nord et au sud du site. Depuis 2017, Immobilière 3F est propriétaire et aménageur des terrains que l'Etat a souhaité céder. Immobilière 3F a par ailleurs délégué la maîtrise d'ouvrage du projet à BâtiPlaine. BâtiPlaine est une société anonyme de coordination qui réunit notamment les bailleurs HLM I3F et Plaine Commune Habitat.

Le projet urbain de la caserne de gendarmerie du fort de l'Est soulève quatre enjeux principaux :

- **un enjeu d'habitat**, car le foncier valorisable de la caserne offre une certaine qualité résidentielle propice à une programmation en logements ;
- **un enjeu urbain d'articulation** entre les Villes de Saint-Denis et de la Courneuve, et plus particulièrement entre les deux projets de rénovation urbaine qui jouxtent le fort (NPNRU des quartiers Franc Moisin et 4000 sud) ;
- **un enjeu patrimonial** dans la mesure où le patrimoine architectural du fort est aujourd'hui très peu visible depuis l'espace public ;
- **un enjeu écologique**, car le Fort de l'Est, répertorié parmi les « noyaux secondaires » de la trame verte, se situe en outre sur le parcours d'une continuité écologique majeure du territoire, reliant le parc Georges Valbon (« noyau primaire ») au canal Saint-Denis (élément de la trame bleue).

Les principales orientations urbaines du projet, mené par l'aménageur I3F et son maître d'ouvrage délégué BâtiPlaine, sont les suivantes :

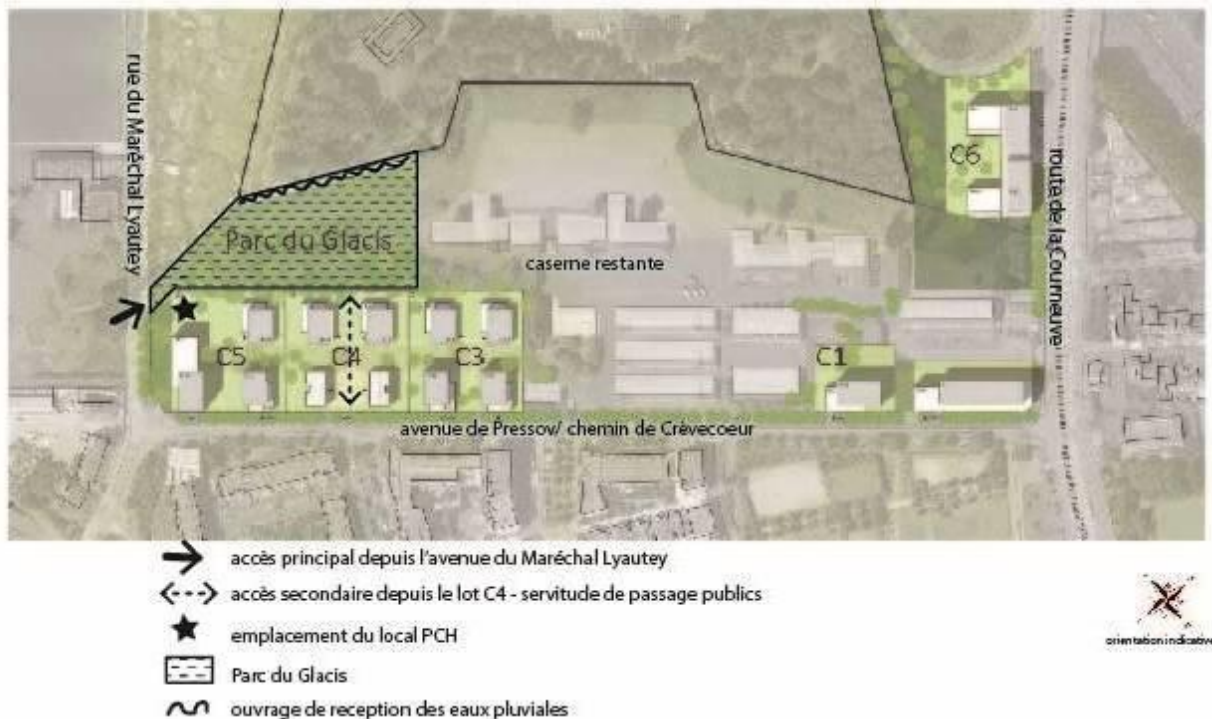
- **mettre en valeur le patrimoine architectural**, écologique et paysager du fort de l'Est en ouvrant des vues vers la muraille et le glacis du fort ;
- s'inscrire dans la continuité de la trame urbaine et de la trame viaire du projet urbain sur le NPRU de la Courneuve. L'objectif est de pouvoir démolir les hautes murailles d'enceinte de la caserne et d'ouvrir le projet sur les quartiers environnants ;
- **pérenniser l'inconstructibilité des abords de la muraille du fort pour rendre possible, à terme, l'aménagement d'une promenade paysagère publique** ;
- structurer le chemin de Crèvecoeur / rue de Presov par des successions de bâtiments en plots implantés légèrement en retraits ;
- créer un front urbain plus continu sur la route de la Courneuve (RN186) et en vis-à-vis du square des clos sur le NPRU de la Courneuve.

Ces orientations urbaines se traduisent dans le plan masse par une logique de trame et des vues depuis l'espace public vers le fort. Sur la partie sud, les bâtiments sont constitués de plots d'une hauteur variant de R+3 à R+5 et comptant une quinzaine de logements chacun. Deux anciens bâtiments de la caserne seront conservés et réhabilités. Le long de la route de la Courneuve au nord, les bâtiments sont un peu plus compacts et hauts (R+5 / R+8).

Le projet comprend également un aménagement paysager sur l'emprise de 6 439 m², le parc du Glacis.

➔ **Annexe 1 Extrait du CPAUP pour une présentation du site et du projet d'aménagement plus détaillé**

→ **Plan de masse du projet et fonctionnement du site**

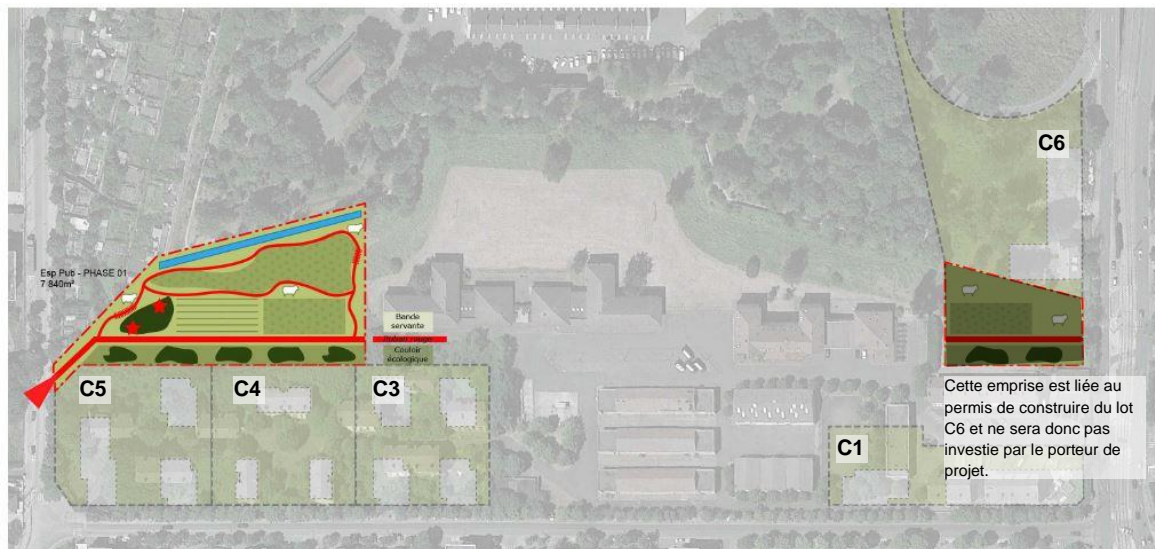


3- Le Parc du Glacis et ses particularités

Le parc du Glacis est donc une emprise de 6500 m² qui se déploie entre le mur du Fort et l'arrière du front bâti le long de la rue Crèvecoeur. Cette emprise est l'amorce de ce qu'on imagine un jour être un Grand Parc, le long des murs du Fort de l'Est reliant la Courneuve et Saint Denis sur plus de 25 000 m². Toutefois cet agrandissement dépend de la mutation de la partie centrale de la gendarmerie qui reste aujourd'hui en place, et pour laquelle aucun calendrier n'est établi. Il est donc important de proposer dans un premier temps, un projet qui fonctionne sur ces 6500m², pour une durée indéterminée, tout en n'obérant pas l'avenir et la possible extension du parc. Dans ce sens, lors des premières études de programmation, il avait été proposé de mettre un place un projet frugal qui permettait de commencer à donner vie à ce Parc tout en permettant des aménagements complémentaires ultérieurs.

C'est donc sur cette emprise que Plaine Commune –futur propriétaire foncier du Parc-, la Ville de Saint Denis, Immobilière 3F et Batiplaine, ont décidé de mettre en place, dans la première phase de ce parc, une programmation d'agriculture urbaine et ainsi d'en déléguer la gestion.

➔ Plan programmatique 2016 des deux phases du Parc du Fort de l'Est



Première phase du Parc du Glacis (6500m²) - programmation "frugale" proposée dans l'étude urbaine Etude urbaine Atelier 2/3/4 - 2017



Le grand Parc du Glacis à terme - quand la dernière tranche de la Caserne aura déménagé - pas de calendrier établi à ce jour Etude urbaine Atelier 2/3/4 - 2017

4- Le besoin identifié d'un gestionnaire particulier

Plaine Commune a identifié que l'emprise du Parc était assez particulière par sa configuration enclavée, entre un fort et un front de rue bâti. Il s'agira donc d'un lieu peu visible sur l'espace public, avec deux accès dont il faudra gérer l'ouverture et la fermeture.

Ce Parc nécessitera un présentiel plus important que dans d'autres situations ainsi qu'un programme spécifique. **Celui-ci aura pour but de faciliter la prise de vie du Parc, pour qu'il profite au plus grand nombre, nouveaux arrivants du Fort de l'Est et habitants des quartiers voisins.**

Ainsi il est apparu pertinent de proposer une autre configuration de gestion que celle d'un parc public habituel.

Le choix de proposer un projet d'agriculture urbaine permettra une programmation spécifique en mesure de palier aux difficultés identifiées mais aussi d'apporter une réelle plus-value dans l'animation et la qualité de la vie du futur quartier. Ce projet d'agriculture urbaine ne peut pas être porté par Plaine Commune en direct, d'où la nécessité de trouver un porteur de projet.

LA DEMANDE : UN PROGRAMME D'AGRICULTURE URBAINE

La présente consultation a pour but de trouver **une structure capable d'assurer la gestion, l'animation du Parc du Glacis via la mise en place d'un projet d'agriculture urbaine.** Le terrain dédié à cette activité est le parc de 6500 m² qui va être aménagé par Immobilière 3F et BatiPlaine dans le cadre de l'opération du Fort de l'Est. Cette activité d'agriculture urbaine est une activité temporaire, dans l'attente de la possibilité d'aménager un plus Grand Parc le long du Fort.

Les attentes de Plaine Commune sur l'occupation temporaire du Parc du Glacis :

- **Occuper le site avec une programmation d'agriculture urbaine** qui répond aux objectifs de la politique de Plaine Commune sur le sujet (voir le point 1 ci-dessus)
- **Animation et ouverture au public** : l'objectif est de rendre ce site le plus accessible possible au public. Pour cela il faut prendre en compte les différents publics qui vont se côtoyer sur le secteur : les nouveaux arrivants du fort de l'Est, les voisins déjà en place du quartier Franc Moisin ou des 4000 à la Courneuve, en faisant, si possible, le lien avec les jardiniers des jardins familiaux du Fort de l'Est. Une attention particulière est attendue sur le volet intergénérationnel : ouverture au public scolaire, aux familles, aux personnes âgées... Enfin les quartiers voisins sont des quartiers très actifs au niveau associatif, il sera intéressant de pouvoir associer ces acteurs aux animations du Parc.

Il est attendu que la proposition du programme d'occupation temporaire soit également cohérente avec :

- les usages et les pratiques liés à un espace de nature ouvert au public
- le contexte résidentiel du voisinage proche
- l'enjeu fort de biodiversité du site
- la mise en valeur du patrimoine du Fort de l'Est et, en ce sens laisser passer les vues entre la rue de Crèvecoeur et le mur du Fort de l'Est.
- les conditions techniques précisées (cf paragraphe CONTRAINTES TECHNIQUES)
- le projet des paysagistes en cours de conception. (cf paragraphe MODALITE DE MISE EN OEUVRE)

Les responsabilités particulières de l'acteur en place

- **Entretenir** les espaces d'agriculture urbaine et les aménagements réalisés dans le cadre du projet du Fort de l'Est (qui ne sont pas uniquement en lien direct avec l'agriculture urbaine, ex. ouvrage de récupération des eaux de pluie, gestion des végétaux...).
- **Assurer l'accueil du public** sur les créneaux d'ouverture au public (à préciser en fonction du projet). Sur ces créneaux gérer également les accès au site par l'ouverture et fermeture des portails.

CONTRAINTES TECHNIQUES

La contrainte principale est de s'inscrire dans le projet d'aménagement conçu par les paysagistes et de travailler la suite du projet en partenariat avec cette maîtrise d'œuvre.

Quelques informations plus précises sur l'emprise du Parc du Glacis qui sera investie par le porteur de projet.

Accessibilité :

L'accès principal à l'espace paysager est programmé sur la rue du Maréchal Lyautey. Il s'agira d'un accès permettant à des véhicules lourds (entretien...) de pénétrer. Cette entrée assure également un cheminement PMR pour l'accès au Parc. En complément de l'accès carrossable depuis la rue du Maréchal Lyautey, une convention temporaire de servitude de passage publique sera mise en place pour un cheminement piéton aux travers du lot C4 (copropriété CLARM), dans le prolongement de la rue du Vitulazio sur la Courneuve. Le passage du public ne sera autorisé que certains jours ou demi-journées définies dans la convention à signer avec la CLARM, maître d'ouvrage du lot C4. L'ensemble du site sera clos et les deux accès seront gérés par le gestionnaire.

La topographie et gestion des eaux

Le site connaît une topographie importante, environ 4m de dénivelé entre les points hauts et bas du site. C'est une composante importante qui nécessite des dispositifs d'aménagement particuliers (terrasses, accessibilité PMR...). Le site est donc naturellement le récepteur de l'écoulement des eaux pluviales, de ce fait un ouvrage de réception des EP est prévu le long du Fort. Par ailleurs, comme beaucoup d'endroit à Saint Denis, le site est soumis à un aléa très élevé d'inondation des sédiments avec des nappes affleurantes (remontées de nappes phréatiques), cela nécessite d'adapter l'activité du gestionnaire sur site à cet enjeu important.

Qualité des sols

Lithologie

Les sondages de sol ont mis en évidence la lithologie suivante sous une couche de terre végétale d'environ 0,2 m d'épaisseur : des sables plus au moins marneux, de teinte marron à beige à blanchâtre, graveleux (grains de calcaire), substitués localement et en partie par des sables limoneux de teinte marron de 0,3 m d'épaisseur, jusqu'au pied des sondages descendus à 2 m de profondeur maximum.

Aucun indice de pollution (couleur noire, odeur suspecte) n'a été relevé lors de la réalisation des sondages.

Pollution détectée

Le diagnostic environnemental réalisé au droit du site à l'étude a permis de définir :

- L'absence de sources potentielles de pollution visibles sur et à proximité immédiate de la zone étudiée
- La présence dans les sols d'anomalies en métaux lourds et de légères concentrations en PCB, HAP (dont les volatils) et HCT dans les terrains restant en place dans le cadre du projet d'aménagement, au droit de l'emplacement du futur parc public,
- l'absence de concentrations notables en HCT volatils et semi-volatils, COHV et BTEX, dans les terrains restant en place dans le cadre du projet d'aménagement, au droit du futur parc public.

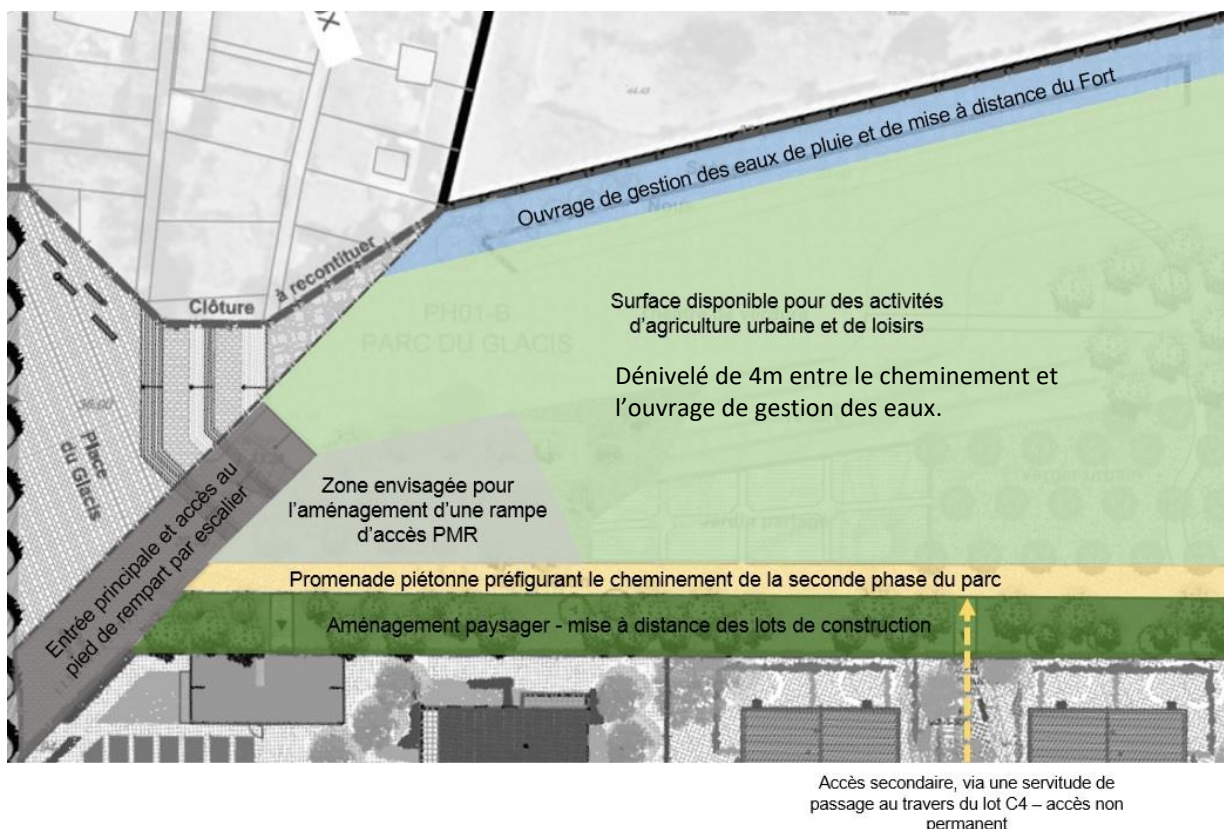
Le diagnostic environnemental et le plan de gestion réalisés par le bureau d'études SolPol sont joints en annexe au présent document. Les travaux de dépollution rendus nécessaires pour la réalisation du projet d'agriculture urbaine seront pris en charge par l'aménageur.

➔ **Annexe 2 Etude SolPol**

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Le projet d'aménagement du Parc est en cours de conception avec la Maitrise d'œuvre désignée par l'aménageur. Les paysagistes SLG Paysage et le BET VRD Progexial ont mis au point les invariants programmatiques du futur projet. La réponse à cet appel à projet doit s'intégrer dans ces orientations programmatiques et spatiales.

➔ *Image esquisse du site réalisé par les maitres d'oeuvre*



La conception du projet se poursuivra début 2020 avec le stade d'Avant-Projet où chaque espace identifié par l'Esquisse sera approfondi, plus détaillé. L'objectif est d'associer la structure qui sera choisie à l'issue de cette consultation à cette phase de conception du projet afin que celui-ci corresponde au mieux à ses besoins. **Il est donc attendu que le candidat soit disponible pour participer aux réunions sur le projet en amont de sa réalisation.**

Les travaux d'aménagement du site financés par Immobilière 3F : terrassement, dépollution, plantations (à définir selon le projet retenu), amenée des réseaux, point d'eau, serrureries (clôtures et portails) ... Certains aménagements plus légers pourront être à la charge du porteur de projet, ils seront définis dans le cadre de la convention de mise à disposition du site.

La fin des travaux du Parc est prévue pour l'été 2021. A ce moment, le foncier sera rétrocédé à Plaine Commune et la structure pourra alors s'installer. La structure porteuse de projet et Plaine Commune seront liées par une Convention d'Occupation Temporaire du domaine public. Elle sera partagée et travaillée avec le candidat retenu. Certains points ne seront pas discutables :

- Durée de la convention : 5 ans avec un renouvellement possible mais non tacite.
- Deux jalons de vérification de la bonne tenue du projet : à 1.5 ans et 3 ans après le démarrage. Il s'agira de rendez-vous entre Plaine Commune, la Ville de Saint Denis et le porteur de projet pour s'assurer que le projet fonctionne comme prévu et de réorienter l'activité si besoin.
- Renouvellement non tacite
- Rémunération : aucune rémunération ne sera directement allouée par Plaine Commune ou la Ville de Saint Denis.
- Pas de redevance à prévoir envers Plaine Commune – sauf modalité éventuelle de paiement des charges

La convention d'occupation temporaire ne sera donc effective qu'à partir du moment où les espaces publics sont rétrocédés par Immobilière 3F à Plaine Commune au printemps 2021. Cependant, suite au Jury de sélection, un courrier d'engagement de l'EPT Plaine Commune sera remis à la structure porteuse de projet, pour lui apporter une garantie de la réalité du projet.

Pour s'implanter sur le site, la structure pourra utiliser le local de 98 m² du lot C5 sur une emprise Plaine Commune Habitat (PCH) en limite du parc. **Un loyer sera à prévoir pour occuper ce local d'un montant de 2940 €HT par an (soit 30€/m²).** Le local sera livré à l'automne 2021. Les conditions de location seront à définir entre le porteur de projet et PCH. Le porteur de projet peut tout à fait décider de ne pas occuper ce local.

Les charges inhérentes à l'activité du projet sont à prendre en charges par le porteur de projet (eau, électricité...).

OFFRES

Pour candidater, il est demandé de fournir les références suivantes :

- A minima 1 référence de projet similaire au projet attendu ou représentatif de ce que le candidat a déjà pu réaliser illustrant sa capacité à faire le projet proposé

Pour formaliser la proposition, sont demandés :

- **1 page max : la présentation du candidat / du groupement**
- **5 pages max – hors éléments graphiques : la présentation du projet et en quoi il répond aux différentes attentes sur ce site. Il faut notamment détailler :**
 - La prise en compte des priorités de la politique d'agriculture urbaine de Plaine Commune
 - La prise en compte des enjeux écologiques (respect de la biodiversité ; sobriété en intrants, limitation des sources d'émissions de gaz à effet de serre ; usages de l'eau ...)
 - La prise en compte des attentes de Plaine Commune sur le Parc du Glacis
 - Programme d'agriculture urbaine proposé sur le site
 - Intégration du projet d'agriculture urbaine dans les premières orientations spatiales données par la MOE
 - Phasage de la mise en place du projet : doit permettre de comprendre comment le candidat atteint son "année type" (temps, moyens), et quelles sont les différentes phases de développement de l'activité (le cas échéant).
 - Détail des animations: les modalités d'ouverture au public et notamment la fréquence de celles-ci, les publics concernés, les activités / animations proposées. La présentation des personnes ressources mobilisées dans l'équipe pour assurer ces animations et leur expérience dans le domaine. Il est demandé de présenter le fonctionnement de l'année type.

- **2 pages max :**
 - Modèle financier envisagé pour le projet : fonds propres, recettes, ressources extérieures, pourcentage (et sources) de subventions publiques envisagées

Le dossier de candidature devra être rédigé en langue française.

Il est demandé aux candidats d'assister à l'une des visites de site prévues (dates ci-après), sans quoi la candidature ne pourra pas être recevable.

REMISE DES PROPOSITIONS

Les réponses à l'appel à projet devront être remises le **Vendredi 31 Janvier à 16h30** au plus tard.
Les offres pourront être remises sous format :

- Numérique : à envoyer par mail à suzanne.thibault@plainecommune.fr
- OU
- Papier : déposer à l'accueil du siège de Plaine Commune (21 Avenue Jules Rimet, 93200 Plaine Commune) en 1 exemplaire

CALENDRIER

Lancement de la consultation : **DECEMBRE 2019**

Visite obligatoire rendez-vous intersection rue du Maréchal Lyautey et rue de Crèvecœur/avenue de Pressov :

Date au choix :

- **Lundi 16 Décembre 2019 – 14h**
- **Jeudi 16 Janvier 2020 - 12h30**

Date limite de remise des propositions : **31 JANVIER 2020**

Désignation de la proposition retenue : **FEVRIER 2020**

Réunion de lancement du travail partenarial : **T2 2020**

Prévision livraison du parc pour installation du/des candidat.s sur site **T2 2021**

Travaux aménagement du Parc : **Hiver 2020-2021**

Livraison de la première phase du Parc du Glacis : **Été 2021**

Livraison des logements aux abords du parc du Glacis : **Septembre 2021**

ANALYSE DES PROPOSITIONS

Le jury qui analysera les offres remises pour cet appel à candidature est composé de :

- Gilles Poux, Maire de la Courneuve, Vice-Président à l'aménagement de Plaine Commune
- David Prault, Elu du quartier, Adjoint à l'urbanisme Saint Denis, Vice-Président Foncier de Plaine Commune
- Cécile Ranguin, Adjointe à l'écologie et au développement durable à Saint Denis
- Patrick Vassallo, Adjoint à la nature en ville et à l'ESS à Saint Denis

Le Jury analysera les offres de la manière suivante :

- La bonne compréhension des enjeux de Plaine Commune vis-à-vis de l'agriculture urbaine et des enjeux du Parc du Glacis → 25 %
- Pertinence du projet par rapport aux attentes de Plaine Commune → 40%

- Démonstration de la compétence du /des candidat.s →20%
- Modèle économique du projet → 15%

MONTANT DE LA REMUNERATION

Il n'est pas prévu de rémunération pour la mise en place de ce projet, ni pour le candidat retenu, ni pour les candidats ayant répondu à la consultation.

RENSEIGNEMENTS

Pour tout renseignement sur l'appel à projet, ou pour confirmer votre présence à une visite de terrain, vous pouvez contacter :

Suzanne THIBAULT

Cheffe de projet aménagement à Plaine Commune

suzanne.thibault@plainecommune.fr

01.55.93.58.10