

**PROJET D'INTERET GENERAL RELATIF AU SECTEUR IV DE MARNE-LA-VALLEE  
ET AUX PROJETS EURODISNEY ET VILLAGES NATURE**

**RAPPORT**

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France prévoit la poursuite de l'urbanisation de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée à l'Est du chemin départemental 231 par un quatrième secteur qui couvre tout ou partie des huit communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Coutevroult (au Nord A4), Magny-le-Hongre, Montry (au sud de la RD 934) de Serris et de Villeneuve le Comte.

Ce quatrième secteur de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée accueille le projet d'EURO DISNEYLAND en France pour la réalisation duquel l'Etat, la Région Ile-de-France, le Département de Seine-et-Marne, ont signé une convention avec la Société « The Walt Disney Company » qui précise aussi bien le programme que les conditions générales de sa réalisation.

L'avenant n°8 à cette convention donne un nouvel essor au projet avec cinq objectifs :

- Donner à la destination touristique un potentiel de développement à l'échelle européenne et internationale sur 3 registres d'excellence : parcs à thèmes et pôle hôtelier, tourisme d'affaires, éco-tourisme du futur (Villages Nature), en renforçant parallèlement les synergies avec le tourisme parisien et francilien.
- Poursuivre l'accueil de populations nouvelles au Val d'Europe dans le cadre d'un développement urbain à taille humaine et de respect de la mixité sociale, en veillant aux grands équilibres emploi – population, à la qualité des équipements d'accompagnement et à la maîtrise des dépenses publiques.
- Promouvoir le Val d'Europe comme pôle de développement économique majeur pour l'Est Francilien en encourageant la diversification de ses activités et l'implantation d'entreprises de rayonnement national et international et notamment en synergie avec les ambitions touristiques
- Programmer l'implantation de grands équipements de superstructure à Val d'Europe, en particulier, dans le domaine de l'enseignement supérieur, de la culture, du sport et de la formation professionnelle.

- Garantir une accessibilité métropolitaine aux pôles de développement touristique et urbain par la réalisation d'un carrefour d'infrastructures de transports et de communications de très haut niveau : Gare TGV et extension des lignes européennes, amélioration de la liaison RER A avec Paris et interconnexion avec le RER E (Chessy-Esbly) et le réseau du Grand Paris, 4 ou 3 accès autoroutiers à terme et optimisation des liaisons avec les aéroports.

Les deux projets 'Eurodisney' et 'Villages Nature' vont se développer dans le cadre défini par la loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Cette loi stipule que « les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable ; à cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social ».

C'est pourquoi les dispositions d'intérêt général des projets d'aménagement du Secteur IV de Marne la Vallée et de Villages Nature s'attacheront à mettre en œuvre le triple objectif écologique, économique et social défini par la loi.

## **Une ambition économique européenne**

Le développement économique du Val d'Europe déjà bien engagé doit se poursuivre en privilégiant trois objectifs : la vocation touristique du site, la diversification des activités et la promotion de filières écologiques.

### **1. – Renforcer la destination touristique**

#### 1.1. Doubler la capacité d'accueil des parcs :

- En permettant la création de nouvelles attractions dans les deux parcs à thème existants.
- En réservant sur le site de l'Erable des emprises permettant la réalisation d'un troisième Parc à thème.

#### 1.2. Tripler la capacité d'hébergement du site :

- En conservant une capacité d'extension de 14.700 chambres supplémentaires au nord A4.
- En prévoyant de créer 7200 unités d'hébergement au Sud A4.

#### 1.3. Renforcer le tourisme d'affaire par la création d'un centre d'exposition et de congrès de 40.000 m<sup>2</sup> shon.

#### 1.4. Développer un tourisme durable :

Promouvoir le tourisme durable qui est avant tout la vocation du projet Villages Nature, mais aussi une ambition pour la destination touristique d'Euro Disney.

Au Sud A4 : Pour Villages Nature, l'annexe n° 2 précise les mesures à prendre en compte dans le cadre des procédures publiques à mettre en œuvre pour le projet notamment les ZAC et les documents d'urbanisme PLU et SCOT. Un cahier des charges spécifique a été contractualisé, il reprend ces mesures qui concernent aussi bien le site du projet, les milieux récepteurs, les chantiers, et les constructions

Au Nord A4 : Pour la destination touristique d'Euro Disney, la prise en compte de démarches durables en matière d'assainissement des eaux usées et en matière de consommations énergétiques devront être mises en œuvre.

Pour les bords de Marne, la prise en compte de dispositions favorisant un éco-tourisme de proximité

## **2. – Diversifier les activités**

- 2.1. Avec la construction d'un pôle tertiaire à vocation internationale de 600.000 m<sup>2</sup> de shon à proximité des gares du RER et du TGV.
- 2.2. Avec le développement de deux grands parcs d'activités au Prieuré et à Couternois susceptibles d'accueillir 850 000 m<sup>2</sup> shon.
- 2.3. Avec des implantations centres commerciaux et de commerces et de services accompagnant les nouveaux développements urbains et les centres des nouveaux quartiers dont la shon globale sera plafonnée à 250 000 m<sup>2</sup> hon.
- 2.4. Promouvoir l'emploi public non seulement par l'emploi public d'accompagnement du développement urbain dans les services publics de proximité mais aussi par l'accueil de grands équipements publics liés à l'attractivité régionale du Val d'Europe notamment en matière d'enseignement supérieur, de recherche et d'équipements culturels mais aussi par l'implantation de grands projets nationaux et d'entreprises publiques.

## **3. – Promouvoir une « éco-économie ».**

Deux types d'activités devraient être développés : une agriculture urbaine et des filières d'éco-activités.

### **3.1. Des filières d'éco-activités :**

L'implantation d'entreprises appartenant aux filières d'éco technologies devrait être encouragée dans le nouveau parc d'entreprises de Couternois et dans celui

du Prieuré ; il s'agit aussi de l'accueil d'activités liées à l'environnement, à la bio diversité ou à l'écologie industrielle (recyclage et valorisation de matériaux).

- 3.2. La promotion d'une agriculture urbaine devrait être facilitée par l'affectation à cet usage des zones agricoles qui seront pérennisées dans le Val d'Europe notamment à Serris et à Coupvray.

## **Vers une écologie urbaine**

Le Val d'Europe se caractérisera par une approche écologique appliquée à la programmation urbaine, à l'aménagement urbain et à la construction en poursuivant quatre objectifs :

### **1. – Un équilibre Ville/Nature**

Il se caractérise à trois niveaux : la présence de la nature dans la ville, la mise en relation des quartiers urbains avec de grands espaces naturels, la préservation du grand paysage et de la biodiversité.

#### **1.1. Un réseau d'espaces verts urbains**

La présence de la nature dans la ville implique que dans chacune des cinq communes du Val d'Europe un grand parc urbain soit prévu et aménagé, que dans chaque nouveau quartier soit prévu un square paysagé, et que les berges des plans d'eau permettent l'accueil de coulées vertes et d'espaces verts de proximité ; enfin c'est aussi la création de jardins familiaux à proximité des quartiers les plus denses et des parcs urbains.

La présence de la nature dans la ville, c'est aussi les plantations d'alignement sur les voies primaires et secondaires et sur la plupart des cheminements tertiaires.

- 1.2. Une trame verte constituée de grandes promenades continues reliera les quartiers urbains aux grands espaces naturels périphériques dans les quatre axes cardinaux :

- Au Nord, liaison vers les bords de marne et le Canal de Meaux à Chalifert.
- A l'Ouest, liaison vers la Vallée de la Gondoire et du Bicheret.
- A l'Est, liaison vers Montguillon.
- Au Sud, liaisons vers Villages Nature en direction de Villeneuve le Comte et la forêt de Ferrières (selon le plan annexé).

Cette trame verte pourra servir de support aux corridors écologiques assurant l'intégration du Val d'Europe dans un maillage du territoire de Marne-la-Vallée et de sa périphérie facilitant les échanges de populations animales et végétales et la pérennité de leurs habitats.

- 1.3. La préservation du grand paysage sur les sites remarquables du Ru de Coupvray et du Ru du Lochy en préservant des perspectives vers les vallées de la Marne et du Morin vers les grands espaces agricoles limitrophes et vers les grands parcs (notamment celui du château de Coupvray).

## **2. – Une gestion durable de l'eau**

Deux approches d'une gestion durable des eaux pluviales doivent être conjuguées : la mise en place de bassins de régulation des eaux de pluie la trame bleue et le recours à des dispositifs d'écoulement de surface limitant l'imperméabilisation des secteurs urbanisés.

- 2.1. La création de bassins régulateurs doit répondre à une triple urgence : maîtriser la régulation des rejets dans le milieu récepteur, être l'occasion d'aménagements paysagers permettant aux citoyens un rapport direct avec l'eau, et valoriser la bio diversité par la création d'écosystèmes grâce à des plantations aquatiques appropriées.
- 2.2. La préservation aussi souvent que possible des rus existants à ciel ouvert doit être recherchée.
- 2.3. Enfin le recours à des dispositifs d'écoulement de surface limitant l'imperméabilisation des secteurs urbanisés est préconisé en complément des démarches précitées.
- 2.4. La ressource en eau du Val d'Europe sera sécurisée et garantie à partir des deux alimentations : la Marne traitée à Annet-sur-marne, et l'Aqueduc de la Dhuys.
- 2.5. Des dispositions plus spécifiques concernant Villages Nature figurent en annexe.

## **3. – Un territoire économe en énergie**

- Les nouveaux quartiers du Val d'Europe devront prendre en compte les objectifs suivants :
  - Etre peu dépendant d'énergies fossiles.
  - Utiliser et valoriser les gisements d'énergies renouvelables (géothermie, solaire, biomasse, éolien...)
  - Valoriser les sources d'énergies fatales.
  - Optimiser la récupération statique d'énergie.
- Des exigences de performance thermique seront incluses dans les cahiers des charges contractuels de l'ensemble des constructions érigées sur des terrains aménagés par l'EPA, afin qu'elles puissent faire l'objet des certifications (BBC et THPE).

- Des exigences de performance écologique portant sur la collecte, le transport, le traitement et la valorisation des déchets non ménagers, seront incluses dans les cahiers des charges contractuels de l'ensemble des constructions concernées.
- Enfin pour Villages Nature un objectif d'autonomie énergétique sera recherché.

#### **4. – Une desserte multimodale facilitant la mobilité à toutes les échelles de territoire**

La desserte multimodale du Val d'Europe doit faciliter la mobilité qui est à la fois facteur de compétitivité à l'échelle métropolitaine et européenne et facteur de solidarité à l'échelle locale.

##### 4.1. A l'échelle métropolitaine, européenne et régionale :

- Il s'agit de renforcer la connectivité de la gare du TGV en direction des deux aéroports d'Orly et Roissy ainsi que de développer la fonction modale grâce à la création d'un nouveau bâtiment voyageur et à la définition de mesures conservatoires appropriées.
- Il s'agit de renforcer et d'améliorer la liaison Val d'Europe – Paris dans les 2 sens
- C'est également la création d'une sortie sud de la gare du RER.
- C'est la création d'une gare routière Sud à Chessy
- C'est la mise en place de transports en commun capacitaires en direction du troisième Parc, de Villages Nature et de l'agglomération de Meaux.
- C'est une desserte routière des nouveaux gros générateurs de trafic : pôle tertiaire, Villages Nature, 3<sup>ème</sup> attraction majeure (à partir de l'Avenue de Montguillon ou autre solution équivalente) qui n'emprunte pas la voirie urbaine et qui ne génère pas de nuisances pour les secteurs urbanisés.

##### 4.2. A l'échelle locale :

- C'est la prise en compte de quatre objectifs de desserte interne en transports en commun en vue de relier le pôle multimodal de Chessy à :
  - La destination touristique existante et le centre urbain du Val d'Europe,
  - Les différents pôles urbains et économiques du Val d'Europe et les grands équipements (université, hôpital).
  - Villages Nature.
  - Une troisième attraction majeure.

- C'est la réalisation d'un maillage viaire hiérarchisé distinguant :
  - Les grands axes d'accès au Val d'Europe : Avenue P. Séramy, Pénétrante Ouest.
  - Les boulevards urbains : la RD 231, la RD 406, l'Avenue de l'Europe et le Boulevard Circulaire qui les interconnecte (ces voies devront faire l'objet d'élargissement en fonction du trafic induit par les développements urbains à venir), la connexion entre la gare TGV, le centre urbain et le Prieuré, la RD 934, la RD 93.
  - La desserte interne des quartiers ayant vocation à être en réseau partagé en « voies trente ».
- C'est la mise en place d'un maillage de pistes cyclables répondant à la fois à des objectifs fonctionnels (liaison habitat, emploi, équipements) et à des objectifs ludiques (reliant habitat et grands espaces naturels) articulés avec la trame verte piétonne.
- C'est aussi une nouvelle politique du stationnement intégrant le stationnement des cycles sur les espaces publics et dans les opérations immobilières et en augmentant la maîtrise de la collectivité publique sur le stationnement nécessaire aux opérations immobilières.

### **Une urbanité compacte diversifiée et solidaire**

Pour le Val d'Europe le volet social du développement durable repose sur trois objectifs de compacité, diversité, solidarité qui s'inscrivent dans une programmation territoriale au niveau des quartiers.

#### **1. – Une compacité accrue**

- A l'achèvement des ZAC existantes en 2010, le nombre total de logements (y compris les bourgs existants) devrait être de l'ordre de 12 000.
- Le potentiel de nouveaux logements des secteurs non urbanisés du Val d'Europe devrait être d'environ 9.000 auxquels doivent s'ajouter les 2.000 logements susceptibles d'être créés sur le territoire des communes de Montry et Coutevroult (Nord A4) inclus dans le PIG.  
La ventilation de ces objectifs par quartiers figure en annexe n° 1.
- Dans le Val d'Europe la population devrait atteindre d'ici 2030 entre 55 et 60.000 habitants dans le Val d'Europe.

## 2. – Une diversité réaffirmée

L'objectif de diversité implique à la fois la diversité des logements et la mixité fonctionnelle de chacun des quartiers.

### 2.1. La diversité des logements

- Le développement de nouveaux logements devra respecter la continuité du parcours résidentiel. En particulier, dans les quartiers du Centre Urbain à Chessy et Serris, ce développement devra être de nature à favoriser la stabilisation de la population, freiner la tendance vers une mobilité résidentielle forte et participer à la création d'un lien social au sein de la population.
- L'objectif de diversité devra être recherché dans chaque nouveau secteur de développement, il sera atteint par le lancement d'une gamme de produits se distinguant à la fois par le statut d'occupation (un pourcentage de l'ordre de 30 à 40 % de logements locatifs sera réalisé), par la taille des logements (aucun programme de logements collectifs ne devant comporter plus de 50 % de logements de même taille à l'exception des résidences spécialisées : logements étudiants, logements pour personnes âgées, résidences employés.....) par la gamme de prix (25 % de logements sociaux au sens de la loi SRU, 15 % de logements en accession à des prix maîtrisés) ; la taille maximale d'un ensemble de logements de type social en une ou plusieurs opérations contiguës, est fixée à un maximum de 80 logements hors résidences spécialisées.
- Une politique de logements adaptés aux personnes âgées devra être définie pour une mise en œuvre dans chaque commune.
- Des programmes de logements pour étudiants accompagneront le développement de l'enseignement supérieur localisé en centre ville à proximité des transports urbains et des services.
- L'implantation de résidences susceptibles d'accueillir des jeunes travailleurs sera poursuivie en fonction de l'évolution de l'emploi.
- L'implantation de logements d'insertion sera recherchée dans chacune des communes.

2.2. Une mixité fonctionnelle sera mise en œuvre dans chaque nouveau quartier résidentiel par l'implantation d'un pôle de commerces et de services ainsi que des activités dont la proximité avec des zones d'habitat est compatible.



### 3. – une solidarité développée

Deux grands moteurs de la solidarité devront être consolidés et développés pour créer de la convivialité et de la cohésion sociale : les équipements publics et la qualité urbaine du bâti et des espaces publics.

#### 3.1. Des équipements publics structurants et des équipements de proximité.

- Les équipements de proximité favorisent les rencontres, apportent des services collectifs. Dans cette perspective la création de locaux associatifs dans les opérations immobilières sera poursuivie, de même que la création de pôle de services de proximité (accueil de la petite enfance, école, cabinet médical, commerces...)
- Les équipements structurants renforcent l'attractivité et l'identité ; pour le Val d'Europe, deux priorités devront mobiliser l'ensemble des acteurs : l'enseignement supérieur et la culture.  
Des emprises seront réservées pour des équipements universitaires et culturels dans des localisations centrales proches d'une gare du RER en particulier.

#### 3.2. Une ambiance urbaine facteur d'identité.

Trois démarches ont contribué à donner au Val d'Europe d'ores et déjà une forte identité urbaine, elles devront être poursuivies :

- Un réseau viaire urbain hiérarchisé, maillé, transitif et partagé.
- Une composition urbaine structurée par des espaces publics :
  - La rue avec ses composantes horizontales et verticales (immeubles mitoyens, façades publique en limite séparative ...)
  - Des places, des squares, des esplanades.
- Une architecture urbaine constituée d'ilots bordés par des rues au sein de quartiers cohérents et entretenant entre eux une image urbaine commune.

Une ambiance visuelle d'ensemble sera recherchée grâce à cinq démarches :

- Le respect d'un cône de dégagement visuel évitant des intrusions visuelles dans les deux Parcs à thèmes existants et la troisième attraction majeure (cf. annexe 3).
- Un schéma général de coloration sera annexé au SCOT.
- Un schéma d'éclairage public sera annexé au SCOT.
- Une zone de réglementation spéciale de la publicité sera maintenue sur les communes du Val d'Europe.
- Des obligations de paysagement des aires de services et de stationnement figureront dans les PLU.

#### **4. – Une contribution significative**

Le marché du logement reste en Ile de France soumis à une très forte tension liée à l'insuffisance de l'offre ; c'est pourquoi la contribution du Val d'Europe d'une offre diversifiée s'inscrit dans les priorités nationales à court terme.

Cette contribution doit s'effectuer à un rythme compatible avec l'équilibre des finances locales et s'inscrire dans le cadre de contrats de développement pluriannuels.

Annexe n° 1 – Affectation des sols et programmes d'urbanisation

Annexe n° 2 – Prescriptions relatives à l'aménagement et à la construction de Villages Nature

Annexe n° 3 – Plan du cône de dégagement visuel.