RégionIledeFrance
CONSEIL ECONOMIQUE
ET SOCIAL

RAPPORT PREPARE PAR M. PIERRE VITTE

AU NOM DE LA COMMISSION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LE POLE URBAIN VAL D'EUROPE-DISNEYLAND-PARIS

DANS L'AMENAGEMENT DE L'EST FRANCILIEN

PIERRE VITTE

LES REMERCIEMENTS

Le rapporteur remercie tout particulièrement Monsieur Frédéric PETIT, responsable du service Aménagement du Territoire à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Melun, pour sa contribution au présent rapport.

Le rapporteur et les membres de la commission de l'aménagement du territoire adressons nos très vifs remerciements aux personnalités qui ont bien voulu apporter leur contribution à la préparation du présent rapport :

Lors d'auditions

- Monsieur Claude VILLAIN, Délégué interministériel au projet Euro Disney France, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement
- Monsieur Michel HOUEL, Vice-Président Seine et Marne Développement, Conseil général de la Seine et Marne,
- Monsieur Charles BOETTO, SAN du Val d'Europe, ancien président
- Monsieur Gilles RICONO[1], (Préfet), Directeur de cabinet de Monsieur le Ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement
- Madame MUNCH, Maire de Ferrières
- Monsieur COPÉ, Maire de Meaux

Lors d'entretiens ou par leurs informations et expériences

[1] Ancien directeur de l'EPA Marne et ancien DRE

⇨ IAURIF

- ♦ Monsieur Gérard LACOSTE, Directeur général adjoint
- ♦ Monsieur Jean-Pierre PALISSE, Directeur général adjoint
- ♦ Monsieur Nicolas LARUELLE, Chargé d'études

⇨ SAN du Val d'Europe

- ♦ Madame Catherine GEORGET ROQUES, Ingénieur en chef
- ♦ Monsieur Jean-Luc BERNEIX, Architecte urbaniste

⇨ EPA France

- ♦ Madame Elisabeth ANTONINI, Directrice Adjointe
- ♦ Monsieur Franck LIMERY, Directeur de la mission juridique

Lors de visites de la commission sur le terrain

13 septembre 2000

⇨ EPAMarne – EPA France

- ♦ Monsieur DRESCH, Directeur Général (DG)
- ♦ Monsieur Bertrand OUSSET, DGA, Directeur d'aménagement du secteur IV
- ♦ Monsieur Jean-Marie BOYER, Directeur de la communication et de la programmation

⇨ Euro Disney SCA

- ♦ Monsieur Dominique COCQUET, Directeur Général Adjoint en charge du développement et des relations extérieures
- ♦ Monsieur Igor SEMO, Directeur des relations extérieurs
- ♦ Monsieur Francis BOREZEE, vice-président en charge du développement immobilier

⇨ CESR, membres invités

- ♦ Bureau : Monsieur MARRACHE
- ♦ Commission des finances et du Plan : Monsieur EZRATTY (Président)

- Commission des transports : Monsieur GUIEYSSE (Président)
- Commission de l'éducation, enseignement et recherche : Monsieur HUI (Président)
- Commission de l'habitat et du cadre de vie : Monsieur LANGLOIS
- Commission de la culture, sports, loisirs et tourisme : Monsieur PARMENTIER
- Commission de l'emploi, développement économique, formation prof. : Monsieur SYLVESTRE

27 avril 2001

⇨ Centre commercial international du Val d'Europe

- Monsieur Charles MAILLET, Directeur

⇨ SAN du Val d'Europe

- Monsieur Jean-Paul BALCOU, Président du SAN et Maire de la commune de Magny-le-Hongre,
- Monsieur Gérard LAVERI, Directeur
- Monsieur Franck BOUCHAUD, Chargé de mission, responsable du secteur développement économique

⇨ Les communes

- Monsieur Olivier BOURJOT, Maire de Chessy et président du syndicat intercommunal des transports des secteurs 3 et 4 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.
- Monsieur Denis GAYAUDON, Maire de Serris

⇨ CESR, membres invités :

- Monsieur MARRACHE, Bureau
- Monsieur CABOCHE, Président de la fédération PME-PMI du Val-de-Marne

15 mars 2002

⇨ SAN du Val d'Europe

♦ Monsieur Bruno ROUAULT, Directeur de cabinet

⇨ CESR, membres invités et leurs collaborateurs :

♦ Monsieur et Madame BEGORRE

♦ Monsieur DEMAIZIERE

♦ Monsieur SCHAEFFER

♦ Monsieur ZELLER

♦ Monsieur PETIT (collaborateur de Monsieur VITTE à la Chambre de commerce et d'industrie de Melun)

♦ Madame MÉLÉ

PLAN

1. Genèse du projet *12*

L'évolution du dispositif français de planification urbaine **12**
1.1.1. Le « Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne (PADOG) » 12
1.1.2. Le « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de Paris (SDAURP) » 12
1.1.3. Le « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (SDAURIF) » 13
1.1.4. Le « Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) » 13

La ville nouvelle de Marne-la-Vallée **13**
1.2.1. Les 2 Etablissements Publics d'Aménagements. 15
1.2.2. Les 4 types de structures intercommunales. 15
1.2.3. Les autres communes 16

l'historique du projet de disneyland-PARIS **16**
1.3.1. Le protocole d'accord 16
1.3.2. La structure juridique 16
1.3.3. La convention 17
1.3.4. Les phases d'aménagements 22

2. La structuration de l'espace du pôle urbain *24*

La planification urbaine **24**
2.1.1. Le SDRIF et les autres documents d'urbanisme 24
2.1.2. La structuration de l'espace 27

Les principaux équipements **28**
2.2.1. Le pôle touristique et de loisirs 28
2.2.2. Le centre urbain du Val d'Europe 31
2.2.3. Le pôle des activités industrielles, artisanales ou de bureaux 33
2.2.4. Les espaces verts, d'activités sportives et de loisirs de plein air 33

La phase 3 d'aménagement **34**
2.3.1. Accompagner le développement du 2ème parc sur le plan hôtelier 34
2.3.2. Renforcer les pôles complémentaires de la destination touristique 34
2.3.3. Accroître le rayonnement économique et social du Val d'Europe 34
2.3.4. Parachever le réseau d'infrastructures et accueillir des équipements publics majeurs 35

3. L'analyse socio-économique *36*

Les données socio-économiques du projet **36**
3.1.1. La démographie 36
3.1.2. Le parc de logements 39
3.1.3. Les gens du voyages 42
3.1.4. L'emploi 44
3.1.5. Les données des communes 46

Bilan économique 1999 de Disneyland-Paris **48**
3.2.1. Les principaux résultats touristiques 48
3.2.2. L'impact économique 49

4. LES INTERACTIONS DU POLE URBAIN AVEC SON ESPACE FRANCILIEN *52*

L'impact du pôle urbain Disneyland-Paris-Val d'Europe **52**
4.1.1. La Seine et Marne 53

4.1.2. La Région Ile-de-France 56
4.1.3. La France 59
4.1.4. Synthèse des résultats et de l'impact économique et social 63

Les interactions du projet 64
4.2.1. Les interactions sur le tissu communal 65
4.2.2. Les interactions avec le tissu social 67
4.2.3. Les interactions avec l'environnement et la qualité de vie 69
4.2.4. Les interactions avec les infrastructures de transport 71

5. UN PROJET ORIGINAL : LE POLE URBAIN VAL D'EUROPE-DISNEYLAND PARIS 74

Les spécificités et les fonctions de ce pôle urbain 74
5.1.1. Fonction 1 - L'originalité du droit à aménager et du montage juridique 74
5.1.2. Fonction 2 - La structuration de l'espace par un projet d'envergure 76
5.1.3. Fonction 3 - La gestion du partenariat avec les collectivités territoriales et l'Etat 77
5.1.4. Fonction 4 - L'organisation de l'intercommunalité 78

Les recommandations et les retours d'expériences 79
5.2.1. Les recommandations 79
5.2.2. Retours d'expériences 83

6. CONCLUSION 85

7. BIBLIOGRAPHIE 90

8. Les auditions et les visites 92

Réunion décentralisée de la commission :13 septembre 2000 92

Séance du 13 octobre 2000 : 1 audition 92

Séance du 14 novembre 2000 : 2 auditions 93

Séance du 6 avril 2001 : 1 audition 93

Réunion décentralisée : 27 avril 2001 93

Séance du 26 juin 2001 : 2 auditions 94

Visite du 15 mars 2002 94

9. Les cartes 95

INTRODUCTION

Le présent rapport est consacré au pôle urbain du Val d'Europe-Disneyland-Paris dans le cadre de l'aménagement de l'Est francilien. Il convient dans cette introduction d'expliciter les raisons de cette étude, sa problématique et d'en définir le périmètre et les champs d'analyse.

Le sujet traité s'inscrit dans la continuité des travaux antérieurs du Conseil Economique et Social Régional d'Ile de France (C.E.S.R).

Le 20 juin 1986[2], le C.E.S.R. a émis un avis relatif au projet d'implantation d'Eurodisneyland dans la ville nouvelle de Marne La Vallée, en présentant l'intérêt de ce projet pour le rééquilibrage régional vers l'est, la poursuite du développement de la ville nouvelle et sa contribution future au renforcement de l'attractivité de la région capitale. Par ailleurs, il mettait en exergue les nécessités de :

- réaliser « une action importante et permanente d'information et de concertation » qui « constitue une des conditions du succès d'un tel projet et notamment entre les élus locaux, l'administration, les organismes socioprofessionnels et les associations concernés »,
- prendre en compte dans le projet les thèmes culturels internationaux, européens et français,
- étudier les risques de surcharge de trafic et de nuisances,
- prévoir et de financer les infrastructures de déplacement nécessaires au développement de ce projet,
- trouver les synergies avec les autres secteurs de la ville nouvelle, et notamment dans le domaine de la fiscalité communale,
- organiser, par la puissance publique, un aménagement harmonieux et cohérent du secteur avec les autres secteurs de Marne la Vallée.

Le 26 mai 1988 le C.E.S.R a émis un avis relatif aux villes nouvelles en Ile-de-France.

En décembre 1988 le C.E.S.R. réalisait un rapport de mission sur le parc à thèmes de Disneyworld en Floride.

---

[2] Annexe : Avis n° C.E.S. 86-4 en date du 20 juin 1986

La deuxième raison tient à ce qu'elle permettra l'actualisation des précédents rapports, en suivant l'évolution du projet. En effet, depuis cette date, des événements importants sont intervenus. Le projet est devenu une réalité et des développements sont encore en cours.

Le 24 mars 1987, l'Etat, la Région Ile-de-France, le Département de Seine-et-Marne, la Ville nouvelle de Marne la Vallée ont signé avec la société Walt Disney une convention [3]d'engagements respectifs pour une durée de 30 années.

De 1987 à 1997, une première phase d'aménagement est réalisée avec notamment :

- l'ouverture du parc de loisir EuroDisneyland-Paris (12 avril 1992), du centre de divertissement, de l'ensemble hôtelier, du centre de congrès et du golf,
- la mise en place de la voirie et des transports collectifs avec la création de la gare du RER et du T.G.V. de Marne-la-Vallée-Chessy,
- l'urbanisation en logements et en équipements publics des bourgs anciens et des communes limitrophes,
- la création des réseaux d'adduction, de distribution et d'assainissement des eaux.

Depuis 1997, le projet est entré dans une deuxième phase d'aménagement, avec notamment :

- l'émergence du centre urbain, l'ouverture le 25 octobre 2000 du Centre Commercial International du Val d'Europe sur 90 000 m², la création de nouveaux quartiers dédiés aux logements, aux bureaux et aux services,
- la réalisation de la nouvelle gare du R.E.R. de Serris/ Montévrain,
- la création du Parc International d'Entreprises du Prieuré.

Une troisième phase d'aménagement est prévue. Elle devrait permettre :

- l'inauguration, au printemps 2002, du deuxième parc « Les Walt Disney Studios » dédié au thèmes du cinéma, des dessins animés, de la télévision et des nouvelles technologies de l'audiovisuelles,
- l'accroissement de la capacité hôtelière,
- la poursuite du développement urbain et résidentiel,
- le développement des activités complémentaires (réalisation d'un deuxième centre de congrès et d'expositions, des activités touristiques et commerciales avec l'expansion de Disney Village).

[3] cf. en annexe, extraits de la convention.

La troisième raison de cette auto-saisine repose sur l'importance du projet, illustrée par la description précédente des trois phases d'aménagements et des principaux équipements. Le projet participe à l'aménagement de 2.000 hectares sur les 3.215 hectares que constitue le quatrième secteur de la ville nouvelle de Marne la Vallée (62 % du territoire du secteur).

La quatrième raison tient à l'originalité du projet.

Cet aménagement devrait aboutir à terme à la création d'un véritable pôle urbain, grâce à l'émergence sur le site des fonctions économiques, commerciales et liées aux loisirs, au tourisme, à l'habitat, à l'emploi, à l'enseignement et aux développements des infrastructures de transports. Ce pôle urbain est le fruit d'un partenariat original et unique entre le secteur public et le secteur privé, qui mérite d'être étudié. Il est régi par la convention entre l'Etat, la Région, le Département et la Société WaltDisney. L'objectif est d'avoir une approche globale permettant d'assurer un développement cohérent, maîtrisé et préservant les spécificités publiques. Cette spécificité s'exprime aussi par la complémentarité des acteurs locaux en charge de l'aménagement du Val d'Europe :

- une structure intercommunale, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Val d'Europe. Il regroupe depuis 1987 les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre et Serris ;
- un aménageur, E.P.A. France qui est l'Etablissement Public d'Aménagement du secteur IV de Marne la Vallée. Il a réalisé les acquisitions, les cessions foncières et l'aménagement des terrains en partenariat avec les collectivités locales ;
- un développeur qui opère par phase en concertation avec l'Etat et les Collectivités locales. La société Euro Disney SCA acquiert les terrains équipés pour son usage propre ou « pour les céder » à des opérateurs privés.

L'originalité de ce projet, appelé à devenir un pôle urbain important au niveau francilien, repose également sur les impacts de sa création sur l'environnement local, départemental, régional et de l'est du bassin parisien. Cette problématique devra tenir compte du contexte géographique si spécifique au Val d'Europe, situé au sein de la plus grande des villes nouvelles franciliennes et à l'articulation entre la partie urbaine, la partie périurbaine, la partie rurale et celle des franges de la région Ile-de-France.

Le champ de l'étude se limitera aux aspects qui relèvent d'une perspective d'aménagement du territoire en analysant notamment les relations du projet avec les sphères sociales et culturelles, économiques, environnementales et géographiques. Ainsi, le rapport s'articulera en cinq points :

- la genèse du projet,
- la structuration de l'espace du pôle urbain,
- l'analyse socio-économique,
- les interactions du pôle urbain avec son espace francilien,

- vers un partenariat original pour le développement du pôle urbain.

Les trois premiers s'attacheront à présenter le projet Disney Val d'Europe dans la ville nouvelle de Marne La Vallée. Il permettra de réaliser une synthèse historique du projet, d'étudier la structuration de l'espace et de mener une analyse socioéconomique du pôle urbain. Dans les deux derniers développements, il s'agira de s'interroger sur l'originalité de ce projet en analysant :

- les interactions du pôle urbain avec son espace francilien. Plus précisément, le rapport abordera l'impact socioéconomique, les interactions sur le tissu communal, le tissu économique et social, et celles avec l'environnement et la qualité de la vie, la logistique et les infrastructures de transport.
- les fondements de ce partenariat original à travers : les spécificités et les fonctions de ce pôle urbain, les recommandations et les retours d'expériences de ce projet.

Cette première partie descriptive montrera toute la complexité et l'importance de ce projet d'aménagement. Ainsi, la genèse du projet permettra de décrire les principales étapes qui fondent ce projet sur une nécessité de rééquilibrage vers l'Est de la région Ile-de-France, recommandé par le Schéma Directeur de la Région Ile de France. L'étude de la structuration de l'espace du pôle urbain permettra de dépasser la vision courante, assimilant ce projet à un simple parc à thèmes, pour celle d'un pôle urbain important. L'analyse socioéconomique complètera la description afin d'évaluer l'importance de ce projet.

1. GENESE DU PROJET

Préalablement à la présentation historique de ce projet, il convient de retracer brièvement les grandes étapes qui ont permis la création des villes nouvelles et ainsi l'émergence de Marne-la-Vallée dont le pôle urbain Disney-Val d'Europe. Elle est le fruit de l'évolution du dispositif français de planification urbaine, de la structuration de la ville nouvelle et des accords conclus entre les acteurs.

L'EVOLUTION DU DISPOSITIF FRANÇAIS DE PLANIFICATION URBAINE

Dès les années 40 avec les politiques de reconstruction du pays, l'état français a élaboré une politique d'aménagement du territoire permettant d'intervenir pour modifier la répartition géographique entre « Paris et le Désert Français [4]». Mais, il faudra attendre les années 60 pour assister à la mise en œuvre de la planification urbaine, qui s'est notamment appliquée à la région parisienne. Au niveau régional, 4 documents ont marqué l'historique de la planification, aboutissant à la création des villes nouvelles.

1.1.1. Le « Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne (PADOG) »

Prescrit le 31 décembre 1958, il fut approuvé le 6 août 1960. Ce document prospectif sur 10 années prévoyait : une population francilienne de 9,4 millions d'habitants en 1970, en ciblant sur une augmentation annuelle d'1 million d'habitants, localisés uniquement dans le périmètre des agglomérations existantes sans extension générale de la région parisienne organisée et planifiée. Seules « des exceptions justifiées » à cette prescription étaient possibles.

Publié en 1965, sous la responsabilité de Paul Delouvrier, ce document marque une rupture complète avec le précédent. Il propose de planifier et d'organiser l'extension générale de la métropole parisienne par la création de 8 villes nouvelles :

1.1.2. Le « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de Paris (SDAURP) »

- Marne-la-Vallée,
- Vexin,
- Cergy-Pontoise,
- Mantes-Sud,

[4] Paris et le Désert Français publié en 1948 par M. J-F Gravier. Document IAURIF 40 en Ile de France.

- Saint-Quentin-en-Yvelines,
- Evry,
- Melun-Sénart,
- Meaux-Sud,
- du principe du Réseau Express Régional (RER),
- de rocades de voies rapides.

Malgré le renforcement du dispositif légal avec l'instauration des 8 départements franciliens (1964), la loi d'orientation foncière (1967) introduisant les Plans d'Occupation des Sols, les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme, ce document ne fut jamais approuvé.

1.1.3. Le « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (SDAURIF) »

Ce document fut approuvé le 1er juillet 1976. Sur la base du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de Paris, il s'ajuste aux perspectives de réduction de l'évolution démographique en supprimant les 3 villes nouvelles du Vexin, de Mantes-Sud, de Meaux-Sud et d'une partie de l'urbanisation de Melun-Sénart. Le SDAURIF fixe aussi les principes généraux des actuelles villes nouvelles, dont ceux de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

1.1.4. Le « Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) »

Le SDRIF est le dernier document applicable de planification de la région Ile-de-France. Approuvé le 24 avril 1994, il instaure des dispositions devant permettre de concilier une offre foncière avec une préservation de certains espaces. Ainsi, le SDRIF prescrit notamment l'interdiction de construire à moins de 50 mètres d'un espace boisé de plus de 50 hectares, hors sites urbains constitués. Il instaure également « des zones à urbaniser partiellement » que l'on retrouve notamment en bordure de la ville nouvelle.

LA VILLE NOUVELLE DE MARNE-LA-VALLEE

La ville nouvelle est donc le fruit de la planification urbaine. Elle est située entre 12 et 37 kilomètres à l'est de Paris. Elle s'étend sur une longueur de 25 kilomètres et sur une largeur comprise entre 5 à 10 kilomètres, représentant une superficie totale de 15 214 hectares (la superficie de Paris est de 10 500 hectares). Elle est desservie par l'autoroute A4, la Francilienne, la ligne A du RER et par l'interconnexion du réseau TGV.

Elle est organisée sur 4 secteurs urbains :

Le Secteur		Nombre de communes	Superficie
le secteur 1	Porte de Paris	3 communes	2 063 hectares
le secteur 2	Le Val Maubuée	6 communes	3 815 hectares
le secteur 3	Le Val Bussy	12 communes	6 121 hectares
le secteur 4	Le Val d'Europe	5 communes	3 215 hectares

Dès les années 60, le secteur de Marne-la-Vallée « Porte de Paris » a accueilli les premiers quartiers de la ville nouvelle situés le long de la branche 3 de la ligne A du RER. Cette urbanisation forte, rapide et spécifique (urbanisme sur dalles) a eu pour conséquence de provoquer des coupures urbaines et a souffert pendant les années de crise. Il constitue le premier secteur urbain de la ville nouvelle avec une population de 99 749 habitants sur les 246 466 recensés par l'INSEE en 1999 (soit 40 % de la population de la ville nouvelle), 36 000 emplois et 500 000 m² de bureaux.

Le Val Maubuée a connu entre 1975 et 1990 un développement très rapide. Au cours de cette période sa population a évolué de 15 700 à 79 000 habitants. Ce secteur se distingue par le traitement paysager de ses quartiers. Il se caractérise par l'existence de la Cité Descartes. Cette cité scientifique a été lancée en 1983. Elle accueille des établissements d'enseignements et de formations supérieurs, des instituts et des centres de recherche, des organismes scientifiques et techniques, des entreprises innovantes. La Cité Descartes est l'un des pôles majeurs de recherche français sur les sciences de la vie.

Le secteur 3, le Val Bussy, se développe au Sud de la commune de Lagny autour notamment des communes de Bussy-Saint-Georges et de Montévrain. Ce secteur subit de très fortes contraintes environnementales. Il se caractérise par un habitat individuel très important et de bonne qualité. Ce secteur est le deuxième de la ville nouvelle en terme d'habitat individuel avec 56 % de son parc de logements en individuel. A terme, ce secteur accueillera 74 200 habitants (24 % de la population de la ville nouvelle) et 620 hectares de

terrains aménagés en parc d'activités, soit 51 % des capacités d'accueil de la ville nouvelle[5].

Le secteur 4 est celui du Val d'Europe, que nous détaillerons dans les parties suivantes. Son aménagement a commencé en 1987 et s'est poursuivi sur un rythme soutenu jusqu'en 1992. Ce secteur s'étend sur les 3 215 hectares des communes de Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris et Bailly Romainvilliers. Son développement dépasse toutefois les limites administratives du secteur 4 vers les communes de Montévrain et de Jossigny du secteur 3 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et sur une partie des aires communales de Coutevroult et Villeneuve-le-Comte. Il s'organise autour :

- du parc thématique de Disneyland-Paris,
- du Centre Urbain de Val d'Europe comportant notamment : un centre commercial régional de 90 000 m², 5 500 logements ainsi qu'un ensemble de bureaux,
- du parc international d'activités,
- de nouvelles zones pour l'habitat,
- du futur projet de l'espace alimentaire européen.

La ville nouvelle est répartie sur 3 départements et comprend 26 communes : 1 commune en Seine-Saint-Denis, 2 communes en Val-de-Marne et 23 communes en Seine-et-Marne. Outre son originalité interdépartementale et son découpage sectoriel, la ville nouvelle est régie par une structure administrative particulière basée sur des Etablissements Publics d'Aménagements et des structures intercommunales.

1.2.1. Les 2 Etablissements Publics d'Aménagements.

EPA Marne couvre les 3 premiers secteurs. Il a été créé en 1972. EPA France a la charge du secteur 4. Il a été créé le 24 mars 1987.

Les missions de ces établissements sont de procéder à toutes les opérations d'aménagements. Ils réalisent les études d'urbanisme, de programmation des financements publics, les acquisitions, les aménagements et les cessions de terrains. Ils collaborent avec les collectivités locales et assurent une coordination.

1.2.2. Les 4 types de structures intercommunales.

Deux Syndicats d'Agglomération Nouvelle (SAN) existent. Les SAN, créés par la loi du 13 juillet 1983, associent des communes qui délèguent leurs compétences en matière d'urbanisme, de logement, de transport, de création de voies et de réseaux, d'équipements, et de développement économique. Le SAN du Val Maubuée rassemble les 6 communes du secteur 2. Celui du Val d'Europe regroupe les 5 communes du secteur 4.

[5] hors opérations du secteur 4 situés hors périmètre EPAFrance

Une agglomération sur une seule commune, celle de Bussy-Saint-Georges, a été créée. Cette structure est un périmètre d'opération d'intérêt national où l'Etat conserve la responsabilité du droit des sols et des autorisations de construire.

Trois communes sont qualifiées de « communes associées » : Noisy-le-Grand, Villiers-sur-Marne et Montévrain. Elles ont conclu avec l'Etablissement Public d'Aménagement une convention de délégation de maître d'ouvrage leur permettant ainsi de siéger au conseil d'administration de l'EPA.

1.2.3. Les autres communes

Les 11 autres communes sont soumises au régime du droit commun.

L'HISTORIQUE DU PROJET DE DISNEYLAND-PARIS

Ce projet d'aménagement est fondé sur des dispositifs juridiques particuliers et originaux que sont : le protocole d'accord, la convention et les phases d'aménagements.

1.3.1. Le protocole d'accord

Le 18 décembre 1985, le Premier Ministre, Laurent Fabius, a signé un protocole d'accord entre l'État, la Région Ile-de-France et la société Walt-Disney Production pour la création d'Eurodisneyland à Marne-la-Vallée. Ce protocole présente déjà un projet très ambitieux et d'une ampleur inégalée en Europe.

Il prévoit la réalisation :

- d'un parc à thèmes sur une soixantaine d'hectares, « Le Royaume Magique » sur la base de ceux existant aux USA,
- de 13 500 chambres d'hôtels,
- de 6 200 logements,
- de 440 000 m² de surfaces commerciales,
- de 400 000 m² de parc technologique.

Le projet estimait les emplois a plus de 10 000 à temps plein, plus de 8 000 à temps partiel et 6 500 saisonniers à terme (2005-2010). 10 millions de visiteurs sont attendus par an.

1.3.2. La structure juridique

La réalisation du projet Disney au Val-d'Europe repose sur une structure juridique de plus de 30 sociétés dont :

- EURO DISNEYLAND SNC est une société en nom collectif. Pour la réalisation du premier parc à thèmes, cette société de financement a contracté la majeure partie des

emprunts. Elle est propriétaire des installations financées qu'elle loue à une filiale à 100% de « The Walt Disney Company », Euro Disney Associés SNC. Cette dernière a confié le parc à thèmes à Euro Disney SCA.

- EURO DISNEY SCA est une société en commandite par actions. Elle exploite le parc à thèmes et verse des loyers à Euro Disney Associés SNC. Son capital est détenu à : 39,1% par The Walt Disney Company, 37% par le public et 24% par le prince Al Waleed d'Arabie Saoudite.

1.3.3. La convention

Le 24 mars 1987, le Premier Ministre, Jacques Chirac, le Président de la Région Ile de France, Michel Giraud, le Président du Conseil Général de Seine-et-Marne, Paul Séramy, le Président du Conseil d'Administration de la RATP, Paul Reverdy, le Président du Conseil d'Administration de l'EPA de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, Jérome Bouvier signent avec Michael D. Eisner, Président de la société Walt Disney Company, la convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland en France.

Dans son introduction, ce document énonce les principaux points de l'accord :

- Rappel du savoir-faire de la société Disney qui exploite 3 parcs à thème dans le monde qui ont notamment permis le développement d'activités économiques à la périphérie.
- Engagement de la société Disney à créer et exploiter un parc à thème similaire en France, ainsi qu'une « zone importante de développement à la périphérie du Parc dont l'aménagement et l'équipement constitueront le complément des activités récréatives et commerciales du Parc, et qui pourra notamment comprendre un second parc à thèmes ». Cet engagement est complété par « des contreparties, notamment en matière de créations d'emplois, de balance des paiements et de développement des activités économiques ».
- Choix du site d'implantation de ce parc à thème en Ile-de-France dans le secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.
- Engagements de l'Etat, de la Région et du Département sur : la modification du statut des agglomérations nouvelles, les équipements financés, le programme d'aménagement et la cession des terrains, les conditions financières.
- « Un élément déterminant des obligations des parties est que l'équilibre financier global du projet résulte de la combinaison de l'exploitation du parc et des autres aspects du projet prévu par la présente convention ».

Cette convention est donc un cas unique en France, puisqu'elle fixe tous les rapports du développeur, de l'entreprise privée avec son environnement géographique, administratif et urbanistique, sur une période de 30 années, sur une emprise de 1 943 hectares (représentant environ 60% de la superficie du secteur 4 de la ville nouvelle).

La signature de cette convention est le fruit de longues négociations car plus de 200 sites d'implantations sur le continent européen ont été envisagés par la société Disney. L'alternative finale reposait sur une localisation proche de Paris ou à proximité de Barcelone. A posteriori, les arguments suivants explicitent les raisons de cette localisation à Marne-la-Vallée :

- la notoriété et l'image de la capitale française qui est l'une des premières régions touristiques mondiales (on remarquera l'évolution de la terminologie du projet d'Eurodisney à Disneyland-Paris) ,
- l'importante richesse des réseaux de communication ,
- l'emplacement stratégique permettant de bénéficier d'un grand bassin européen de population ,
- l'engagement des pouvoirs publics en faveur du rééquilibrage à l'Est de la région Ile-de-France par l'implantation d'un projet moteur ,
- la classification de ce projet comme un Projet d'Intérêt Général ,
- la volonté des pouvoirs publics français à souscrire aux engagements permettant la réalisation de ce projet ,
- la nomination, dès les premiers contacts, d'un délégué[6] interministériel au projet Disneyland en France, assurant une interface de coordination pour discuter des projets avec les différents interlocuteurs français. La création de ce poste répond à la demande américaine de simplification et d'organisation du débat avec les multiples acteurs locaux de ce projet.

Cette convention prévoit que l'aménagement des terrains situés dans l'emprise du secteur Disney se réalise par phases dans lesquelles est détaillé l'ensemble des programmes à réaliser sur une période définie. Cette notion est la base même de l'aménagement du projet. La présentation de ce mécanisme est indispensable à la compréhension du projet Disney à Marne-La-Vallée. Il en constitue l'essence.

A*) Le mécanisme des phases d'aménagement*

Une nouvelle phase, pour être engagée, doit impérativement respecter les documents d'urbanisme en vigueur et se dérouler 2 années après la signature du précédent programme détaillé. Son élaboration requiert la proposition d'une nouvelle phase d'aménagement et l'élaboration d'un programme détaillé. Elle est ensuite mise en œuvre.

⇨ La proposition d'une nouvelle phase d'aménagement

[6] Monsieur Claude Villain

Elle est élaborée conjointement entre la société Euro Disney SCA[7] et l'EPAFrance[8]**.** Elle comporte :

- un plan général d'aménagement, situant les îlots à aménager,
- un programme général d'aménagement, stipulant notamment les coûts approximatifs, la nature et l'importance de l'occupation des sols, l'échéancier,
- la date prévisionnelle de contractualisation.

Cette proposition est transmise et acceptée tacitement après un délai de deux mois par l'EPAFrance. L'établissement public vérifie si la proposition s'intègre bien au projet d'ensemble et peut demander des informations ou des modifications à la société Euro Disney SCA.

⇨ L'élaboration d'un programme détaillé

Elle est consécutive à la proposition d'une nouvelle phase d'aménagement et élaborée avec l'EPAFrance. Elle permet de préciser le programme à un niveau géographique plus restreint, l'îlot. Cette élaboration comporte 3 étapes :

1) Le dossier d'informations complémentaires :

Ce dossier est un plan masse définissant un certain nombre de caractéristiques de chaque « îlot » (la localisation souhaitée des infrastructures secondaires et primaires, les emprises d'équipements publics, les orientations architecturales).

2) La mise au point du programme détaillé :

Cette étape permet de définir un avant-projet de programme détaillé. «Dès réception par EPAFrance du dossier d'informations complémentaires, EPAFrance engagera sans autre condition,… les études…. A ce stade, l'établissement public d'aménagement vérifiera plus spécialement que le contenu de la phase d'aménagement permet d'optimiser l'utilisation des infrastructures primaires déjà réalisées ou prévues. Il pourra proposer toute modification permettant cette optimisation»[9].

Cette étape permet également de définir un moment de dialogues et de négociations entre les deux partenaires principaux pour élaborer cet avant-projet. Elle est aussi le moment privilégié pour engager un processus de concertation avec les collectivités locales sur les

[7] cf. 0 1.3.2. La structure juridique
[8] cf.0 La ville nouvelle de Marne-la-Vallée
[9] extrait de la convention

propositions d'aménagements. Le parti architectural de l'ensemble du Val d'Europe a été défini ainsi, aboutissant à la création d'un style néo-haussmannien.

3) La contractualisation du programme détaillé.

Après l'engagement des études techniques, des procédures administratives, le programme détaillé sera signé et constituera la contractualisation de la phase d'aménagement. Il comprendra notamment :

- les programmes et les projets spécifiques,
- le descriptif des infrastructures primaires et secondaires,
- la localisation des emprises d'équipements publics,
- les conditions techniques, financières et juridiques du développement de ces programmes et projets.

⇨ La mise en œuvre d'une phase d'aménagement

Dans l'aire définie pour le développement du projet de Disneyland-Paris, la société Euro Disney SCA dispose d'un droit de préférence sur le foncier inclus dans une phase d'aménagement et intégré à un programme détaillé. Elle acquiert ce foncier, après l'engagement du programme détaillé et la mise en vente des lots par EPAFrance. Dans le cas où la société Euro Disney SCA ne lève pas les promesses de vente, EPAFrance peut revendre ces lots à un tiers, en renégociant avec celui-ci le prix d'acquisition.

B) *La cession des terrains*[10]

La cession des terrains se réalise à leur prix de revient. Cette approche du prix de vente des terrains est originale. Un dispositif spécifique a été inventé, basé sur :

- la maîtrise du prix de vente sur la base d'un prix de revient prévisionnel fiable,
- la mise en place de mécanismes régulateurs en fonction d'un constat à posteriori.

⇨ La maîtrise prévisionnelle des composantes du prix de vente

Quatre composantes, identifiées dans la convention, interviennent dans le mécanisme du prix de vente : le foncier, le coût des infrastructures secondaires, les frais financiers, les frais généraux d'aménagement.

[10] extraits de la note de synthèse sur le partenariat public/ privé réalisé par EPAFRANCE

Le prix du foncier a été forfaitisé. Il s'agit d'une demande de la société de la Walt Disney Company, qui craignait des dérapages sur le prix des terrains agricoles. Elle a donc souhaité que les parties publiques s'engagent en fonction de la conviction qu'elles avaient en matière de maîtrise des coûts d'acquisition. Le forfait établi sur la base de calculs effectués par les services centraux des domaines s'établit à 1,69 € (soit 11F10 le m², valeur de janvier 1986). Les frais de portage des réserves foncières ont été neutralisés. La société Euro Disney assure une prise en charge séparée des frais financiers correspondant au portage des terrains acquis dans l'emprise d'EPAFRANCE et non encore transférés à une phase d'aménagement opérationnelle. Des versements annuels prévus par la convention sont effectués par Euro Disney au bénéfice d'EPAFRANCE en couverture des frais financiers sur les réserves foncières.

Les quatre composantes citées ci-dessus servent à établir le prix de revient prévisionnel d'un lot, qui devient le prix de vente de ce lot.

⇨ la mise en place de mécanismes régulateurs en fonction d'un constat à posteriori

Un solde par îlot (l'ensemble des lots d'un quartier d'une phase d'aménagement) est calculé en trois étapes :

♦ 1) Le calcul du solde provisoire.

Deux ans après l'acceptation de la dernière promesse de vente de l'îlot considéré, il est procédé au calcul provisoire dégagé par la différence entre, les dépenses constatées ou estimées à être réalisées pour achever l'aménagement de l'îlot et les recettes encaissées ou à venir. Si le solde est positif, celui-ci est versé immédiatement à l'EPA. Si le solde est négatif, l'EPA rembourse ledit solde.

♦ 2) Le calcul du compte définitif

Deux ans au plus tard après le calcul du solde provisoire, il est procédé à l'établissement du solde définitif.

♦ 3) Le calcul de l'acompte annuel

L'EPA et Disney SCA se réunissent en octobre de chaque année pour se mettre d'accord sur une prévision d'un montant estimé du règlement final pour chaque îlot en cours d'aménagement.

Au cours de la première phase (1989-1997), EPAFrance a vendu à la société Euro Disney SCA au prix moyen de 58,69 € (soit 385 francs) le m² de foncier viabilisé. Ce prix est une moyenne qui fluctue selon le niveau de prestations réalisées. Ainsi, dans les quartiers touristiques, le prix du terrain s'est élevé à 115,86 € (soit 760 francs) le m² en raison de la qualité des équipements publics réalisés (gare routière, esplanade…). Au cours de cette phase l'acquisition de ces terrains par Euro Disney SCA, s'est essentiellement

réalisée pour son usage propre. Au cours de la phase II d'aménagement une partie des terrains a été acquis pour l'usage d'un tiers, comme par exemple :

- les hôtels et le Centre Commercial International (pour lesquels les terrains reviendront à terme à la société Disney),
- les logements, les bureaux (pour lesquels les terrains sont définitivement cédés).

Outre la possibilité de réaliser des plus-values immobilières (prévues dans la convention) permettant à la société Disney de rembourser ses emprunts, ce système permet de garantir notamment une harmonisation des développements périphériques.

Pour la phase I, le coût du portage financier des terrains non encore développés, par la société Euro Disney SCA a été de l'ordre de 2 286 735 € (soit 15 millions de francs) par année.

1.3.4. Les phases d'aménagements

A ce jour, deux phases d'aménagements ont été engagées.

Le 8 février 1989, le programme détaillé de la phase I du projet est signé. Cette première phase consiste à aménager 500 hectares sur les 1 943 prévus. Elle a permis de réaliser :

- les infrastructures majeures de communications comme la gare de TGV, le prolongement du RER A, les échangeurs autoroutiers,
- le premier parc à thèmes,
- 7 hôtels,
- 800 logements,
- 1 centre de divertissement,
- 1 golf de 27 trous,
- 1 centre de congrès.

Le 9 décembre 1997, le programme détaillé de la phase II du projet est signé, s'inscrivant dans la logique de la première phase. Les principaux objectifs et réalisations seront de :

- compléter les infrastructures primaires et secondaires avec la réalisation de la nouvelle pénétrante Ouest, du bouclage du boulevard circulaire et de l'avenue de l'Europe ainsi que des aménagements de l'échangeur de Bailly-Romainvilliers.
- conforter le potentiel de la destination touristique avec l'ouverture du deuxième parc à thèmes consacré au cinéma et le doublement du centre de divertissements,
- créer un véritable pôle urbain autour d'un centre commercial international de 90 000 m², d'une nouvelle gare de RER, d'un nouvel échangeur autoroutier, d'un parc d'activités international sur 33 hectares et de 1 610 logements.

2. LA STRUCTURATION DE L'ESPACE DU POLE URBAIN

Ce pôle urbain s'est structuré à partir des documents de la planification, qui ont permis de penser ce projet à un niveau macroscopique, dans ses dimensions temporelles et spatiales. A un niveau plus détaillé, ce projet est organisé de façon fonctionnelle, par des usages spécifiques du foncier.

LA PLANIFICATION URBAINE

L'émergence de ce projet de développement s'intègre dans une approche globale de l'aménagement de l'espace francilien, notamment formalisée par les documents de la planification urbaine et des dispositifs de programmation de l'action urbaine. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France, le Schéma Directeur local, les Plans d'Occupation des Sols, les Schémas de Services Collectifs, le Contrat de Plan Etat Région constituent donc les principaux documents qui ont permis de définir une approche territoriale globale pour ce projet.

2.1.1. Le SDRIF et les autres documents d'urbanisme

Le schéma directeur structure l'espace urbain de la région Ile-de-France autour de pôles qui assurent des « fonctions de centralité grâce aux équipements publics, aux commerces et à une desserte de bonne qualité par les transports collectifs … Le principe du polycentrisme constitue le fondement de l'organisation urbaine à favoriser.»[11]. Ainsi, l'espace francilien est-il organisé autour de :

- centres d'envergure européenne,
- secteurs de redéveloppement économique et urbain,
- villes nouvelles,
- pôles régionaux,
- pôles de proche couronne,
- villes traits d'unions.

Dans cette logique, la ville nouvelle constitue un centre d'envergure européenne organisé autour des 2 pôles régionaux de Marne-la-Vallée Porte de Paris et Marne-la-Vallée Val d'Europe. La carte de destination générale des sols confirme ces orientations en classant

[11] extrait du SDRIF

le foncier de ce secteur IV de la ville nouvelle en espace urbanisable ou partiellement urbanisable. Ce document mentionne également un aménagement de l'autoroute A4.

En Seine-et-Marne, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France se décline sur la ville nouvelle en 3 schémas directeurs locaux[12] sur chacun des 3 périmètres des 3 secteurs. Seul celui du Val-Maubuée est rendu exécutoire depuis le mois de juin 1998. Pour le secteur 3 de Marne-la-Vallée, le schéma directeur a été approuvé mais est exécutoire partiellement. Pour le secteur du Val d'Europe, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale sur un périmètre limité au 5 communes du SAN du Val d'Europe[13] a été prescrite le 4 octobre 2001. Dans ce même secteur, seul le Plan d'Occupation des Sols[14] de la communes de Serris est approuvé. Les communes de Magny-le-Hongre et de Bailly-Romainvilliers élaborent un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les documents de planification des communes de Coupvray, Chessy sont en révision. Enfin, courant juin 2001, les communes des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée ainsi que quelques communes voisines ont décidé de se rapprocher pour élaborer un PDU local (Programme des Déplacements Urbains) . Le préfet a arrêté le périmètre en décembre 2001. C'est le syndicat intercommunal[15] des transports présidé par Monsieur Olivier BOURJOT, par ailleurs Maire de la commune de Chessy, qui pilote le dossier.

Le Comité Interministériel de l'Aménagement et du Développement du Territoire du 9 juillet 2001 a adopté les Schémas de Services Collectifs définis par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire du 25 juin 1999. Ces documents de planification stratégique doivent permettre thématiquement d'appréhender les besoins collectifs à long terme et de fixer les orientations générales pour les satisfaire. Les huit domaines traités sont :

- la culture,
- l'enseignement supérieur et la recherche,
- l'énergie,
- la santé,
- les espaces naturels et ruraux,
- l'information et la communication,
- le sport,
- les transports.

[12] Source Extrait d'avancement des documents d'urbanisme, au mois de décembre 2001, DDE 77
[13] Anciennement SAN des Portes de la Brie
[14] Source Extrait d'avancement des documents d'urbanisme, au mois de décembre 2001, DDE 77
[15] Il s'agit du syndicat intercommunal des transports des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée.

Chacun de ces huit schémas présente la politique générale, mentionnant les orientations nationales qui sont déclinées en synthèses régionales. Dans son avis du 25 avril 2001, le Conseil Economique et Social de la Région Ile-de-France :

- observait « que ces documents ne prennent pas suffisamment en compte le rôle de l'Ile-de-France et du bassin parisien »[16].
- et demandait « que soit approfondie la question de la compatibilité entre le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France avec les Schémas de Services Collectifs »[17].

Cette dernière remarque soulève toute la problématique de l'harmonisation et de la complémentarité de ces documents de planification. L'absence de traitement de « certains domaines importants, tels que l'habitat et l'urbanisme, l'économie et l'emploi dans les Schémas de Services Collectifs »[18] pose les questions :

- « de leur interférence sur les secteurs étudiés »[19],
- et de la mise en œuvre d'une approche globale de l'aménagement régional qui se structure autour de pôles urbains.

Ainsi, le pôle urbain de Marne la Vallée, identifié comme un centre d'envergure européenne par le Schéma Directeur d'Ile-de-France, sans être remis en question, est abordé inégalement par chacune des synthèses régionales des Schémas de Services Collectifs. Seul, celui de l'enseignement supérieur et de la recherche identifie un projet sur la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, celui de l'université, afin de développer la recherche dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la ville et de la société. Ce traitement différentié dans les synthèses régionales des schémas de services collectifs, soulève la problématique des incidences de ce centre d'envergure européenne sur les domaines traités.

En complément à ce document de planification à long terme et à l'échelle régionale, l'Etat français élabore avec chacune des régions un contrat de plan. Le contrat de plan entre l'Etat et la Région Ile-de-France a été voté par le conseil régional le 3 mars 2000. Ce document de programmation, établi pour la première fois sur une durée de 7 années (2000-2006), résulte d'un diagnostic de l'Ile-de-France réalisé en 1998[20]. Il s'oriente autour de 4 axes :

- l'aménagement durable,
- le rayonnement de l'Ile-de-France,
- la vie quotidienne et les solidarités,

---

[16] Avis n° 2001-06 CESR Ile de France Observations sur les projets de Schémas de Services Collectifs
[17] Avis n° 2001-06 CESR Ile de France Observations sur les projets de Schémas de Services Collectifs
[18] Avis n° 2001-06 CESR Ile de France Observations sur les projets de Schémas de Services Collectifs
[19] Avis n° 2001-06 CESR Ile de France Observations sur les projets de Schémas de Services Collectifs
[20] Ce diagnostic est issu de deux documents Pour un métropolisation raisonnée- DATAR / Préfecture de la Région Ile-de-France et Réalités présentes, questions d'avenir – Institut d'Aménagement de la Région Ile-de-France, ***la stratégie de l'Etat en Ile-de-France- Préfecture Ile-de-France***

- l'approche territoriale.

Le territoire de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée va bénéficier pour certaines actions de financements au titre de ce Contrat de Plan Etat Région. Nous citerons ici les actions pouvant avoir une incidence sur le pôle urbain du Val d'Europe- Disneyland-Paris.

Dans le cadre de l'approche territoriale, la ville nouvelle a été listée comme l'un des 10 territoires prioritaires. A travers cette action, l'Etat et la Région confirment l'intérêt national et régional de ce site compte tenu de ses potentialités de développement. Ce financement doit permettre la poursuite, le renforcement de l'ensemble du développement de la ville nouvelle et de son rôle de pôle structurant de l'espace régional. Il se réalisera sous une forme contractuelle et sur la base « d'un projet d'aménagement et de développement ».

Au titre de l'aménagement durable, ce territoire bénéficiera de crédits pour des actions relatives aux infrastructures de déplacements :

- pour les transports en commun, la ligne E du R.E.R sera prolongée jusqu'à Tournan-en-Brie ;
- pour les routes, la volonté de l'Etat et de la Région est notamment de poursuivre l'aménagement des sections de la Francilienne desservant les villes nouvelles. Ainsi des financements devront permettre l'aménagement de la Francilienne Est entre l'autoroute A4 et la RD 361;
- dans l'objectif de préparer à la réalisation de certains projets, un crédit d'étude devra expertiser le projet du barreau formé par les autoroutes A4 et A86 sur les communes de Maison-Alfort et Saint-Maurice ;
- pour la desserte des pôles et des villes nouvelles, l'échangeur de Jossigny sur l'autoroute A4 permet l'accès direct au centre urbain du Val d'Europe, en reliant directement l'autoroute A4 avec le boulevard circulaire de Disneyland-Paris.

2.1.2. La structuration de l'espace

L'espace du pôle urbain Val d'Europe Disneyland-Paris est structuré à travers des aires et des fonctions spatiales différentes.

Sur ce pôle, chaque acteur présent agit sur un périmètre spécifique :

- 5 communes sont situées dans le périmètre de ce projet. Ces communes sont celles du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée : Coupvray, Chessy, Serris, Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers**.**
- Une structure intercommunale existe. Elle rassemble ces 5 communes dans un syndicat d'agglomération nouvelle, celui du Val d'Europe**.**
- Le site de développement de Disneyland-Paris couvre 60% de la superficie du secteur IV de Marne-la-Vallée, plus le Nord-Est de l'aire communale de Villeneuve-le-

Comte, une partie de l'aire communale de Coutrevroult située au Nord-Ouest de l'autoroute A4 et une emprise située au Sud-Ouest de l'aire communale de Montry.

- L'Etablissement Public d'Aménagement EPA France couvre l'ensemble du secteur IV de la ville nouvelle auquel s'ajoutent les périmètres de l'emprise de Disneyland-Paris située hors du secteur IV de la ville nouvelle.

Au niveau fonctionnel, ce pôle se structurera de la manière suivante :

- Le pôle de commerce, des services et de tourisme se concentre principalement dans l'aire formée par le boulevard circulaire, située au centre du secteur IV (avec les parcs à thèmes et le centre urbain du Val d'Europe), mais aussi au sud avec le ranch Davy Crockett et sur les emprises Disneyland-Paris hors secteur IV sur les communes de Villeneuve-le-Comte, Coutevroult et Montry.
- L'habitat est positionné dans les centres urbains des 5 communes et dans leurs extensions. Les principales extensions pour l'habitat sont situées à l'est du secteur IV sur les communes de Magny-le-Hongre et de Bailly-Romainvilliers.
- Le pôle des activités industrielles, artisanales ou de bureaux est majoritairement organisé dans un triangle limité à l'ouest par la ligne TGV, à l'Est par la pénétrante Est, au sud par l'autoroute A4. Une partie de cette aire est prévue pour un usage mixte de bureaux et d'habitat.
- Les espaces verts, d'activités sportives et de loisirs de plein air sont situés au nord sur les communes de Coupvray et de Chessy, mais aussi à l'est avec le terrain de Golf.

LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS

Les différentes fonctions urbaines décrites ci-dessus, s'organisent autour d'équipements majeurs.

2.2.1. Le pôle touristique et de loisirs

Il se développe autour :

A) *Des parcs à thèmes.*

Le premier parc Disneyland-Paris a ouvert ses portes le 12 avril 1992. Il se développe sur 160 hectares environ répartis en 5 zones. Chacune d'elles forme une unité architecturale spécifique, offrant au visiteur un voyage dans un monde imaginaire en parcourant chacune des attractions. Ces 5 univers : « Mainstreet USA », « Frontierland », «Adventureland », « Fantasyland », « Discoveryland » reprennent des thèmes américains qui sont adaptés au style européen. L'exemple le plus frappant est celui de l'entrée du parc. Dans les parcs américains, son traitement architectural et son organisation spatiale sont davantage tournés vers l'acte d'achat. A Marne-La-Vallée, l'entrée du parc est plus spectaculaire, à l'image des monuments européens qui créent une ambiance avant même de pénétrer dans ceux-ci.

La couverture des caisses par le Disneyland Hôtel répond à ce souci et au problème climatique de la région Ile-de-France. Cette stratégie amène le visiteur dans les meilleures conditions possibles et le prédispose à consommer. Cette stratégie est renforcée par l'organisation spatiale du parc, qui oblige le visiteur à traverser les espaces commerciaux (dont « Mainstreet USA »).

Le 16 mars 2002, le deuxième parc à thème « Walt Disney Studios » a été ouvert au public. Ce parc est entièrement voué au thème du cinéma international, de la télévision, des dessins animés et des nouvelles technologies de l'audiovisuel. Un lieu de production audiovisuelle, accessible par le public, est installé sur le site avec Disney Channel. Il a nécessité 609,79 millions d'Euros (soit 4 milliards de francs) d'investissements. Pour 2003, première année pleine d'exploitation 4,2 millions de visiteurs sont attendus. Ce deuxième parc à thème devrait créer 5 000 emplois nouveaux, dont 1 500 emplois directs.

B) *Les hôtels et les 2 centres de congrès*.

Sept hôtels sont présents sur le site. Ils représentent une capacité de 5866 chambres pour une gamme hôtelière allant du 2 étoiles aux 4 étoiles. Ces hôtels appartiennent à une filiale d'Euro Disney SCA qui les exploite. Une stratégie identique à celle développée pour le parc a été adoptée pour le développement du complexe hôtelier. Chacun de ces hôtels a été construit autour d'un thème. L'architecture est une composante essentielle de ce pôle urbain et de sa partie touristique. Le bâti participe comme les autres éléments à véhiculer et à créer une image forte de ce site. C'est au sein des parcs à thèmes et des hôtels que le «concept d'architecture de divertissement » est le plus fort. « L'objet architectural est mis en relation avec sa fonction récréative ».

Le Disneyland Hôtel est l'hôtel emblématique du site. Il marque le début du parc à thèmes. A l'image des villes américaines du XIXème siècle, il se situe dans l'axe de MainStreet, à proximité de la gare de RER et de TGV. Il se caractérise par son architecture victorienne du début du siècle dernier et comporte 500 chambres.

Le Séquoia Lodge est construit au bord du lac. Il est inspiré des parcs nationaux de l'Ouest américain, décliné pour les 1011 chambres par un style de pavillon de chasse, et renforcé dans les parties communes par l'usage des poutres de bois et de pierre.

L'Hôtel Cheyenne est construit sur le thème du Far West. Il comporte 1000 chambres qui sont réparties dans 14 bâtiments inspirés du style d'une ville frontière.

L'Hôtel Santa Fé évoque le Nouveau Mexique. Ses 1683 chambres sont réparties dans 42 « pueblos ».

L'Hôtel New York est conçu dans un style « art déco » avec notamment une représentation d'un panoramique de la métropole américaine. Sa forme architecturale rappelle les gratte-ciel et les maisons typiques new-yorkaises (« les brownstones »). Il dispose de 574 chambres et d'une salle de congrès.

Le Newport Bay Club évoque l'ambiance et l'architecture des stations balnéaires de la Nouvelle Angleterre du début du XXème siècle, avec ses 1098 chambres. C'est le deuxième centre de congrès. Son ouverture en septembre 1997 a permis de doubler la capacité de congrès et de séminaires de Disneyland-Paris.

Ces deux centres offrent 10 500 m² aux professionnels. Avec plus de 4 000 demandes par an, 1200 évènements réalisés, et 140 000 nuitées en 1999, ce site est l'une des destinations d'affaires leader en Europe.

Le Ranch David Crockett vient compléter et diversifier l'offre d'hébergement vers le caravaning et le camping. 600 bungalows sont ainsi implantés au sud de l'autoroute A4 sur la commune de Villeneuve-le-Comte.

C) *Disney village*

Ce pôle de divertissement sert de trait d'union entre les parcs à thèmes et les hôtels. Ce lieu a pour ambition de devenir l'un des sites importants de divertissement nocturne en Ile-de-France. Il se compose principalement :

- « La Place des Théâtres » située face à la Gare du RER et du TGV. Il regroupe les établissements liés aux spectacles et au cinéma, notamment un multiplexe cinématographique de 15 salles.
- « La rue principale » où sont implantés des restaurants, des boutiques et des bars.
- « le Quartier de la Marina ».

D) *Les gares du RER, du TGV et routière*

Situé sur la place centrale donnant accès aux parcs à thèmes et à Disney Village, cet équipement place ce pôle urbain à la convergence de différents modes de transports.

- En avril 1992, le site est devenu l'un des terminus de la ligne A du R.E.R.
- En 1994, l'interconnexion avec le réseau TGV est réalisée, grâce à la création d'une gare spécifique. L'ouverture de cette gare TGV est elle même située sur l'interconnexion du réseau ferré à grande vitesse français et européen (TGV Thalys et Eurostar).
- Les 2 aéroports internationaux sont également reliés par des navettes directes en 30 minutes depuis le site.
- La gare routière qui jouxte les gares de RER et de TGV permet de desservir l'ensemble des points du pôle urbain, en limitant les ruptures de charges.

2.2.2. Le centre urbain du Val d'Europe

Outre les extensions urbaines des communes existantes, les équipements majeurs sont concentrés au niveau du centre urbain du Val d'Europe. Comme pour le pôle touristique, celui-ci affiche une unité architecturale néo-haussmannienne.

A) *Le Centre commercial International du Val d'Europe*

Inspiré du style Baltard, ce centre régional utilise abondamment dans son architecture le verre et le métal. Enjambant les voies ferrées du TGV, il se développe sur 98000 m² et comporte un hypermarché, 10 moyennes surfaces et 130 boutiques. Dans une partie de verrières sont regroupés les 20 restaurants, l'aquarium géant et le centre de remise en forme.

Outre l'attention particulière portée aux espaces publics, ce centre d'une nouvelle génération innove en considérant le consommateur comme un visiteur. Cette stratégie permet de nouveaux services :

- le service voiturier propose pour une somme de 2,28 € (soit 15 francs octobre 2001) de vous décharger de la recherche de stationnement pour votre véhicule,
- le service steward permet de laisser dans chaque magasin ses achats qui seront stockés dans des lieux appropriés, avant d'être déposés dans le coffre du véhicule (2,28 € soit 15 francs, octobre 2001),
- le service livraison à domicile propose de regrouper tous les achats et de les livrer en une seule fois. La livraison est payée dans le premier magasin. Ce service est disponible également pour une livraison hors du territoire national.

B) *La vallée Shopping Village*

Jouxtant le centre commercial, la vallée shopping se développe sous la forme d'une artère piétonne d'un village francilien. 70 boutiques de grands noms de la mode internationale, proposent sur 15.000 m² leurs collections des saisons précédentes à des prix réduits.

C) *Le quartier de la Gare*

Situé à l'autre extrémité du centre commercial, le quartier de la gare se développe autour d'une esplanade. Sur ce cœur de ville, les équipements suivants seront implantés :

- des commerces, des services,
- de l'habitat : 3 résidences de style haussmannien,
- des équipements publics comme la médiathèque, un pôle musical et chorégraphique, la maison des services publics,

♦ la deuxième gare du RER et la gare routière.

Elle accueillera à terme 20000 personnes par jour grâce à ces 2 bâtiments d'entrées disposés de part et d'autre du quai. Un parc de stationnement de 450 places et une gare routière disposant de 10 quais complètent l'équipement.

E) *L'enseignement*

A proximité de l'esplanade de la gare se développe un ensemble de groupes scolaires et le second pôle de l'université de Marne-la-Vallée.

La ville nouvelle recevra plus de 13000 étudiants en 2006 sur les sites de la Cité Descartes et du Val d'Europe, où 500 étudiants effectueront la première rentrée en février 2002. 2500 seront attendus à l'horizon 2006. Ce deuxième pôle se développera en complémentarité avec celui existant dans les domaines : des Arts, des métiers du spectacle et des nouvelles technologies (Institut Charles Cros), de la santé et des relations internationales. Des activités de recherche sont également prévues. Le tableau ci-dessous résume les perspectives attendues.

Rentrée scolaire	Nombre d'étudiants	Surface dédiée à l'enseignement en m²	Surface dédiée à la recherche en m²	Surface totale
Sept 2002	800	3 000	500	3 500 m²
Sept 2003	1 200	4 500	800	5 300 m²
Sept 2004	1 600	6 000	1 000	7 000 m²
Sept 2006	2 500	9 400	1 600	11 000 m²
Sept 2010	5 000	19 000	3 500	22 500m^2

2.2.3. Le pôle des activités industrielles, artisanales ou de bureaux

De nombreux sites sont réservés dans le secteur IV de Marne-la-Vallée aux développements des activités économiques, mais l'équipement structurant est le Parc International d'Entreprises.

A) *Le Parc International d'Entreprises*

Ce parc d'activités, bordé par l'Autoroute A4, s'étendra sur 180 hectares, dont 146 cessibles. A terme, 660000 m² de Shon [21]seront construits dont 55% de bureaux, 20% de locaux high-tech, 20% de locaux mixtes et le reste en pôles de service. L'ensemble sera intégré dans un vaste parc paysager et permettra d'accueillir plus de 20.000 emplois. Le caractère environnemental de ce parc d'activités est donc important. Le faible coefficient d'emprise au sol garantit la multiplication des espaces paysagers et la fluidité du trafic.

D'importants moyens technologiques et de télécommunication seront mis à la disposition des entreprises comme :

- un réseau de fibres optiques,
- un centre d'appels,
- un système de surveillance électronique,
- un réseau à haut débit,
- et des services d'accompagnement (bureaux de passage, gestion des développements, accès internet et extranet…).

Ce parc international développe un concept innovant de parc d'activités, dans lequel le caractère environnemental est privilégié.

2.2.4. Les espaces verts, d'activités sportives et de loisirs de plein air

Le paysage et les espaces verts sont une des composantes majeures du pôle urbain. La plaine agricole originelle a été complètement transformée par :

- les 3 millions de m^3 de terre déplacés,
- les 450 000 arbres et arbustes plantés,
- les 25 kilomètres de lignes EDF à haute tension enfouis, permettant de forger une identité paysagère propre, qui se décline selon une multitude de thèmes le long des infrastructures, des équipements et de la voirie du secteur IV de la ville nouvelle.

[21] Surface Hors Oeuvre Nette.

Le Golf de 27 trous est le principal équipement vert jouxtant le boulevard circulaire. Un parc de 11 hectares situé dans le quartier du parc permettra de relier le centre urbain du Val d'Europe au Parc International d'entreprises, formant ainsi une coulée verte parallèle à l'axe des voies ferrées.

La majorité des autres espaces verts ou agricoles seront situés sur la commune de Coupvray, aménageant ainsi une transition vers le canal et les boucles de la Marne.

LA PHASE 3 D'AMENAGEMENT

Une troisième phase d'aménagement est en cours de préparation. Quatre objectifs majeurs constituent les perspectives de développement.

2.3.1. Accompagner le développement du 2ème parc sur le plan hôtelier

Les capacités hôtelières seront renforcées par la création de 1000 à 1500 chambres supplémentaires, dès l'ouverture du deuxième parc à thèmes. Ces développements seront réalisés sur les sites :

- de la commune de Magny-le-Hongre où 3 partenaires internationaux réalisent 3 hôtels de style briard (2 de 300 chambres, 1 de 700 chambres).
- du golf avec 2 résidences de tourisme en multipropriété et en temps partagés confiés à des grands groupes,
- du centre urbain avec l'Hôtel « L'Elysée » de 150 chambres situés sur l'esplanade principale,
- du Val d'Europe/Montévrain, avec une hôtellerie urbaine à vocation de tourisme et d'affaires.

2.3.2. Renforcer les pôles complémentaires de la destination touristique

L'innovation majeure réside en la création d'un centre de congrès et d'expositions sur une superficie de 30000 à 40000 m². Il sera positionné à l'intérieur du boulevard circulaire sur la place de la gare RER et TGV, grâce à un partenariat entre le secteur public (Chambre de Commerce et d'Industrie de Meaux, Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris) et le secteur privé.

L'expansion de Disney Village sera poursuivie afin de satisfaire la clientèle touristique et la population régionale en matière de loisirs.

2.3.3. Accroître le rayonnement économique et social du Val d'Europe

Trois axes seront concernés :

- le développement résidentiel de logements collectifs, individuels, de logements sociaux sera réalisé dans le centre urbain et dans le quartier du Golf,

- l'attractivité du Centre Commercial International sera renforcée,
- le Parc International d'Entreprises sera étendu.

2.3.4. Parachever le réseau d'infrastructures et accueillir des équipements publics majeurs

Ces développements concernent les infrastructures ferrées, routières et l'enseignement.

- Dès 2005, dans le centre urbain le franchissement Nord du TGV sera réalisé. Un module Sud pour la gare TGV sera créé. Il sera destiné principalement à la clientèle d'affaires du centre urbain et du parc d'expositions et à la clientèle touristique.
- L'échangeur de Serris sera pérennisé en tant qu'équipement indispensable à la viabilité du parc d'activités. Dans la perspective d'un troisième parc à thèmes, la construction de l'échangeur de Coutevroult et de l'avenue de Montguillon sur le site de Magny-le-Hongre seront entreprises.
- Un établissement d'enseignement international et les phases complémentaires de développement de l'université publique de Marne-la-Vallée seront réalisés sur le site à proximité de la gare du RER et du centre commercial international.

3. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Cette analyse consistera en une présentation des principales données socio-économiques du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Les données présentées permettront de cerner le contexte dans lequel s'inscrit ce projet. Cette analyse sera complétée par une présentation du bilan économique de 1999 de Disneyland Paris.

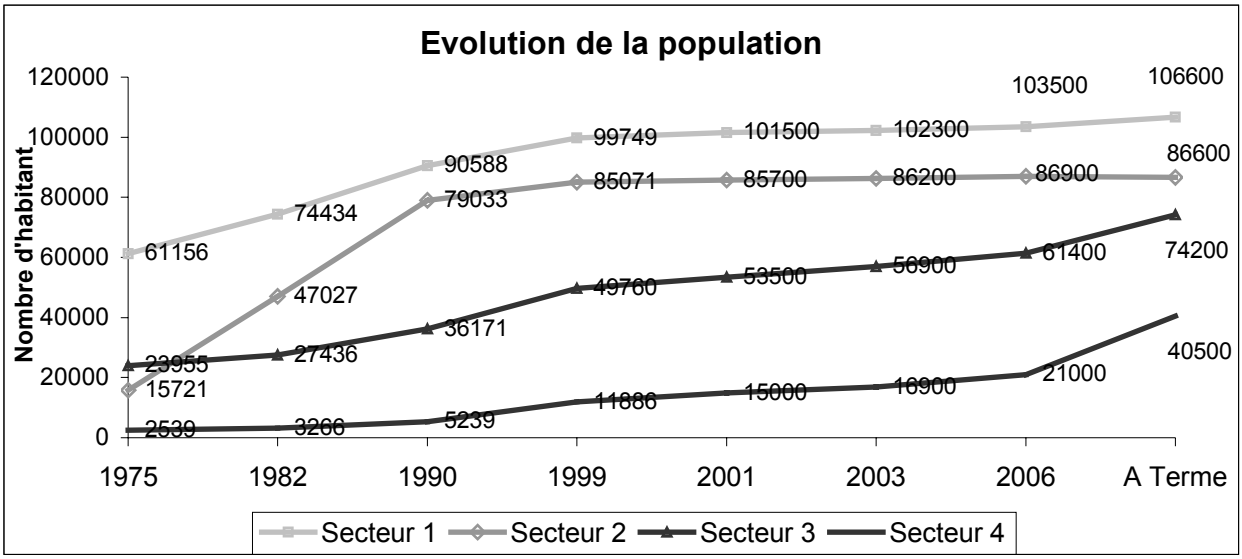
LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES DU PROJET

Les thématiques abordées sont relatives à la démographie, à l'habitat, à l'emploi. Elles sont complétées par une brève présentation de données communales.

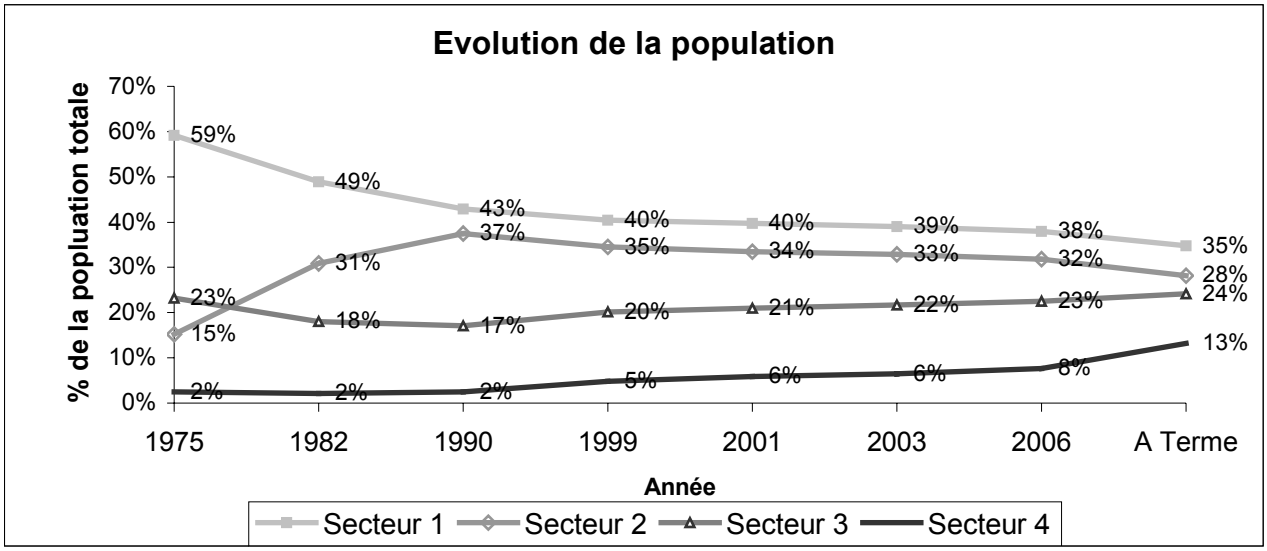
3.1.1. La démographie

A) *L'évolution de la population*

La population du secteur IV de Marne-la-Vallée est en pleine évolution. Elle devrait passer de 2539 habitants à 40500 habitants à terme. Cette population a fortement augmenté entre les deux derniers recensements de la population (+ 127% entre 1990 et 1999).

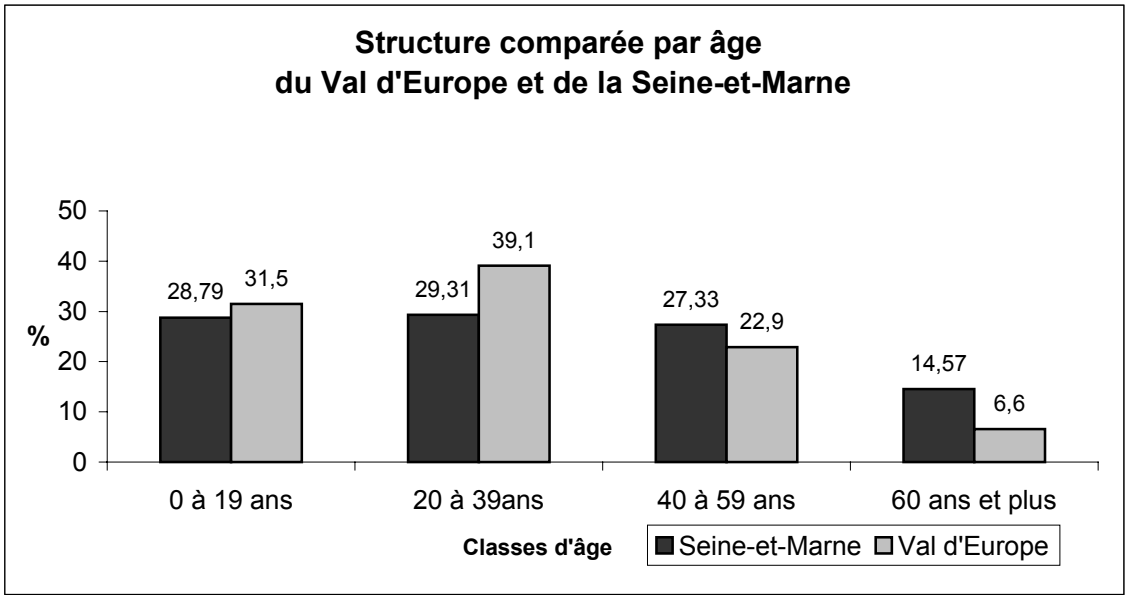


En 1975, elle représentait seulement 2% de la population totale de Marne-la-Vallée. Depuis 1990 cette part est en constante progression, mais l'évolution majeure est attendue après 2006, où la population du secteur IV évoluera de 8% à 13% à terme de la population de la ville nouvelle, nécessitant ainsi des besoins accrus en matière d'équipements publics.

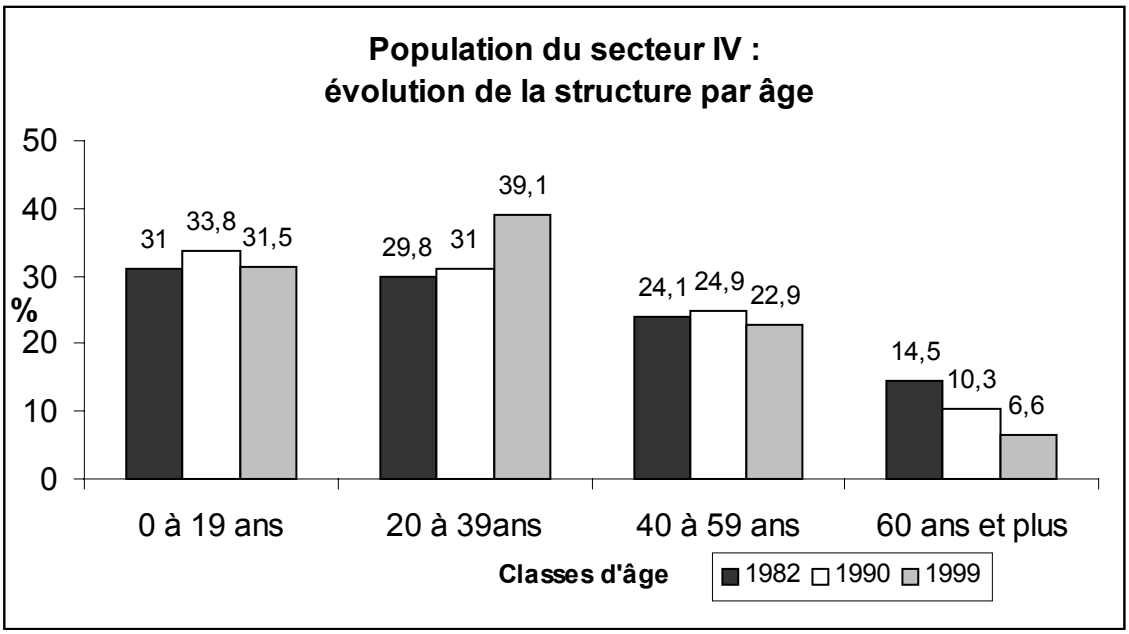


B) *La structure par âges*

La population du secteur IV de Marne-la-Vallée est jeune. Plus de 70% de la population du pôle urbain a moins de 40 ans contre 58 % pour la population du département de Seine-et-Marne.

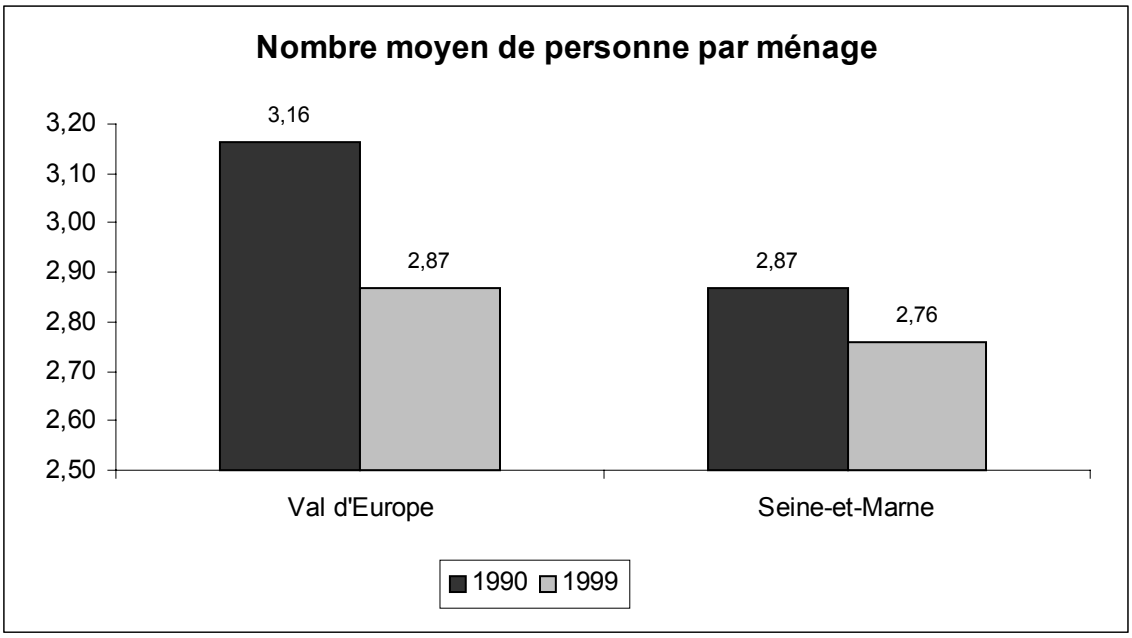


Depuis 1999, nous assistons à une augmentation de la population âgée de 20 à 39 ans et une baisse de celle de plus de 60 ans.

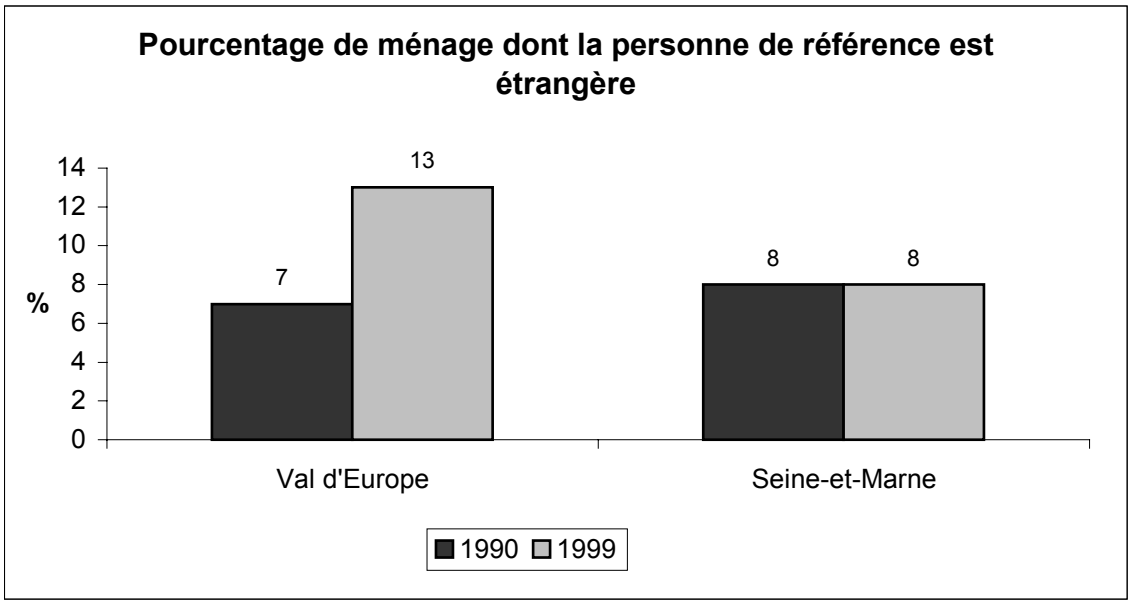


C) *La composition des ménages*

Outre ces données sur la population et la structure par âge, il est opportun de connaître la structure des ménages. Les données sur la répartition en nombre de personnes des ménages n'étant pas disponible, nous présenterons ci-dessous une comparaison des nombres moyens de personnes par ménage. Les ménages du Val d'Europe sont comparativement composés en moyenne de plus de personnes que les ménages seine et marnais.



Dans le contexte international du Val d'Europe, il est opportun d'appréhender le nombre de ménages étrangers. Entre 1990 et 1999, on constate une forte progression sur le Val d'Europe de ménage dont la personne de référence est étrangère. Le pourcentage a évolué de 7% à 13%. Ce constat marque d'importante disparité communales. Les communes de Serris, Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers ayant des pourcentages de 26%, 16% et 15%.

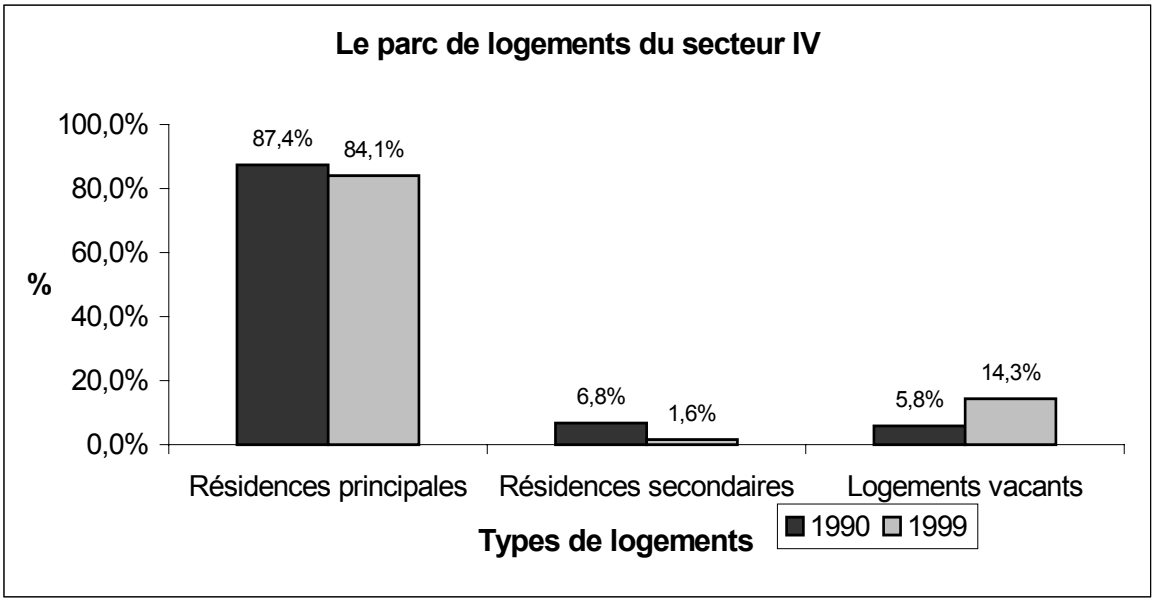


3.1.2. Le parc de logements

A) *La structure du parc de logements*

Le parc de logements se caractérise par :

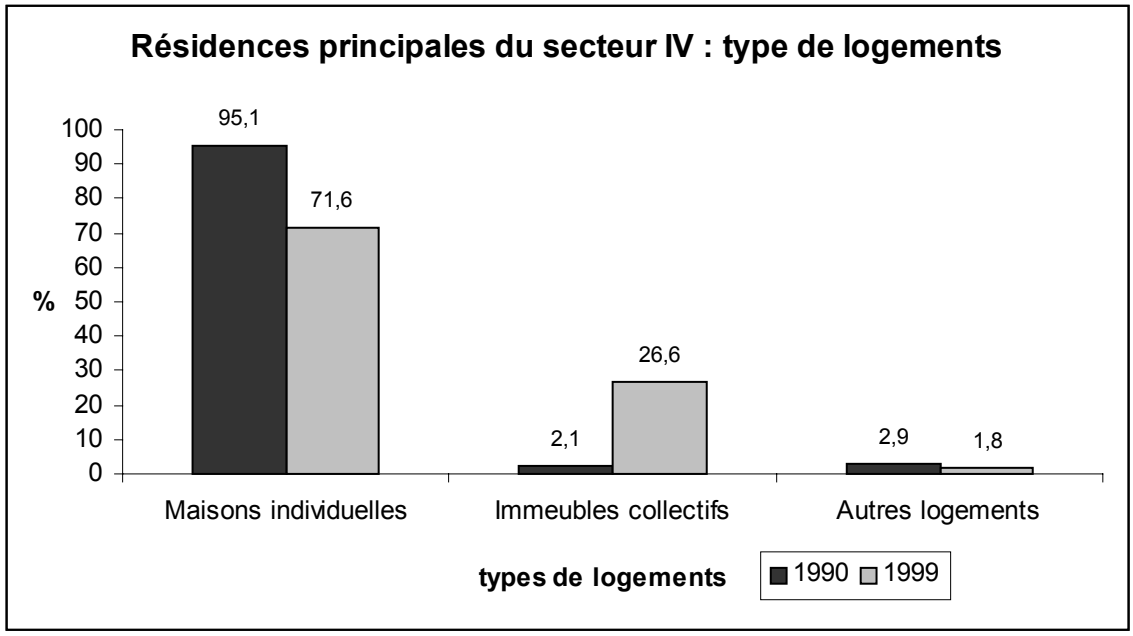
- la prédominance constante des maisons individuelles,
- la diminution de la part des résidences secondaires,
- l'importance du pourcentage de logements vacants (la moyenne de la région Ile-de-France est de 8%).



B) *Typologie des résidences principales*

Depuis 1990, on constate une meilleure répartition du type de résidences principales :

- la part des maisons individuelles est en régression,
- le pourcentage des immeubles collectifs est en progression importante.

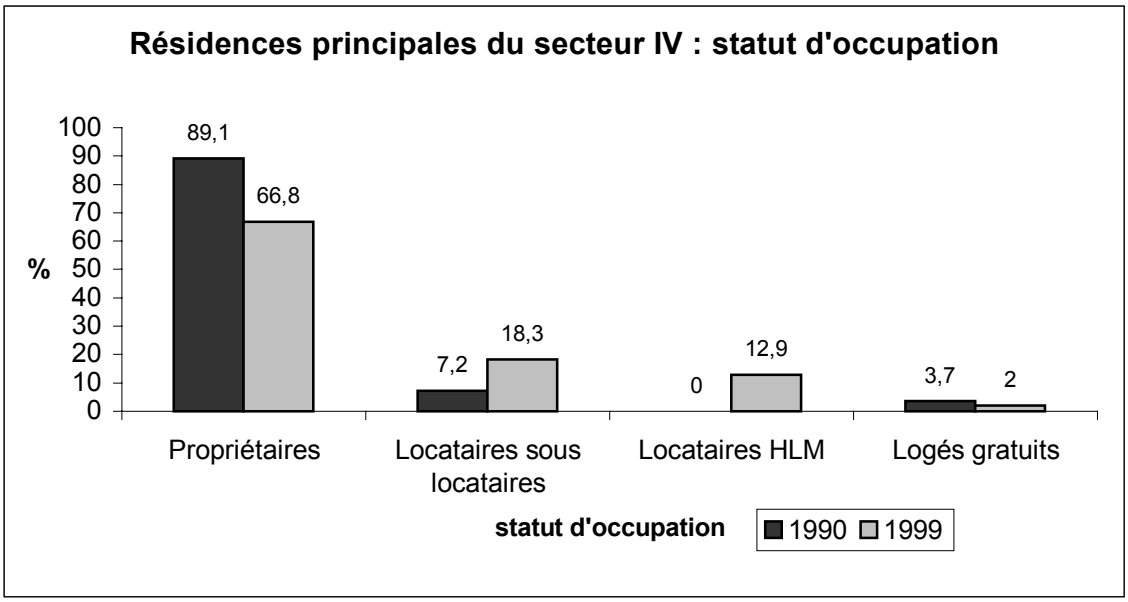


.

C) *Le statut d'occupation des résidences principales*

Cette évolution de la typologie du parc de résidences principales s'accompagne d'un rééquilibrage du statut d'occupation :

- la part des propriétaires est en diminution,
- le pourcentage de locataires est en nette progression. Il représente 31% du parc des résidences principales.

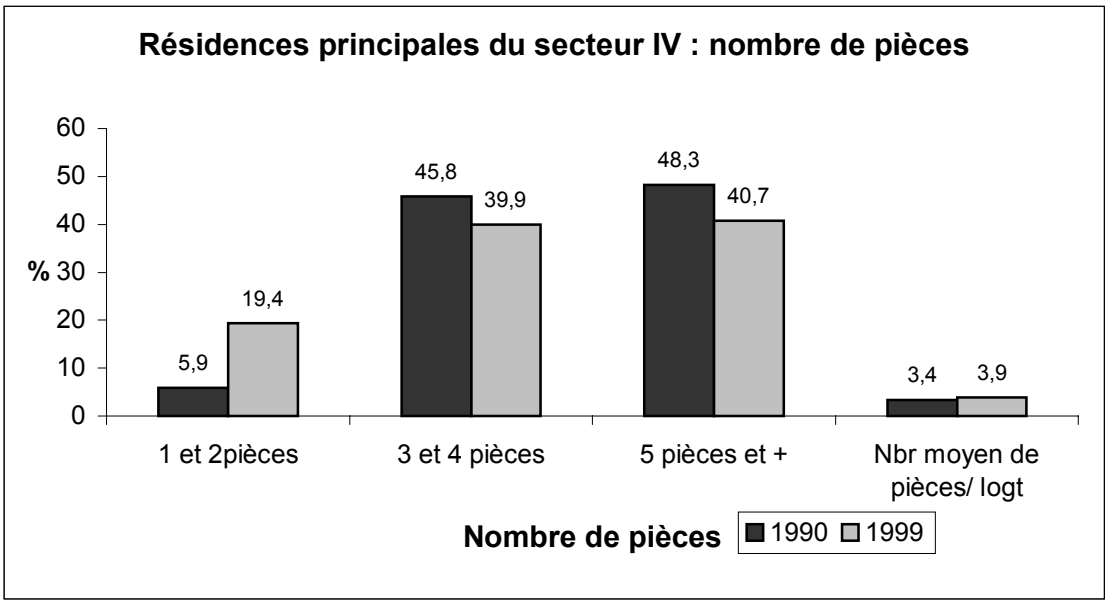


D) *La taille des résidences principales*

En considérant l'ensemble des résidences principales, on constate une augmentation de leur taille. En 1999, la résidence principale avait en moyenne 3,9 pièces contre 3,4 en 1990.

Entre 1990 et 1999, l'analyse de la répartition en fonction du type de résidence principale montre :

- une hausse de la part des petits logements (1 et 2 pièces),
- une diminution de la part des logements moyens (3 et 4 pièces),
- une baisse de la part des grands logements (5 pièces et plus).



3.1.3. Les gens du voyages

Le département de Seine-et-Marne a entrepris l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Pour la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le diagnostic a révélé les éléments suivants :

- « Le stationnement sauvage concerne une dizaine de petits groupes, composés de 8 à 10 caravanes. Ils circulent entre le Val Maubuée et le secteur de Noisy-le-Grand. Ces familles sont en voie de sédentarisation. Elles se déplacent au gré des expulsions, pour stationner sur des parkings, des sites d'entreprises ou des espaces publics. Sur le secteur II de Marne-la-Vallée, le SAN a diminué le nombre des emplacements possibles en protégeant les espaces publics. Ces espaces possibles sont passés de 271 en 1997 à 63 en 1999. Parallèlement, des associations d'entreprises ont mis en place des opérations de protection, notamment sur les zones d'activités de Torcy, Croissy

Beaubourg et Lognes. Ces différentes stratégies ont eu pour effet de faire glisser le stationnement sauvage du secteur II vers les secteurs III et IV. »[22]

- « Marne-la-Vallée dispose de quatre terrains, un à Emerainville-Noisiel (10 à 12 familles représentant 18 caravanes), un à Lognes (une dizaine de famille) et deux à Champs-sur-Marne (une dizaine de famille chacun). Les deux premiers sont des terrains aménagés, ceux de Champs-sur-Marne étant des aires désignées, sans confort. A l'exception d'un des terrains à Champs-sur-Marne autogéré par les familles elles-mêmes, l'ensemble du réseau d'accueil est géré par le SAN. »[23]
- « Sur l'ensemble de cette zone, il y aurait donc au minimum une vingtaine de familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation à reloger. »[24]

Parallèlement à la finalisation du schéma départemental, mercredi 9 janvier 2002, le SAN a arrêté le principe de la création de 5 aires temporaires de stationnement de 10 places chacune. La mise en service rapide de 3 premières aires sur les communes de Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris est envisagée dès l'adoption du schéma prévue au printemps prochain. La localisation des ces emplacements réservés pour les gens du voyage sera évolutive pour s'adapter au rythme de l'urbanisation du secteur.

La fréquence des installations illégales[25] a incités les élus des communes à agir bien qu'individuellement aucune n'était soumise à l'obligation de la loi Besson[26]. Apparemment, le SAN a estimé que : " le budget d'aménagement n'était pas si énorme. Il faut avant tout, un point d'eau et un point de déversement. Ensuite, le SAN prendra en charge les frais d'entretien. Mais la somme totale, que nous n'avons pas encore chiffrée, apparaît peu importante au regard de ce que nous dépensons pour l'instant pour les occupations illégales ".

Cet effort, démonstration de bonne volonté avant tout, est assorti d'une demande forte adressée à l'État à savoir la possibilité de recours à la puissance publique pour " neutraliser " les installations sauvages en dehors des périmètres réservés.

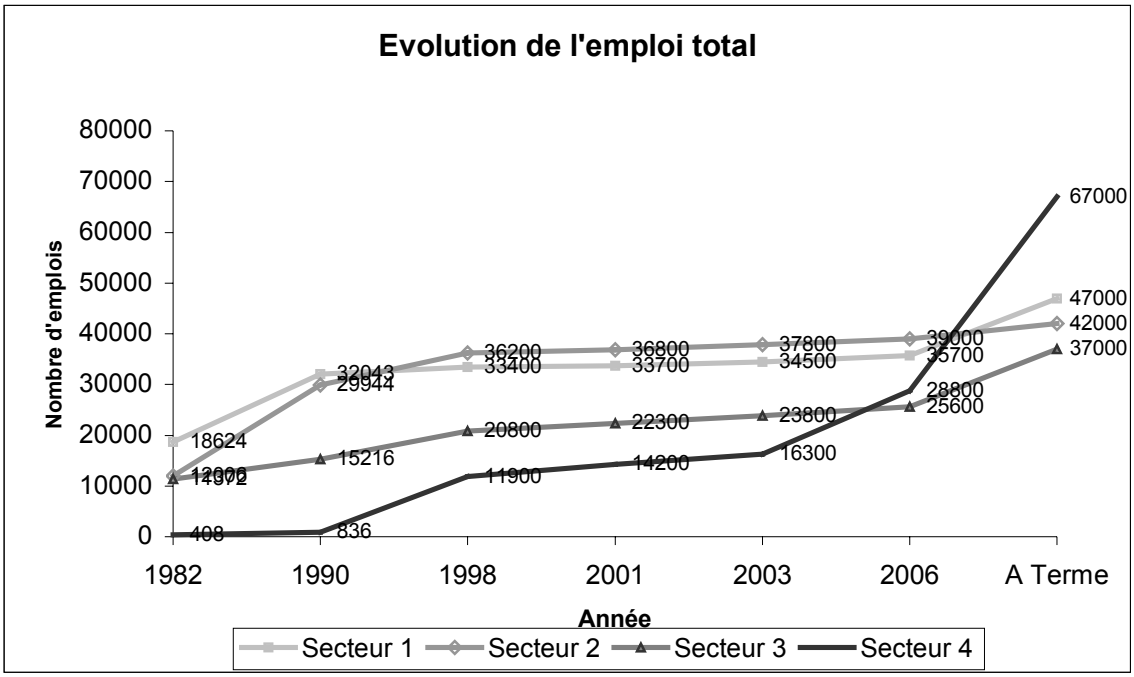
---

[22] Extrait de l'étude préalable au schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage en Seine-et-Marne. Bureau d'études ARHOME.
[23] Extrait de l'étude préalable au schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage en Seine-et-Marne. Bureau d'études ARHOME.
[24] Extrait de l'étude préalable au schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage en Seine-et-Marne. Bureau d'études ARHOME.
[25] Sur le parking du centre commercial, sur les bordures verdoyantes du paysage Disney
[26] L'obligation de création d'aires d'accueil et de passage s'imposent aux communes de plus de 5.000 habitants (cf. article 28- loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du logement)

3.1.4. L'emploi

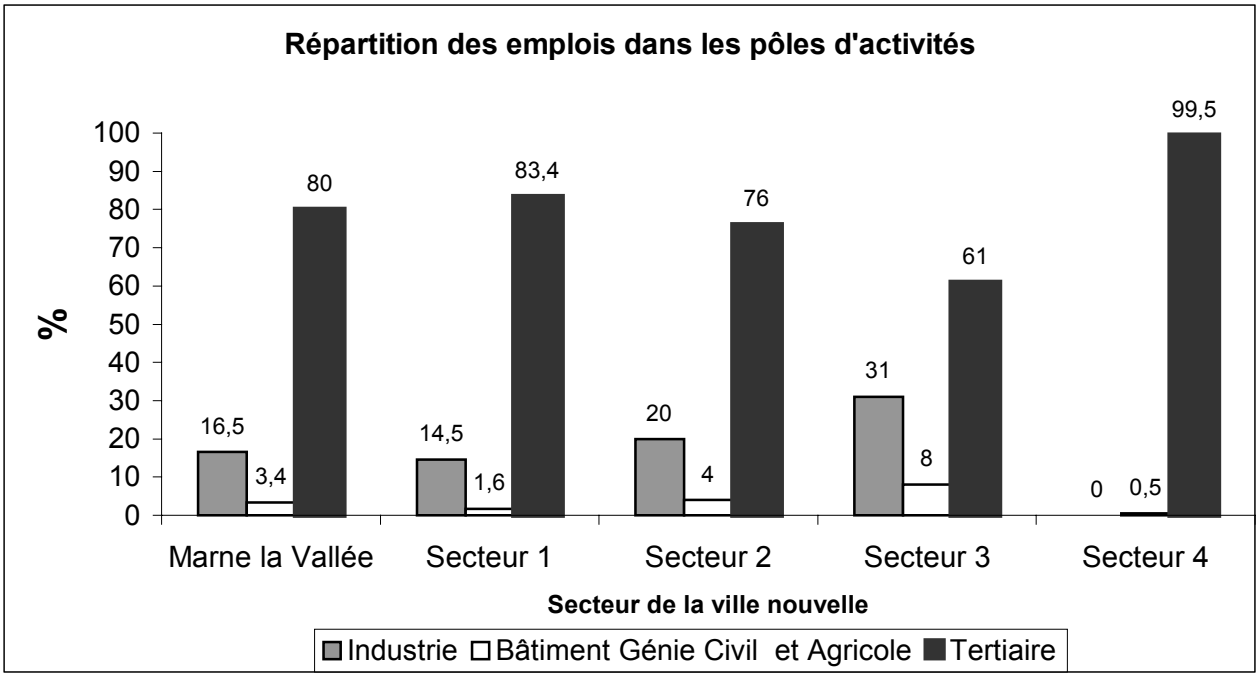
A) *L'évolution de l'emploi*

En 1982, le secteur 4 représentait moins de 1% (408 emplois) du nombre d'emplois de la ville nouvelle. A terme, ce secteur deviendra le principal employeur de Marne-la-Vallée avec une part de plus de 34% (67000 emplois). Il regroupe actuellement plus de 13% des emplois (14200 emplois).



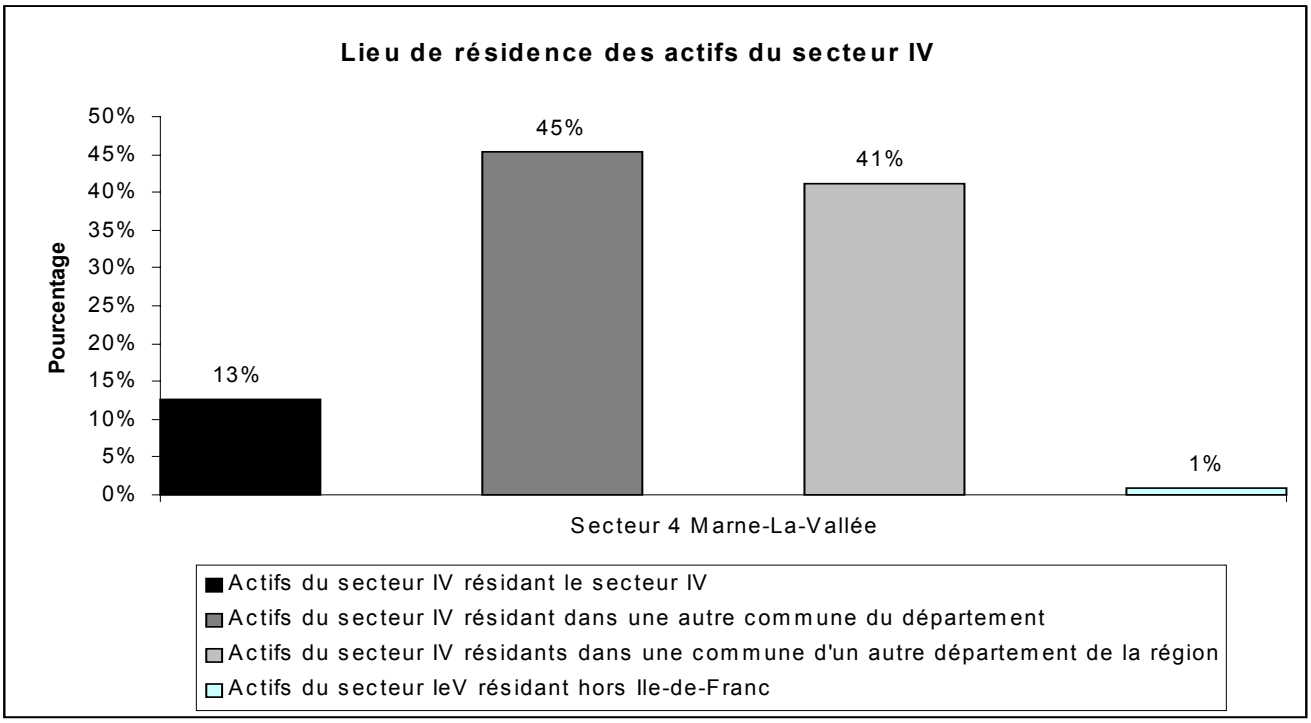
B) *La structure de l'emploi*

Ces 14200 emplois sont essentiellement des activités tertiaires.



C) *Les déplacements domiciles travail*

Seuls 13% des actifs du secteur IV de la ville nouvelle résident sur place. 42% résident hors du département ou hors de la région.



3.1.5. Les données des communes

A) *Les revenus des ménages*

Les revenus des ménages représentent une des composantes pour appréhender la richesse communale.

Année 1997	Revenu net imposable moyen par foyer fiscal[27]	Pourcentage de foyer non imposable
Secteur IV Marne-la-Vallée	18 078,47€ (118587 Francs)	31%
Seine-et-Marne	16 232,92€ (106481 Francs)	40 %
Métropole	14 022,56€ (91982 Francs)	50%

Les autres éléments relatifs à : la production annuelle, la valeur ajoutée, les devises générées, la fiscalité sont présentés dans le point suivant consacré au bilan économique de 1999 de Disneyland-Paris. A titre indicatif, et bien que l'intégralité de ces sommes ne soient perçues par les communes, Disney a acquitté les impôts suivants :

Impôts acquittés	1997 en millions	1999 en millions
Taxe foncière	9,71 € (63,7 F)	9,92 € (65,1 F)
Taxe professionnelle	28,40 € (186,3 F) dont SAN 15,59 € (102,3 F)	32,12 € (210,7 F) dont SAN 16,73 € (109,8 F)
Taxe de séjour	2,42€ (15,9 F)	2,68 € (17,6 F)

[27] Rapport du revenu net 1997 sur le nombre de foyers fiscaux en 1997.

B) *L'équipement des communes*

Les équipements publics de sport, de loisirs, de santé de culture.

Pour la ville nouvelle, en décembre 2000, on dénombrait les équipements résidentiels suivants :

Les équipements sociaux et sanitaires :	Les équipements sportifs :	Les équipements culturels :
- 47 centres de loisirs,	- 34 stades et terrains de sport,	-10 bibliothèques,
- 36 crèches,	- 39 gymnases,	- 9 écoles de musique,
- 17 Maisons pour tous,	- 19 complexes de tennis,	- 12 salles polyvalentes.
- 7 dispensaires,	- 5 piscines.	
- 15 centres de consultation pour la protection maternelle et infantile.		

Ces équipements sont complétés par d'autres qui ont un plus large rayonnement et qui desservent l'ensemble du bassin de vie dont fait partie le secteur IV de la ville nouvelle. A ce titre on dénombrait en décembre 2000 :

Les équipements sanitaires :	Les équipements sportifs :	Les équipements culturels :
- 2 hôpitaux,	- 5 centres équestres,	- 31 salles de cinéma,
- 2 cliniques,	- 2 golfs.	- 5 centres culturels,
- 20 institutions pour personnes âgées,		- 3 musées,

- 9 institutions pour adultes et enfants handicapés.	- 1 école nationale de musique et d'art dramatique.

La formation

La ville nouvelle comptait comme établissement d'enseignements publics ou privés en 2000 :

- 112 maternelles, dont 7 implantées sur le secteur IV,
- 110 établissements d'enseignement primaire, dont 7 situés sur le secteur IV,
- 26 collèges,
- 4 lycées.

Les effectifs scolarisés dans les établissements du secteur IV de maternelle et de primaire étaient de 1873 élèves pour l'année scolaire 1999-2000. Les effectifs universitaires seront de 13000 étudiants en 2006 sur les sites de la Cité Descartes et du Val d'Europe. Sur ce dernier 500 étudiants ont effectués leur première rentrée en février 2002. 2500 seront attendus à l'horizon 2006

Le commerce

Les capacités d'accueil du secteur IV représenteront à terme 506000m² Hors Œuvre, soit 38% de la surface commerciale de la ville nouvelle. En décembre 1999, 94500m² de surfaces commerciales étaient engagées.

Le site étudié se caractérise également par une importante offre hôtelière. Ses capacités d'accueils sont de 18390 chambres, représentant 65% des capacités totales de Marne-la-Vallée. En décembre 1999, 5245 chambres étaient en service sur le secteur IV.

BILAN ECONOMIQUE 1999 DE DISNEYLAND-PARIS

Tous les deux ans, en collaboration avec la société Disney, une étude d'évaluation du projet de Disneyland-Paris est réalisée. Nous présenterons une rapide synthèse des résultats. L'évaluation des retombées économiques et sociales selon les différentes zones géographiques sera analysée dans la partie suivante.

3.2.1. Les principaux résultats touristiques

Disneyland-Paris est le site touristique payant français le plus visité. Il atteint le double du nombre de visites faites à la Tour Eiffel ou au Louvre, trois fois et demi faites à la Cité des Sciences et de l'Industrie. Il réalise cinq fois et demi la fréquentation du deuxième parc français, celui du Futuroscope.

En 1999, le nombre de visiteurs du parc s'est établi à 7876732, pour 12544632 visites, soit 1,59 visite par visiteur. Malgré une baisse générale de la fréquentation entre 1997 et 1999 (-2,2% de visites et –0,2% de visiteurs, on constate une évolution favorable depuis 1993, première année pleine d'ouverture (+29% de visites,+17% des visiteurs).

60% des visites sont le fait d'étrangers dont :

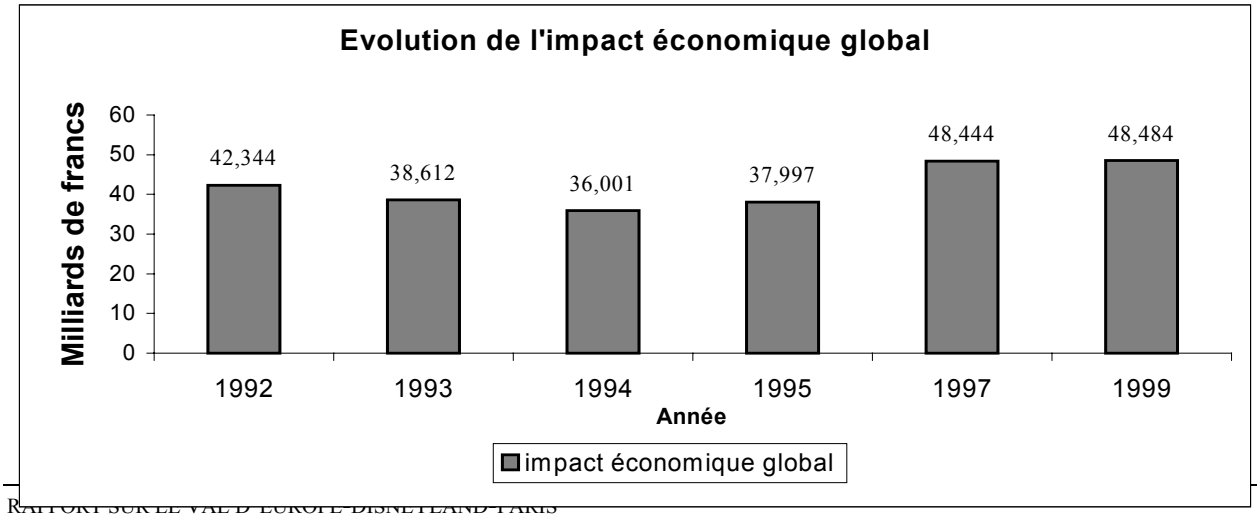
- 18% en provenance du Benelux,
- 15% du Royaume Uni,
- 8 % d'Allemagne,
- 5% d'Espagne,
- 3% d'Italie,
- et 11 % des autres pays.

Les 5.758 chambres ou bungalow ont hébergé 2.623.627 clients en 1999, soit une relative stagnation par rapport à 1997 et une progression de + 53% depuis 1993. Les clients sont à 78,3% des étrangers (la moyenne francilienne est de 63,2%). La durée moyenne du séjour est de 1,99 jour réalisant 5.217.615 nuitées hôtelières. Le taux moyen d'occupation des chambres est de 82,6% en 1999, contre 55,6% en 1993.

3.2.2. L'impact économique

Cette évaluation économique estime les effets directs, induits et indirects de Disneyland.

En 1992, ils étaient estimés à plus de 6,40 milliards d'euros (42 milliards de francs). Ils ont fortement augmenté entre 1995 et 1997, grâce à l'augmentation de la fréquentation du Parc. Ils sont restés stables entre 1997 et 1999. La baisse de fréquentation du Parc a été compensée par une hausse de l'activité hôtelière. En 1999, l'ensemble de l'impact économique était évalué à plus de 7,31 milliards d'euros (48 milliards de francs).



L'activité économique de Disneyland génère des impacts en terme de :

- production annuelle réalisée, (49% de l'impact économique en 1999),
- valeur ajoutée engendrée, (25% de l'impact économique en 1999),
- devises générées, (23 % de l'impact économique en 1999),
- et de fiscalité (taxe à la valeur ajoutée et taxes locales 4%). La taxe à la valeur ajoutée a progressé de +8,8% entre 1997 et 1999. Les taxes locales (la taxe foncière, la taxe professionnelle, la taxe de séjour) ont augmenté entre 1997 et 1999 de + 10,1%.

Année 1999	Valeur en millions	Part en pourcentage
Impact économique globale dont :	7 391,33 € (48484 F)	100%
- Production totale	3 613,04 € (23700 F)	45%
- Valeur ajoutée	1 829,38 € (12000 F)	29%
- Taxe à la valeur ajoutée	212,05 € (1391 F)	3%
- Taxes locales cumulées	44,66 € (293 F)	1%
- Devises	1 692,18 € (11100 F)	23%

3.2.3. Les principaux résultats dans le domaine de l'emploi

Une méthodologie identique à celle de l'évaluation de l'impact économique a été appliquée dans le domaine de l'emploi. L'ensemble des effets directs, induits et indirects a été pris en considération.

L'activité de Disneyland-Paris a généré 42.777 emplois en 1999, contre 41.529 en 1997. Les baisses constatées entre 1994 et 1995 ont été pratiquement rattrapées. Ces emplois se répartissent de la façon suivante :

- 10.767 emplois directs de Disneyland,
- 10.389 emplois induits par l'activité de Disneyland,
- 21.621 emplois indirects consécutifs aux dépenses hors Disneyland.

En 1999, 1 emploi créé chez Disneyland génère 1,96 emploi direct ou induit et 2,97 emplois à l'extérieur de Disneyland.

4. LES INTERACTIONS DU POLE URBAIN AVEC SON ESPACE FRANCILIEN

L'analyse économique développée dans le point précédent a révélé l'importance de l'impact global de Disneyland-Paris en terme économique, social et touristique. Cette analyse doit être complétée par une évaluation chiffrée des retombées économiques et sociales réellement imputables à Disneyland-Paris sur certains échelons géographiques. L'impact par zone géographique déterminé, les principales interactions du Val d'Europe Disneyland-Paris avec le tissu communal, le tissu économique et social, l'environnement et la qualité de vie, la logistique et les infrastructures de transport seront analysées.

L'IMPACT DU POLE URBAIN DISNEYLAND-PARIS-VAL D'EUROPE

En complément de l'analyse des principaux résultats de Disneyland-Paris, l'étude bisannuelle évalue l'impact économique et social net de cet équipement. Cette dernière « estime quelle part de l'activité directe, induite et indirecte, de Disneyland constitue un apport économique et social net qui n'aurait pas existé sans Disneyland, et quelle part de cette activité directe, induite et indirecte, se substitue à d'autres activités qui auraient en ce cas elles-mêmes généré ailleurs un apport économique et social, et ne constitue pas par conséquent un réel apport net »[28]. Cette estimation est réalisée sur les 3 zones géographiques suivantes :

- Le Département de la Seine-et-Marne,
- La Région Ile-de-France,
- La France entière.

« L'indicateur retenu pour déterminer la part de l'apport net de Disneyland est la visite du parc. Dans quelle proportion les visites du parc ont-elles été décisives dans la venue des visiteurs dans la zone considérée, et donc à l'origine de leurs dépenses et des effets économiques et sociaux qui en découlent ? »[29]. Pour chacune de ces trois zones géographiques, l'étude détermine :

- Le pourcentage d'apport net. Il est évalué à partir de l'enquête annuelle réalisée par la société Disney auprès de ses visiteurs, qui fournit « des indications précises sur la destination de leur déplacement. On peut considérer que les visiteurs qui ont

[28] Extrait de l'étude Analyse des retombées économiques et sociales de Disneyland Paris réalisée par S.T.I et SETEC Economie

[29] Extrait de l'étude Analyse des retombées économiques et sociales de Disneyland Paris réalisée par S.T.I et SETEC Economie

Disneyland pour unique destination, ont comme seule motivation de leur déplacement cette visite ; pour ceux motivés par Disneyland et Paris, on a considéré qu'entre 20% et 40% ont pu avoir Disneyland comme motivation principale de leur déplacement. Ceci permet de délimiter une fourchette de visiteurs ayant eu Disneyland comme motivation principale de leur déplacement. »[30]. A partir de cette fourchette de motivation, en tenant compte de trois catégories de visiteurs : les étrangers, les français de province et les français de proximité, l'étude détermine le pourcentage d'apport net pour chacune des zones géographiques considérées.

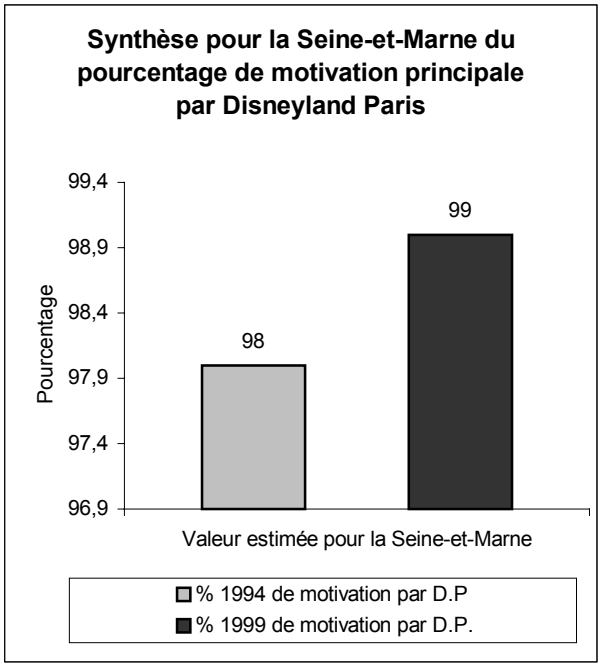
- L'impact économique et social net pour chacune des zones. Cet impact est défini à partir de l'analyse économique menée dans la partie précédente. L'impact économique et social global de Disneyland-Paris a été déterminé en terme de valeur ajoutée et de nombre d'emplois engendrés. Pour chacune de ces deux valeurs économiques, l'impact a été évalué pour chaque zone géographique (la Seine-et-Marne, la région Ile-de-France, la France). L'application à ces grandeurs au pourcentage d'apport net de chacune des zones géographiques considérées détermine la valeur ajoutée et le nombre d'emplois réellement engendrés pour la zone géographique concernée.

4.1.1. La Seine et Marne

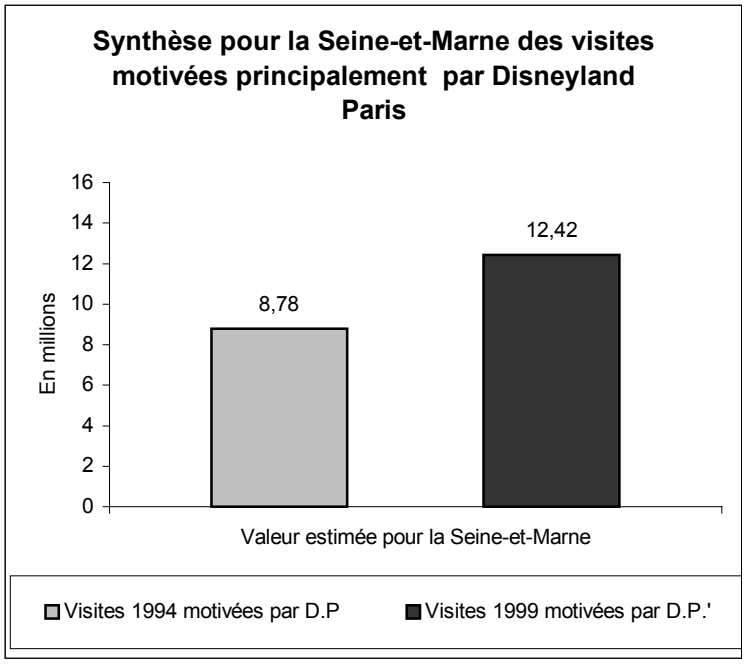
A) *Les visites de la Seine-et-Marne déterminées principalement par la venue à Disneyland-Paris*

Le pourcentage d'apport net de Disneyland à la Seine-et-Marne a évolué de 98% en 1994 à 99% en 1999, grâce en partie aux motivations des français de proximité.

[30] Extrait de l'étude Analyse des retombées économiques et sociales de Disneyland Paris réalisée par S.T.I et SETEC Economie



L'application de ces pourcentages aux nombres de visites réalisées sur le site en 1994 et en 1999 permet d'évaluer le nombre de visites de la Seine-et-Marne ayant comme motivation principale Disneyland-Paris. L'évolution de 8,78 millions de visites en 1994 à 12,42 millions de visites en 1999 du département induites par Disneyland s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre total de visites, le pourcentage de motivation

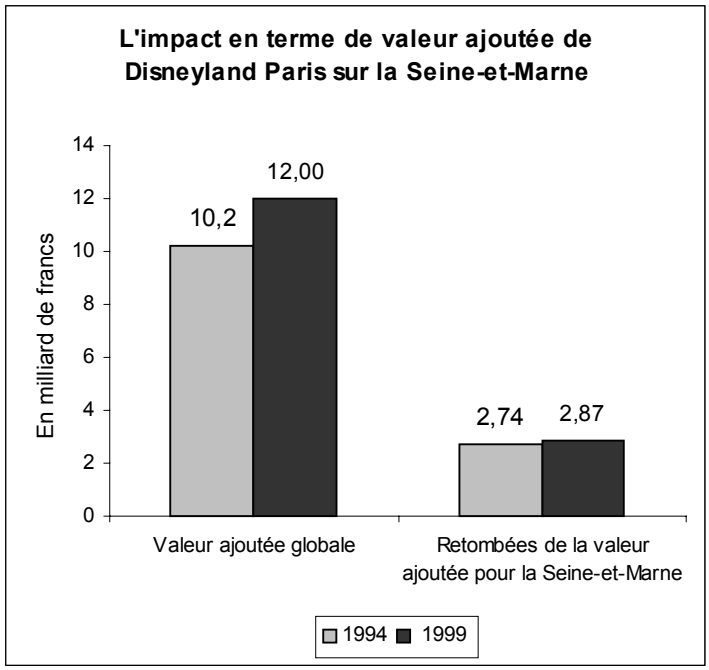


ayant peu évolué.

B) *L'impact économique et social pour la Seine-et-Marne*

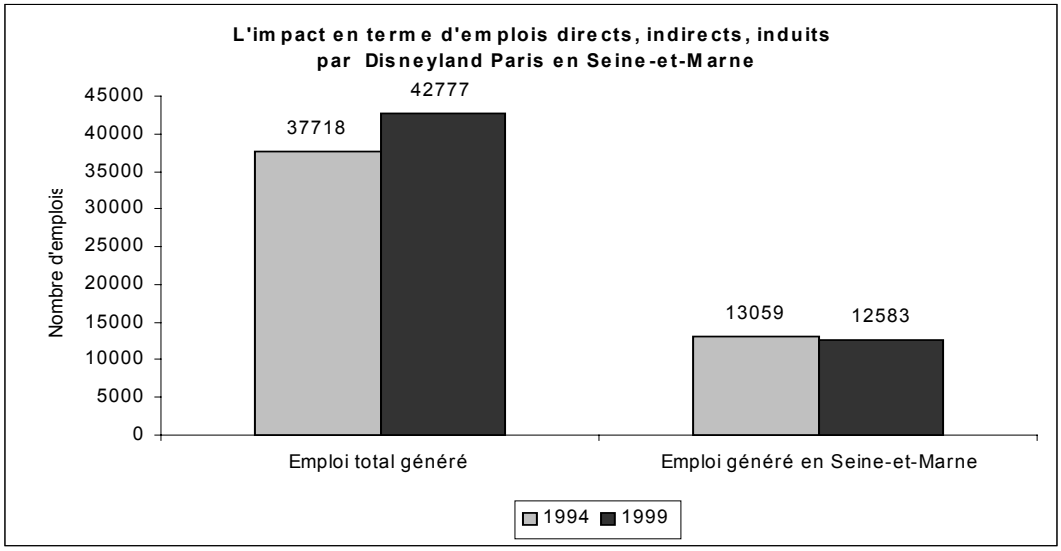
La troisième partie consacrée à l'analyse économique a évalué la valeur ajoutée directe, indirecte, induite résultant de l'activité de Disneyland Paris. Elle a évolué de 1,55 milliards d'euros (10,2 milliards de francs) à 1,82 milliards d'euros (12 milliards) entre 1994 et 1999 (+18%). Dans cette même période, la valeur ajoutée directe, indirecte, induite en Seine-et-Marne a progressé de 0,42 milliard d'euros (2,8 milliards de francs) à 0,44 milliards d'euros (2,9 milliards de francs) (+3,5%). L'application du pourcentage d'apport net à cette grandeur économique permet d'évaluer l'impact réel net de Disneyland Paris pour la Seine-et-Marne en terme de valeur ajoutée.

Cet impact pour la Seine-et-Marne est de 0,41 milliards d'euros (2,74 milliards de francs) en 1994 et de 0,43 milliards d'euros (2,87 milliards de francs) en 1999, représentant



une augmentation entre 1994 et 1999 de +5%.

La troisième partie consacrée à l'analyse économique a évalué l'emploi direct, indirect, induit résultant de l'activité de Disneyland Paris. Il a évolué de 37.718 emplois générés en 1994 à 42.777 emplois en 1999 (+13%). Dans cette même période, l'emploi direct, indirect, induit en Seine-et-Marne a progressé de 13.325 emplois en 1994 et de 12.710 emplois supplémentaires en 1999 (-5%). Malgré ce léger repli, l'impact, en matière d'emplois pour la Seine-et-Marne, de ces visites départementales réellement imputables à Disneyland-Paris est très favorable.



L'application du pourcentage d'apport net à cette grandeur économique permet d'évaluer l'impact réel net de Disneyland Paris pour la Seine-et-Marne en terme d'emplois directs, indirects, induits générés.

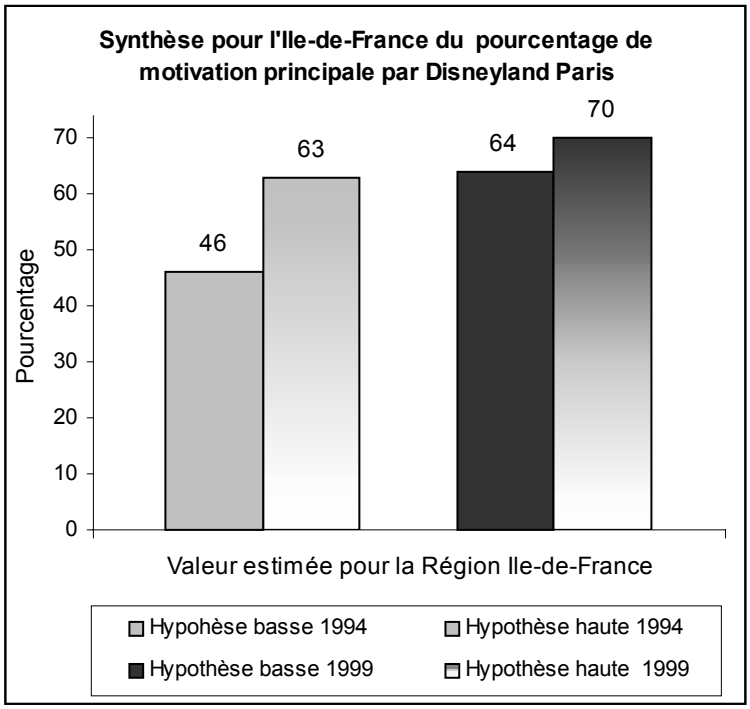
4.1.2. La Région Ile-de-France

Les impacts sur la région Ile-de-France sont déterminés par double hypothèse.

A) Les visites de la région Ile-de-France déterminées principalement par la venue à Disneyland-Paris

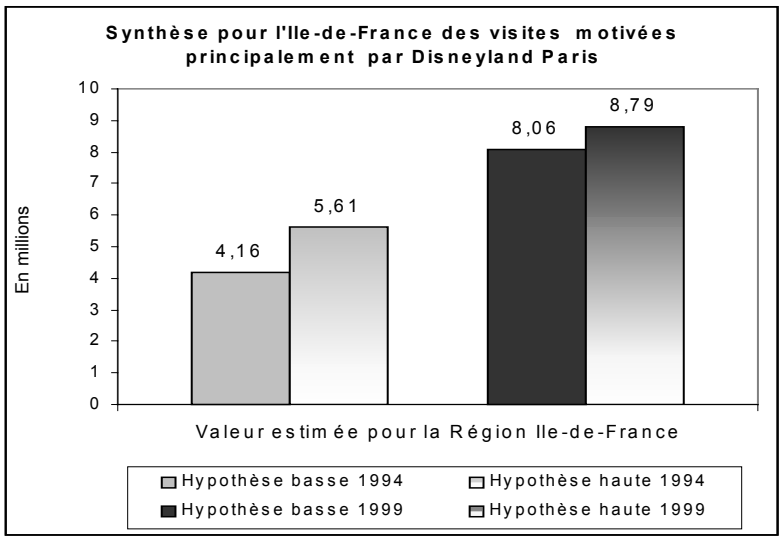
La synthèse du pourcentage de visiteurs motivés principalement par Disneyland-Paris est en forte évolution (+18% pour l'hypothèse basse, +7% pour l'hypothèse haute). Les étrangers et les français de province sont davantage attirés par Disneyland-Paris pour visiter la région capitale.

Ces pourcentages de motivations déterminent à partir du nombre de visites du site,

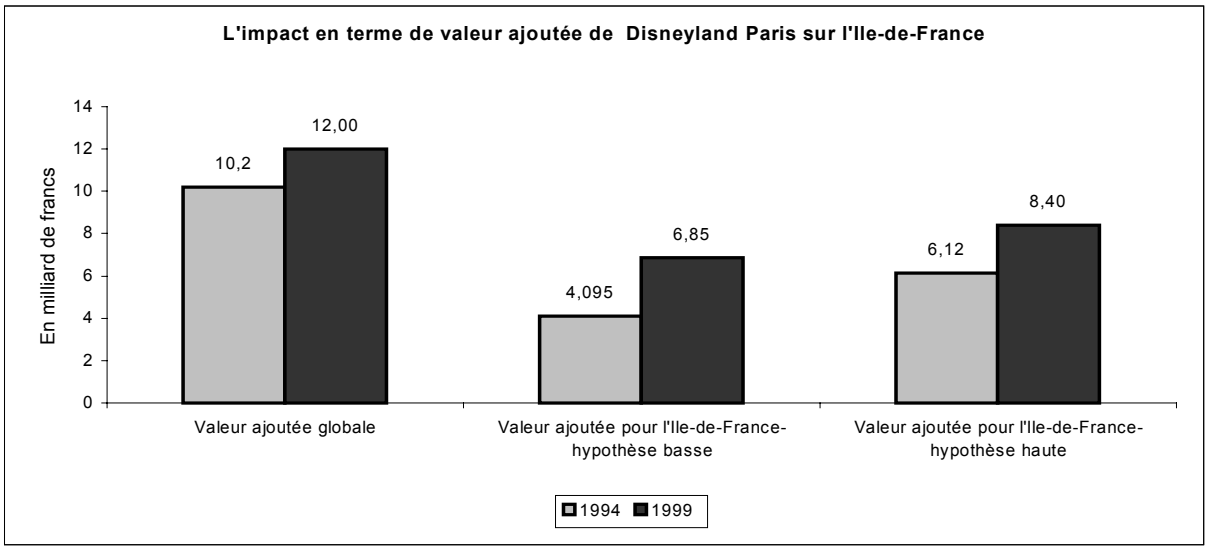


une évaluation des visites motivées principalement par Disneyland-Paris. L'évolution de 4,16- 5,61 millions de visites en 1994 à 8,06- 8,79 millions de visites en 1999 de l'Ile-de-France motivées par le Parc s'explique par l'augmentation totale du nombre de visites et du pourcentage de motivation qui a fortement augmenté.

B) *L'impact économique et social pour la Région Ile-de-France*

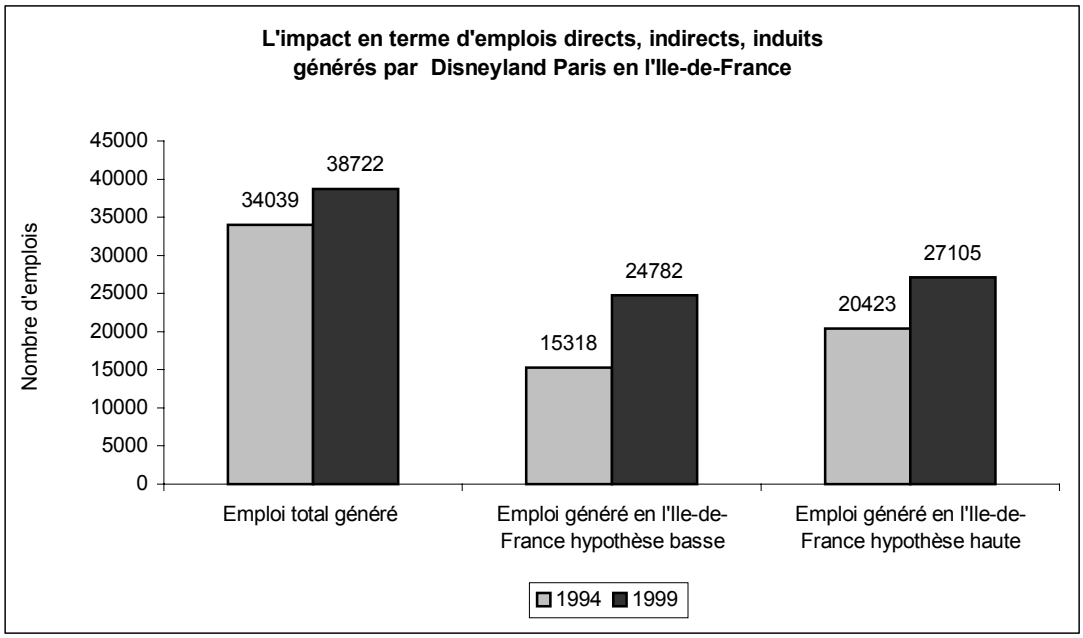


La troisième partie consacrée à l'analyse économique a évalué la valeur ajoutée directe, indirecte, induite résultant de l'activité de Disneyland Paris. Elle a évolué de 1,55 milliards de francs (10,2 milliards de francs) à 1,83 milliards d'euros (12 milliards) entre 1994 et 1999 (+18%). Dans cette même période, l'impact de la valeur ajoutée directe, indirecte, induite en Ile-de-France a progressé de 1,39 milliards d'euros (9,1 milliards de francs) à 1,63 milliards d'euros (10,7 milliards de francs), soit une progression de + de 17%. Cette augmentation inclut la part de la valeur ajoutée en Seine-Marne, décrite dans le point précédent. L'application du pourcentage d'apport net à cette grandeur économique permet d'évaluer l'impact réel de Disneyland Paris pour la région Ile-de-France. Cet impact a progressé de 0,42 milliards d'euros (2,75 milliards de francs) pour l'hypothèse basse et 0,31milliards d'euros (2,03 milliards de francs) pour l'hypothèse haute.



La troisième partie consacrée à l'analyse économique a évalué l'emploi direct, indirect, induit résultant de l'activité de Disneyland Paris. Il a évolué de 37.718 emplois générés en 1994 à 42.777 emplois en 1999 (+13%). Pour la région Ile-de-France, l'incidence a été plus forte en 1999 qu'en 1994 (+14%). En 1999, le nombre d'emplois directs, indirects, induits générés est évalué entre 24 277 et 27 105 contre une fourchette de 15 317 à 20 243 emplois en 1994. Mais ce constat masque une importante disparité intra régionale. Comparé aux résultats de l'année 1994, en 1999 le nombre d'emplois générés directs, indirects, induits a régressé en Seine-et-Marne (-5%), mais il a progressé dans le reste de la région (+25%).

L'application du pourcentage d'apport net à cette grandeur économique permet d'évaluer l'impact réel net de Disneyland Paris pour la Seine-et-Marne en terme d'mplois directs, indirects, induits générés.



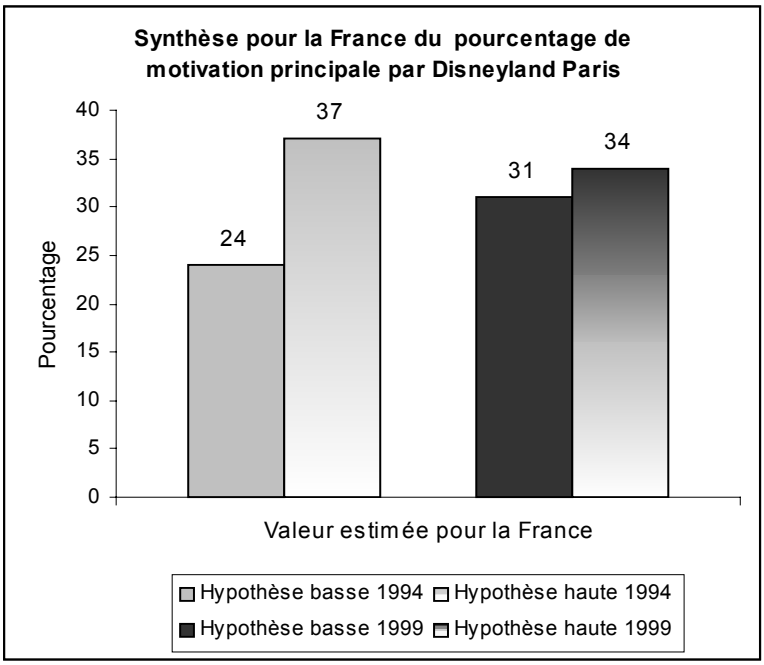
4.1.3. La France

Comme pour le point précédent, les résultats ont été évalués à partir d'une hypothèse basse et haute de motivation.

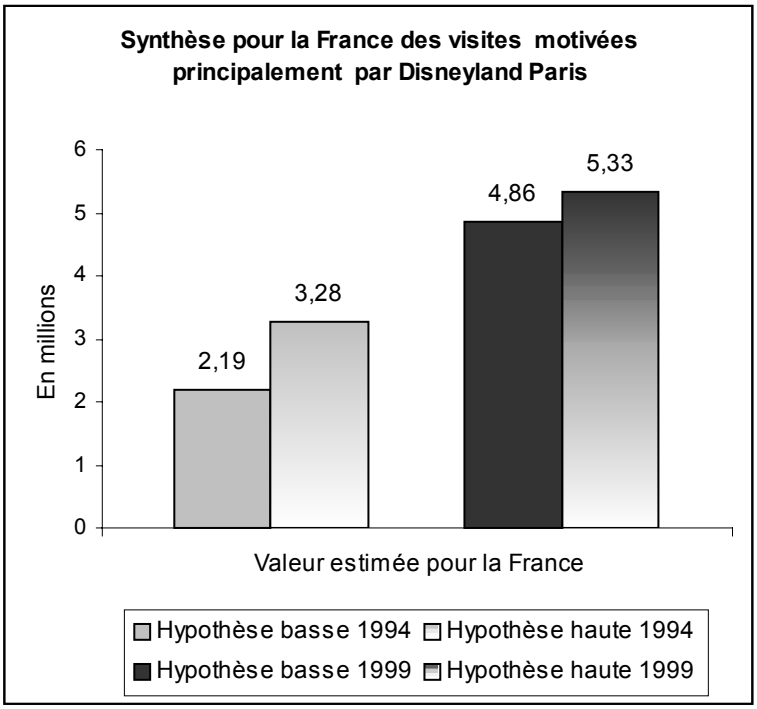
A) *Les visites de la France déterminées principalement par la venue à Disneyland-Paris*

Globalement, le pourcentage d'apport net pour la France a évolué de 1994 à 1999 de

- 24% à 39% pour l'hypothèse basse,
- 37% à 42% pour l'hypothèse haute.



Les pourcentages de motivation ont évolué de 40% - 60% à 60%-70%. C'est donc entre 2,19 et 3,28 millions de visites en 1994 et une fourchette comprise entre 4,86 et 5,33 millions de visites en 1999 à Disneyland-Paris qui ont motivé une venue en France.



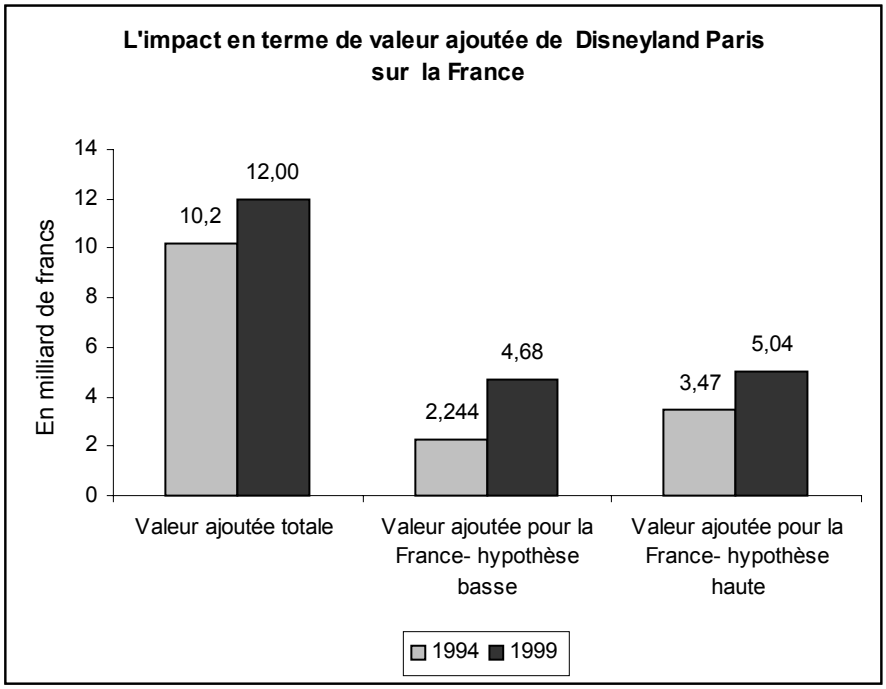
B) *L'impact économique et social pour la France*

L'impact pour la France en terme de valeur ajoutée a évolué de 1,55 milliards d'euros (10,2 milliards de francs en 1994) à 1,83 milliards d'euros (12 milliards de francs) en 1999. Cependant, cette évolution masque des disparités géographiques. Cette grandeur économique est avant tout profitable à :

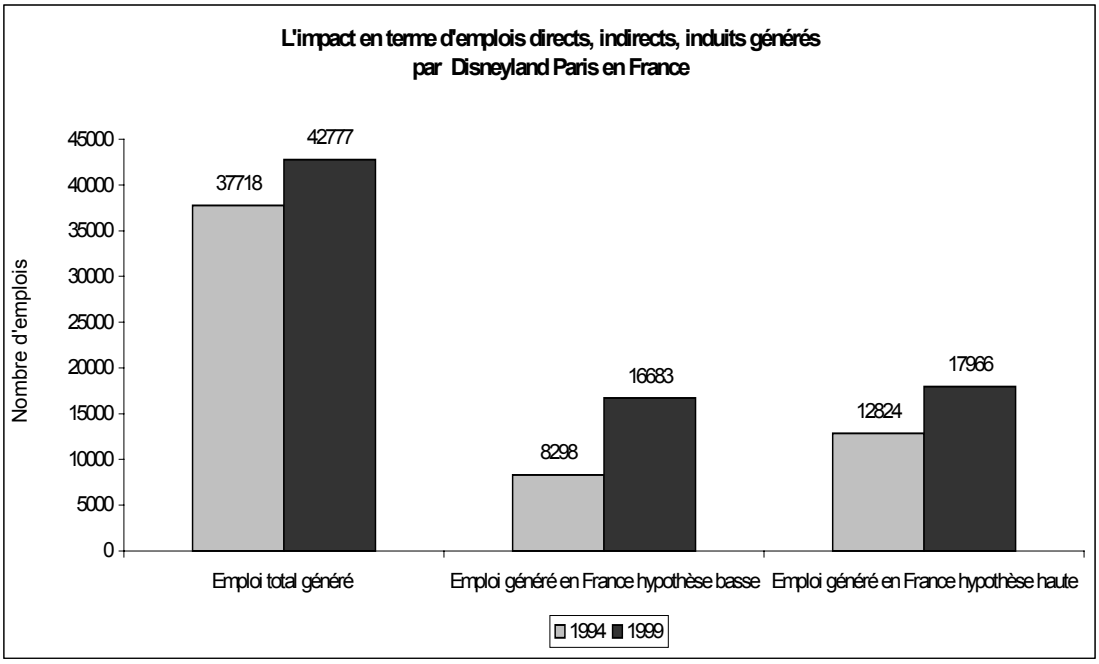
- la région Ile-de-France (hors Seine-et-Marne) (62% de l'ensemble de valeur ajoutée en 1994 ; 65% de l'ensemble de valeur ajoutée en 1999),
- puis au département seine et marnais,
- et enfin au reste du territoire national.

L'application du pourcentage d'apport net à cette valeur économique permet de calculer l'impact économique réel en terme de valeur ajoutée, pour la France, de ce projet. Il a progressé de :

- 0,34 milliards d'euros (2,24 milliards de francs) en 1994 à 0,71 milliards d'euros (4,68 milliards de francs) en 1999, pour l'hypothèse basse,
- 0,53 milliards d'euros (3,47 milliards de francs) en 1994 à 0,91 milliards d'euros (5,94 milliards de francs en 1999), pour l'hypothèse haute.



Les retombées réellement imputables en terme d'emplois de Disneyland-Paris pour la France sont en augmentation en 1999 par rapport à 1994. L'application du pourcentage d'apport net au nombre d'emplois directs, indirects, induits générés permet d'évaluer l'impact réel net de Disneyland Paris pour la France en terme d'emplois directs, indirects, induits générés.



4.1.4. Synthèse des résultats et de l'impact économique et social

En terme d'investissements, le projet a demandé les investissements suivants :

Nature des investissements en millions	PHASE I du projet	PHASE II du projet
Investissements publics	411,61 € (2700 F)	115,56 € (758 F)
Investissements privés	3 506,33 € (23000 F)	579,31 € (3800 F)
TOTAL	3 917,94 € (25700 F)	694,86 € (4558 F)

Il résulte de ce tableau que pour un franc d'investissement public, Euro Disney SCA a investi plus de 1,22 euros (8 francs) au cours de la phase I et 0,76 euros (5 francs) au cours de la phase II. Les investisseurs publics[31] ont bénéficié, au cours de la première phase, d'un retour sur investissement en moins de 3 ans, dès 1992.

[31] les collectivités locales, ainsi que la SNCF, RATP, EDF et les agences de l'eau

D'une façon générale, l'impact économique et social net de Disneyland-Paris a été positif. Celui-ci est en augmentation généralisée en 1999 par rapport à 1994, hormis pour l'emploi en Seine-et-Marne. Il est plus faible en terme d'emplois qu'en terme de valeur ajoutée.

Comparaison 1994/ 1999 de l'impact économique et social par zone	**Impact économique en terme de valeur ajoutée générée, (directe, indirecte, induite) en milliards**		**Impact social en terme d'emplois générés (directs, indirects, induits) en nombre**	
	1994	**1999**	**1994**	**1999**
Seine-et-Marne	0,42 € (2,74 F)	0,44 € (2,87 F)	13 059	12 583
Ile-de-France	0,62 à 0,83 € (4,10 à 5,46 F)	1,04 à 1,14 € (6,85 à 7,49 F)	15 317 à 20 423	24 782 à 27 105
France	0,34 à 0,53 € 2,24 à 3,47 F	0,71 à 0,77 € 4,68 à 5,04 F	8 298 à 12 824	16 683 à 17 966

LES INTERACTIONS DU PROJET

Le développement précédent a révélé que l'impact de Disneyland Paris sur la Seine-et-Marne, la région Ile-de-France et le pays n'est pas négligeable. Le point consacré à l'analyse socio-économique a dressé un panorama d'ensemble de ce projet. Il convient maintenant, à partir des constats du diagnostic socio-économique, d'en analyser plus précisément les incidences sur :

- le tissu communal,
- le tissu économique et social,
- l'environnement et la qualité de vie,
- la logistique et les infrastructures de transports.

4.2.1. Les interactions sur le tissu communal

A) *La dichotomie communale*

Les éléments précédents ont mis en exergue l'existence :

- d'une importante variété de communes. Il coexiste sur ce site et son environnement immédiat, des communes urbaines qui sont directement intégrées à l'aire urbaine de Paris, des communes périurbaines et des communes rurales ;
- d'une disparité de richesses entre les communes, liée notamment à l'appartenance ou non d'une commune, à une structure intercommunale ayant un fort potentiel ;
- de différences démographiques importantes. Ainsi, au sein même de la ville nouvelle, le rééquilibrage en terme de population est à venir, le secteur 4 ne représentant que 6%[32] de la population totale de Marne-la-Vallée.

Ces constats laissent percevoir une véritable césure entre les communes. Une analyse rapide laisserait entrevoir une dichotomie fondée notamment sur l'appartenance au Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Val d'Europe qui, en terme de taxe professionnelle et de taxe de séjour, est l'un des plus riche de France en terme de richesse par habitant. Mais il existe de véritables synergies entre les communes, générant des interactions positives dépassant le cercle de cette structure. L'étude du Sétec mentionne ainsi en matière d'impact touristique que 11 millions de nuitées en dehors des propres hôtels de Disney ont été engendrées.

Pour le soutien aux commerces de proximité, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Meaux, Disney S.C.A et la Cégécé (Opérateur du Centre Commercial International du Val d'Europe) ont signé une convention exclusive, confiant à la C.C.I la coordination et la gestion d'un fonds de redistribution pour les commerçants locaux. Des conventions d'accompagnement et de coopération économique ont également été signées entre les communes de Coulommiers, Lagny et Meaux avec Eurodisney , la Cégécé et Auchan, permettant notamment la réfection de bâtiments à vocation commerciale (halle de Lagny, halle aux fromages de Coulommiers) et le développement de projets culturels et éducatifs Académie des fromages de Meaux).

Dans le domaine culturel, des équipements majeurs seront réalisés au sein du centre urbain du Val d'Europe comme la médiathèque et le conservatoire, qui permettront à une large population de bénéficier de leurs services.

B) *Une coopération intercommunale*

[32] Chiffre de 2001.

Un constat similaire peut être fait au niveau intercommunal. Il existe une importante diversité locale dans cette forme de coopération. De nombreuses communes restent extérieures aux groupements à fiscalité propre qui permettent, selon leur nature, une plus ou moins grande répartition de la richesse fiscale. Au 1er janvier 2001, on en comptait 4 dont :

- 3 structures bénéficiant d'une taxe professionnelle unique : le SAN du Val Maubuée, le SAN du Val d'Europe et la communauté de communes de Crécy-la-Chapelle[33],
- 1 structure avec une taxe professionnelle de zone et des taxes additionnelles : le district de la Brie boisée[34].

Ce développement de l'intercommunalité doit se poursuivre, afin de mettre en place une réelle intercommunalité financière dépassant les barrières administratives, sans pour autant limiter les logiques de coopérations de projets. A titre d'exemple, il faut noter l'existence de la Conférence Intercommunale du Val d'Europe.

Cette structure rassemble les communes concernées par le développement du centre urbain du Val d'Europe. Outre le SAN du Val d'Europe, les communes de Chessy, Montévrain et de Serris se sont regroupées autour d'une logique de projets. Les objectifs de cette conférence sont :

- une information réciproque des différents partenaires sur les projets,
- une mise en cohérence des stratégies de programmation d'équipements publics,
- un portage commun de projets pouvant être subventionné par un Contrat d'Aménagement Régional.

Les projets concernent notamment :

- l'amélioration de la desserte du site,
- la qualité de l'environnement naturel et urbain,
- le rayonnement du centre urbain,
- la sécurité.

La Conférence Intercommunale est composée de 3 membres de chacune des assemblées délibérantes, siégeant dans une commission spéciale, dans laquelle une présidence tournante annuelle s'exerce. Cette conférence se réunit au moins une fois par trimestre. Elle est assistée dans ses travaux par les deux établissements publics d'aménagements. Cette forme d'intercommunalité est innovante et permet de dépasser les clivages habituels en associant des structures des communes de différentes importances.

[33] Structure intercommunale située à l'Est de Marne-la-Vallée
[34] Structure intercommunale située au Sud de Marne-la-Vallée

Cette logique territoriale de projet est porteuse d'avenir pour forger des liens entre les regroupements de communes.

L'intercommunalité cristallise les valeurs identitaires et patrimoniales locales, qui pourraient cependant s'organiser à un niveau plus important, afin de créer une coopération graduelle permettant de structurer l'espace intercommunal autour de Disneyland Paris en cercles de développement.

4.2.2. Les interactions avec le tissu social

A) *La structure du parc de logements*

Le parc de logements du Val d'Europe se caractérise par :

- une prédominance des résidences principales,
- la diminution de l'habitat individuel et la progression de l'habitat collectif,
- la régression de la part des propriétaires au profit des locataires. Ces premiers restent majoritaires ;
- une augmentation du nombre moyen de pièces par résidence principale, qui a évolué de 3,4 pièces en 1990 a 3,9 pièces en 1999.

Ces données sont à rapprocher de celles de la démographie, pour lesquelles on a constaté :

- une diminution de la taille des ménages. En 1999, la taille moyenne des ménages était de 2,83 personnes contre 3,16 personnes en 1990 ;
- la part importante des jeunes, 31% de la population a moins de 20 ans en 1999 contre 28% pour la Seine-et-Marne qui est le département le plus jeune de la région,
- la part des +de 60 ans est en constante diminution depuis le recensement de 1982. En 1999, ils ne représentait que 6% de la population du secteur IV, alors que la population française continue à vieillir.

Ces éléments montrent la nécessité de continuer à développer un parcours résidentiel sur le secteur IV de Marne-la-Vallée. Le réajustement du parc de logements vers l'habitat collectif, l'augmentation du nombre de pièces, la part plus importante des locataires en sont un gage. Le parc de logements doit pouvoir régulièrement être adapté aux évolutions démographiques. Ainsi, le rééquilibrage vers de petits logements permet de répondre à la demande de décohabitation et à celle des jeunes. Mais on constate une réduction du parc de logements des 3 et 4 pièces malgré une hausse de la part de la population des 20 à 39 ans.

Les développements à venir dans le cœur du centre urbain reposent sur une programmation de logements basée sur des principes de diversité de l'habitat, d'intégration urbaine et sociale. Cette mise en œuvre de la mixité sociale est l'une des actions de

concertation entreprises par la conférence intercommunale du Val d'Europe. Cette politique commune dans le domaine du logement social devrait même être étendue aux communes limitrophes. Outre cette mixité sociale, la diversité en terme de classe d'âge doit être encouragée par l'émergence de logements adaptés. Cet objectif devrait permettre de répondre à terme :

- au vieillissement de la population française,
- au rééquilibrage de la pyramide des âges locale au profit des classes d'âges plus âgées,
- au besoin de rapprochement des générations.

B) *Les équipements publics et la formation*

Un constat d'ensemble peut être réalisé en matière d'équipements publics et de formation.

- L'analyse des chiffres de l'inventaire communal de l'INSEE de 1998, développé dans le point consacré à l'analyse socio-économique, montre une relative faiblesse en équipements publics et de formation.
- En 2000, ce secteur est doté de 7 écoles maternelles, de 7 écoles primaires contre 5 pour ces deux types de structures en 1998 et également de 5 collèges et 2 lycées.

Ces informations doivent être rapprochées des données relatives à la démographie, au tourisme, aux entreprises et à la richesse des communes.

- Au recensement de 1999, 70% de la population du secteur IV avait moins de 40 ans,
- Une importante présence de sociétés et de visiteurs étrangers est observée sur le site.
- Une augmentation de la richesse des communes est consécutive notamment à l'implantation de nouvelles entreprises. En 1990, l'EPA comptabilisait 836 emplois pour une population de 5239 habitants contre 14200 emplois pour une population de 15000 habitants en 2001[35].

Actuellement, il existe un relatif déséquilibre entre les besoins de la population et les équipements publics ou de formation existants. Un retard d'équipements majeurs structurants est à noter, les collectivités locales et le Conseil Général ayant réalisé les équipements de proximité. Cependant à l'image des équipements commerciaux avec l'ouverture du Centre Commercial International du Val d'Europe, on assiste à un effort d'équipements. Le site de Disneyland Val d'Europe est engagé dans cette logique avec la réalisation :

- de la médiathèque,
- de la maison des services publics,

[35] Source EPA marne/ EPA France

- du pôle musical et chorégraphique dans le centre urbain,
- d'un équipement régional multi-activités à Magny-le-Hongre, comprenant une bibliothèque, une salle de 200 places, un cybercafé et des studios,
- d'un centre sportif régional couvert sur Coupvray,
- l'installation de l'université. La conférence intercommunale du Val d'Europe ambitionne le développement complémentaire dans le domaine des arts, du multimédia, des arts du spectacle, de l'enseignement bilingue en langue anglaise, d'une cité internationale,
- d'un lycée international.

Les besoins en équipements structurants dans les domaines sanitaires et hospitaliers, en structures médico-sociales, restent encore à combler dans ce contexte démographique en pleine évolution. On ne dénombrait en 2000, sur l'ensemble de la ville nouvelle, que 2 hôpitaux[36] et 2 cliniques[37] pour une population de plus de 250 000 habitants.

Il existe une forte volonté des pouvoirs publiques et des acteurs, de combler ou de rattraper ces déficits locaux en matière de formation et d'équipements publics. L'émergence de ce pôle urbain est une réelle opportunité de développement local durable en permettant notamment de localiser et d'implanter ces équipements. Pour autant; il devient primordial de réduire les délais entre l'expression des besoins et la réalisation de ces équipements. Il devient nécessaire de faciliter la concomitance entre leur programmation financière et l'urbanisation et le développement du site urbain.

4.2.3. Les interactions avec l'environnement et la qualité de vie

Les points précédents ont révélé des interactions du pôle urbain de Disneyland Paris-Val d'Europe sur l'environnement et la qualité de vie.

A) *Les espaces naturels*

Les principaux constats sont :

- le changement d'usage du foncier agricole originel,
- la consommation régulière des espaces en attente d'urbanisation,
- la création d'un véritable style architectural, mélangeant les inspirations provenant d'Haussmann, d'Eiffel, de Baltard et de créateurs contemporains, donnant une véritable identité à ce pôle urbain ;

[36] De Lagny-sur-Marne et Meaux
[37] implantées sur la ville nouvelle, source EPA Marne/ EPA France

- une forte intégration paysagère de l'ensemble des infrastructures, des équipements et de la voirie, réalisée avec notamment une importante présence de plans d'eau.

Ces incidences soulèvent le problème du traitement du foncier agricole en attente d'usage. Le foncier agricole ne doit pas être uniquement perçu comme une réserve foncière en attente d'usage. Il possède sa propre utilité et constitue un atout, dans un environnement principalement urbain. Il constitue également un témoignage du passé agricole de la zone qu'il convient de préserver, à l'image de la valorisation de la plaine agricole de Jossigny. Cependant, l'articulation avec les espaces proches, comme les boucles de la Marne, le canal de Meaux à Chalifer, les espaces agricoles hors SAN, ne paraît pas suffisamment incluse dans ce pôle urbain. Ainsi, les sites naturels autour de la commune de Coupvray ont été préservés, pour des espaces verts, des activités sportives et de loisir de plein air, des activités agricoles. Mais ces espaces ne semblent pas être intégrés à l'ensemble du pôle urbain à cause de :

- l'absence d'identification d'un projet compatible avec ces usages,
- une présence des infrastructures de déplacements qui marquent une coupure comme le boulevard circulaire, la nationale 34, la ligne d'interconnexion du réseau ferré à grande vitesse,
- l'implantation des parkings visiteurs du parc de Disneyland Paris le long du boulevard circulaire.

Ce constat explique la volonté de la Conférence Intercommunale du Val d'Europe de vouloir mettre en place une coulée verte. Son principe est de relier la Marne aux grands massifs forestiers du sud de l'autoroute A4 et aux territoires avoisinants. Cette liaison devrait se constituer en créant de nouvelles passerelles entre ces espaces, autour de l'ensemble des espaces naturels existants, des rus, des bassins.

B) *Les sites touristiques*

Dans le domaine touristique, les constats suivants s'imposent.

- L'émergence de ce pôle, avec ses parcs à thèmes, ses hôtels, ses centres de congrès, son complexe de divertissement a bouleversé l'équilibre touristique régional.
- Disneyland Paris est le site touristique payant le plus visité de France.
- La région Ile-de-France, le département de Seine-et-Marne offrent une complémentarité touristique non négligeable.

Ces constats amènent à penser à la nécessité de renforcer les liens entre ce site et les autres lieux touristiques départementaux et régionaux, permettant notamment d'attirer :

- vers d'autre lieux franciliens les 29%[38] de visiteurs de Disneyland Paris qui avaient ce site pour unique destination,
- vers les sites Seine et Marnais ou ceux du reste de la région, les 54%[39] de visiteurs de Disneyland Paris qui avaient uniquement comme double destination Paris et le parc. A ce titre, le département qui accueille cet équipement propose des sites historiques renommés comme : Vaux-le-Vicomte, Fontainebleau, Provins, Blandy-les-Tours et des sites naturels importants comme : le parc naturel du Gâtinais, la vallée de la Seine, la forêt de Fontainebleau, les boucles de la Marne, la vallée des deux Morins.

La conception d'une offre touristique packagée au départ de Disneyland Paris, tenant compte de ces lieux, permettrait de faire évoluer notablement le nombre de nuitées. Actuellement, on dénombre 3 nuits pour les visiteurs venant uniquement pour le parc 1, 4 nuits pour ceux venant également pour Paris[40]. Les responsables des collectivités locales et ceux de Disneyland Paris poursuivent cet objectif d'un allongement de la durée à 7 jours, en profitant notamment de l'ouverture du deuxième parc.

4.2.4. Les interactions avec les infrastructures de transport

L'analyse des points précédents a mis en exergue différents constats. Le site bénéfice d'une bonne desserte :

- aérienne, avec la proximité et la facilité d'accès aux 2 aéroports d'Orly et de Roissy Charles De Gaulle,
- ferroviaire (interconnexion du réseau ferré à très grande vitesse, gare TGV, desserte par le réseau express régional, ligne A du RER),
- routière (l'autoroute A4 et la francilienne).

Le développement du pôle de Disneyland Paris- Val d'Europe a généré :

- une augmentation du nombre d'emplois, qui a évolué de 836[41] emplois en 1990 à 14200 en 2001 et qui pourrait atteindre 67000 à terme (2015/ 2017)[42],
- une part de 87%[43] des actifs du secteur IV qui ne résident pas sur place,
- une augmentation du nombre de touristes, qui a évolué de 8,7 millions de visites en 1992 à 12,5 millions en 1999,[44]

---

[38] Chiffre 1999 tiré de l'étude du Sétec.
[39] Chiffre 1999 tiré de l'étude du Sétec.
[40] Chiffre 1999 tiré de l'étude du Sétec.
[41] Source RGP 90
[42] Estimations EPA France/ EPA Marne
[43] Source RGP 99

- une hausse de la démographie de 5200 habitants en 1990 à 15000 habitants en 2001[45].

Ces développements génèrent une augmentation importante des flux et des besoins de déplacements, tant à l'intérieur du pôle urbain qu'en desserte inter pôles franciliens. Des infrastructures primaires majeures doivent encore être réalisées. Elles permettront à terme de fluidifier le trafic et de pouvoir offrir et supporter une densification des réseaux de déplacements (liaisons douces, transports en commun en site propre, transport intra urbain). Cependant, le problème de la fluidité des accès au pôle urbain est déjà d'actualité. La programmation des équipements routiers notamment est en décalage par rapport aux besoins existants actuellement. La réalisation de certaines infrastructures comme celle de la pénétrante de Jossigny, ne vient que ponctuellement soulager les problèmes de trafic sans les régler pour autant. D'autres infrastructures routières vitales restent ainsi en attente comme :

- la réalisation de la pénétrante Ouest, permettant de relier directement la francilienne via la RN 34,
- la finalisation d'un échangeur complet sur Coutevroult,
- la création de la pénétrante Est, réalisant une jonction naturelle avec la RN 36 desservant Melun,
- le prolongement de la pénétrante de Bailly-Romainvilliers au delà de l'autoroute A4 vers la commune de Villeneuve- le-Comte,
- La réalisation du contournement de Meaux inscrite au Contrat de Plan Etat Région.

Pour la fluidité et la vitalité de ce secteur, il est important d'assurer une desserte de qualité pour ce pôle d'excellence francilien[46]. Les décalages observés entre la réalisation de ces infrastructures et l'urbanisation doivent être réduits. L'émergence de ce pôle montre la nécessité d'une cohérence entre le développement d'un projet urbain avec les outils de planification, et les financements et la réalisation des infrastructures de déplacements. Par ailleurs, le site souffre d'une inadéquation de son artère vitale qu'est l'autoroute A4 avec le trafic supporté ou engendré à terme. Ce problème est d'autant plus aigu que :

- le Contrat de Plan Etat Région n'a pas proposé de solution,
- le déplacement du péage de Coutevroult n'est pas prévu,
- la réalisation du 3ème aéroport d'Ile de France pourrait générer de nouveaux trafics.

Dans le domaine des transports en commun, les liaisons de pôle à pôle évitant Paris sont inexistantes. Le Contrat de Plan Etat Région ne prévoit que le lancement d'une étude pour la tangentielle ferrée Est qui permettrait de relier les villes nouvelles de Sénart et

---

[44] 15 millions de visites 2002/ 2003
[45] Source EPA Marne/ EPA France
[46] Extrait du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

d'Evry à Marne-la-Vallée. Vers le Nord, seule la liaison par l'interconnexion du réseau du TGV existe, mais elle ne permet pas une desserte cadencée. Elle ne constitue pas une véritable liaison inter pôle. Elle n'offre pas une alternative crédible à l'usage de la route. Le développement de l'ensemble des villes nouvelles et des pôles majeurs franciliens qu'elles constituent rend vitale la réalisation de l'interconnexion ferroviaire de ces villes nouvelles qui est inscrite au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (Evry, Sénart, Marne-la-Vallée, Roissy). Cette interconnexion pourrait être complétée par une desserte d'autres villes importantes de l'est francilien (Meaux, Melun) et par des liaisons ferrées, voyageurs et marchandises, avec les régions limitrophes (Champagne-Ardenne, Bourgogne, Picardie).

5. UN PROJET ORIGINAL : LE POLE URBAIN VAL D'EUROPE-DISNEYLAND PARIS

Les points précédents ont permis de dégager que le site de Disneyland Paris- Val d'Europe est devenu un véritable pôle urbain majeur de l'Ile-de-France. Cette dernière partie sera consacrée à analyser les fonctions qui ont permis l'émergence de ce pôle. Afin de pouvoir capitaliser à partir de cette expérience originale, des recommandations et des retours d'expériences possibles seront notés.

LES SPECIFICITES ET LES FONCTIONS DE CE POLE URBAIN

Quatre grandes fonctions émergent de ce pôle urbain :

- l'originalité du droit à aménager, qui constitue la base du montage juridique ayant permis son émergence,
- la structuration de l'espace qui a organisé les fonctions des sites,
- la gestion du partenariat qui a structuré les relations entre les différents acteurs locaux du secteur IV de Marne-la-Vallée,
- l'organisation de l'intercommunalité qui a développé une logique de projets.

5.1.1. Fonction 1 - L'originalité du droit à aménager et du montage juridique

Cette originalité repose sur :

- la convention signée en mars 1987 entre l'État, la Région Ile-de-France, le Conseil général de Seine-et-Marne, l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle, la RATP et la société Disney
- et la délégation interministérielle au projet Disneyland Paris.

A) *La convention*

Elle restera une innovation juridique importante en matière d'aménagement urbain. Outre la réalisation et l'exploitation de parcs à thèmes, elle permet à la société Disney de concevoir et d'exploiter "une zone importante de développement à la périphérie du parc, dont l'aménagement et l'équipement constitueront le complément des activités récréatives et commercial du parc" [47]. Ces quelques mots écrits dans l'introduction de la convention constituent la première concession du droit régalien à aménager.

[47] Convention de 1987

L'originalité de ce projet réside également sur :

- la durée de cette convention, 30 années,
- la nature de celle-ci qui fixe tous les rapports du développeur avec son environnement,
- la détermination d'un calendrier précis et respecté pour l'aménagement du site,
- la définition d'une emprise foncière importante correspondant à la zone territoriale dans laquelle le projet s'inscrit (1943 hectares).

Cette emprise foncière ne correspond pas exactement au périmètre du secteur IV de Marne-la-Vallée. Elle couvre[48] :

- 60% de ce secteur, excluant notamment les zones vers les boucles de la Marne et le canal de Meaux à Chalifert, mais incluant les sites sur lesquels sont implantés le pôle touristique et de loisirs, le centre urbain avec le Centre Commercial International du Val d'Europe, le Parc International d'Entreprises,
- plus des territoires situés hors du quatrième secteur de la ville nouvelle[49].

La mise au point d'un système de phase d'aménagement complète ce dispositif original, dans lequel la société Disney dispose d'un droit préférentiel pour l'acquisition du foncier. Les terrains non acquis sont revendus par l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle à des tiers. L'aménagement du périmètre défini ci-dessus se réalise en 3 phases :

- Proposition d'une nouvelle phase de développement,
- Elaboration d'un programme détaillé,
- Mise en œuvre de la phase d'élaboration.

B) *La délégation interministérielle au projet de Disneyland Paris*

La délégation a pour origine la mise en place, demandée par la société Disney, d'une interface de coordination pour discuter avec les différents interlocuteurs français. Elle assure la coordination :

- des différents services de l'Etat concernés, au niveau des administrations centrales des cabinets ministériels et des grandes entreprises publiques concernées. Le délégué siége au conseil d'administration EPAFRANCE, dont il est un Vice Président.
- la coopération des différentes collectivités territoriales impliquées,

[48] cf. carte en annexe
[49] Nord-Est de Villeneuve-le-Comte, le Nord Ouest de l'A4 situé sur Coutevroult, Sud-Ouest de Montry.

- le pilotage des relations de l'Etat avec les Présidents de la Walt Disney Company et d'Eurodisney.

Au vu de la diversité et de la multitude des acteurs locaux concernés par le développement d'un tel projet, la création de ce poste a permis de simplifier et de mieux gérer le débat et les négociations avec l'ensemble des partenaires concernés.

En coordination avec les établissements publics d'aménagement, la délégation assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude bisannuelle sur l'analyse des retombées économiques et sociales de Disneyland Paris[50].

5.1.2. Fonction 2 - La structuration de l'espace par un projet d'envergure

Cette deuxième fonction a permis de faire évoluer la zone de développement périphérique vers un véritable pôle urbain. Les principales fonctions ont été développées à partir de projets structurants comme :

- les parcs de loisirs,
- le Centre Commercial International du Val d'Europe,
- le Parc International d'Entreprises,
- les équipements publics de transports (gare TGV, gares RER),
- les autres équipements publics (Université, Téléport).

Ces fonctions ont été organisées et planifiées autour :

- d'un pôle commercial, de services et de tourisme, qui se concentre principalement dans l'aire formée par le boulevard circulaire,
- de l'habitat qui est positionné dans les centres urbains des 5 communes et dans leurs extensions,
- d'un pôle d'activités industrielles, artisanales et de bureaux, essentiellement implanté dans un triangle limité par la ligne de TGV, la pénétrante Est et l'autoroute A4,
- ainsi que des espaces verts, d'activités sportives et de loisir de plein air, situés au Nord, sur les communes de Coupvray et de Chessy.

Par ailleurs, ce pôle est desservi par des infrastructures de premier plan, le plaçant sur des flux nationaux et internationaux avec :

- l'interconnexion du réseau TGV et la création d'une gare sur le site,
- la desserte par 2 aéroports internationaux,

[50] Etude réalisée par la Société de Tourisme International et le SETEC Economie

- l'extension du réseau express régional,
- l'autoroute A4 et la francilienne.

Cette organisation fonctionnelle et cette desserte de premier ordre ont facilité l'émergence de ce pôle urbain qui a également permis un rééquilibrage à plusieurs échelles géographiques. Au niveau de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, ce développement a permis de faire émerger un projet à l'Est de l'agglomération, complémentaire à celui existant dans le secteur 1 des Portes de Paris. Au niveau régional, le site de Disneyland Paris – Val d'Europe participe au rééquilibrage vers l'Est de la région.

5.1.3. Fonction 3 - La gestion du partenariat avec les collectivités territoriales et l'Etat

La gestion du partenariat est la troisième spécificité de ce projet. De part son importance, une multitude d'acteurs est concerné. Cette diversité pouvait être perçue comme un inconvénient, tant dans la phase de négociation pour l'implantation de Disney que dans sa phase de réalisation. Dans ce contexte, la nomination du délégué interministériel au projet, chargé notamment d'assurer la coordination entre les différentes personnes publiques et la société Disney est une innovation déterminante.

Dans la phase de développement du projet, l'ensemble des acteurs locaux a organisé un partenariat original. Sur le secteur IV de la ville nouvelle, 4 acteurs sont présents, sur des aires territoriales différentes :

- les 5 communes : Coupvray, Chessy, Serris, Magny-le-Hongre, Bailly-Romainvilliers,
- la structure intercommunale, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Val d'Europe, qui regroupe l'ensemble des territoires communaux du quatrième secteur de Marne-la-Vallée,
- la société Disney, qui développe son projet sur une partie de ce secteur IV et sur des emprises situées en dehors,
- l'Etablissement Public d'Aménagement qui couvre notamment l'ensemble du périmètre de la structure intercommunale et les emprises de la société Disney situées hors de ce secteur IV.

A cette diversité des acteurs, est associée une diversité de compétences et une complémentarité des rôles de chaque acteur. Ceci s'illustre notamment dans le déroulement des phases d'aménagement du projet. Dans chacune de celles-ci, la société Disney s'engage sur la réalisation des programmes de développement, et les pouvoirs publics s'engagent sur la réalisation des infrastructures nécessaires à ces développements. Dans la première phase, celle dédiée à la proposition d'une nouvelle phase d'aménagement, à l'initiative de la société Disney, une lettre d'intention est adressée au délégué interministériel et au directeur de l'Etablissement Public d'Aménagement. La proposition est ensuite élaborée conjointement entre l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle et la société Disney.

Dans la deuxième phase, l'Etablissement Public d'Aménagement et la société Disney élaborent des programmes détaillés qui comprennent notamment :

- les programmes et les projets spécifiques,
- le descriptif des infrastructures primaires, secondaires et des équipements publics, qui nécessitent un engagement préalable de l'Etat, de la Région, ou des collectivités concernées,
- les conditions techniques, financières et juridiques (dont les conditions d'occupation du sol, les directives architecturales…).

De part la nature de ces programmes détaillés, un important processus de concertation avec les partenaires publics est mené. Bien que non directement conventionnelle, l'interface avec les pouvoirs publics s'étend aujourd'hui au SAN du Val d'Europe, ainsi qu'aux communes elles-mêmes. Leur rôle de gestionnaire de la ville, leur compétence dans les domaines de l'urbanisme, de la délivrance des permis de construire, leur responsabilité devant la population, font de ces collectivités locales des partenaires incontournables, qui ont naturellement trouvé leur place dans ce processus partenarial.

5.1.4. Fonction 4 - L'organisation de l'intercommunalité

La dernière fonction qui fonde l'originalité de ce pôle urbain est relative à l'organisation de l'intercommunalité. Ce projet se développe dans le contexte particulier d'une ville nouvelle. A ce titre, l'intercommunalité locale se fonde sur un Syndicat d'Agglomération Nouvelle et sur un Etablissement Public d'Aménagement. Créé par la loi du 13 juillet 1983, cette première structure associe les 5 communes qui délèguent leurs compétences :

- en matière d'urbanisme,
- de logement,
- de transport,
- de création de voies et de réseaux,
- d'équipements, de développement économique et d'emplois.

L'Etablissement Public d'Aménagement[51] a été créé par un décret du 24 mars 1987 sur l'ensemble du quatrième secteur de Marne-la-Vallée. Il est chargé de procéder à toutes les opérations d'aménagement que sont :

- les études d'urbanisme, la programmation des financements publics,
- l'acquisition, l'aménagement, la cession des terrains,

[51] EPA France

- la collaboration avec les collectivités locales.

Ces structures en organisant l'intercommunalité locale, permettent le développement d'une logique de projet, celui d'aménager le secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Cette logique s'appuie également sur d'autres structures comme celle de la Conférence Intercommunale du Val d'Europe. Cette dernière regroupe des collectivités diverses :

- 2 communes intégrées au secteur du Val d'Europe, Serris et Chessis,
- 1 structure intercommunale, le SAN du Val d'Europe,
- 1 commune du secteur 3 du Val de Bussy, Montévrain.

Elle a l'objectif "de créer une instance de concertation dont l'objet est de favoriser la coordination du développement urbain entre les collectivités membres pour aboutir à une mise en œuvre du projet de centre urbain la plus harmonieuse et plus cohérente possible" [52].

LES RECOMMANDATIONS ET LES RETOURS D'EXPERIENCES

Le développement précédent a permis d'analyser les spécificités du pôle urbain. Afin de pouvoir capitaliser à partir de cette expérience originale, il convient d'énoncer certaines recommandations et d'étudier les retours d'expériences possibles pour d'autres projets de développements locaux.

5.2.1. Les recommandations

Quatre grands types de recommandations peuvent être faites :

- parfaire le développement de certaines fonctions urbaines,
- réduire le différentiel de temps entre la réalisation du projet et celle des équipements,
- optimiser l'insertion de ce pôle dans son environnement.
- améliorer la concertation avec toutes les parties

A) *Parfaire le développement de certaines fonctions urbaines*

L'ensemble des fonctions urbaines développées sur le site du Val d'Europe-Disneyland Paris en font un des pôles urbains importants. Cependant, certaines semblent insuffisamment valorisées.

[52] extrait Conférence Intercommunale du Val d'Europe, bilan de l'année 1999.

Afin de constituer l'un des pôles d'excellence mentionné au Schéma Directeur d'Ile de France, le développement du tertiaire et des activités de congrès doivent se poursuivre permettant ainsi de réduire le taux de vacance qui reste légèrement supérieur à la moyenne parisienne (respectivement de 5% et de 3%).

En matière d'environnement, le foncier non consommé, est plutôt en attente d'usage que réellement valorisé. Les agriculteurs ont une lisibilité imparfaite du devenir de l'espace agricole, ne leur permettant pas de réaliser leur assolement et leur investissement en toute connaissance de cause. Sur le secteur, peu de surfaces resteront pour cet usage. Des synergies avec la plaine de Jossigny offriraient des possibilités pour :

- créer une zone agricole viable,
- témoigner du passé de la zone,
- d'intégrer ce paysage francilien à la ville nouvelle,
- structurer les liaisons avec les espaces urbains, périurbains et agricoles.

Les autres espaces naturels, boisés ou paysagers existants semblent également déconnectés du projet d'ensemble, comme le sont les espaces jouxtant les boucles de la Marne et du canal de Meaux à Chalifert. Le projet de la création d'une trame verte prévue par la Commission Intercommunale du Val d'Europe est à encourager et à faciliter afin d'ouvrir le pôle urbain vers ces espaces naturels.

Outre la mixité des espaces, la mixité urbaine doit continuer à être mise en œuvre. En matière démographique, il convient de veiller à l'équilibre en terme de classe d'âges. Les plus de 60 ans ne représentent que 7% de la population totale du pôle urbain contre une moyenne de 14% pour l'ensemble de la Seine-et-Marne. La mixité sociale induit la poursuite du rééquilibrage du parc de logement, permettant l'accueil d'une diversité de population et de ménages. Les équipements publics structurants sont encore en devenir, surtout dans les domaines de l'enseignement, de la formation et de la santé. Ces équipements sont vitaux pour faciliter et permettre un véritable développement durable à ce pôle urbain et satisfaire les besoins des populations résidentes et avoisinantes.

La desserte de l'ensemble du site dans de bonnes conditions et avec une pluralité de moyens est primordiale. La permanence des flux de déplacements est nécessaire à la pérennité de ce pôle. Or l'axe routier majeure d'accès au site du Val d'Europe-Disneyland Paris est en voie de saturation. Aucune amélioration n'est inscrite dans le Contrat de Plan Etat Région. Les axes de la francilienne, rocade de contournement et l'Autoroute A4 restent confondus. Le péage de Coutevroult est une contrainte importante et une source de nuisance par le report du trafic qu'il induit sur les infrastructures locales. Pour les transports en commun qui assurent les migrations alternantes, seule la ligne A du réseau express régional est opérationnelle. Les liaisons inter pôles urbains sont inexistantes pour de tels déplacements. Ainsi, la liaison TGV permet de rejoindre l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle en 15 minutes. Elle n'est cependant pas ouverte pour une desserte locale et les

liaisons de pôles à pôles franciliens (Sénart, Evry …), restent problématiques, moins aisées et moins rapides par rapport à la route.

Par ailleurs, la mise en œuvre de cette rocade ferrée pourraient être utilisée pour le transport de marchandises, en le connectant au pôle logistique de la ville nouvelle de Sénart.

La diversité communale et l'attractivité naturelle de ce pôle urbain recommandent également une approche intermodale des déplacements permettant la satisfaction des besoins émanant des zones rurales, périurbaines et urbaines. A ce titre, les transports collectifs inter pôles urbains sont à renforcer. Un plan de liaisons douces permettrait de valoriser les relations entre les différentes zones citées.

B) *Réduire le différentiel de temps entre le développement du projet urbain et la réalisation des équipements*

La majorité des équipements nécessaires à l'existence de ce pôle urbain est existante ou prévue. Cependant, il apparaît clairement un décalage de réalisation entre les développements qui font l'objet des phases de programmation et la réalisation ou l'évolution des autres équipements. Il est nécessaire de rechercher une évolution concomitante entre la création des fonctions urbaines et les infrastructures ou les équipements publics. Leur programmation, leur financement doivent être prévus et élaborés conjointement. Le mécanisme du taux d'engagement[53] utilisé dans la convention pour déclencher la réalisation des équipements primaires, pourrait ainsi être adapté pour la programmation et la réalisation des équipements publics, en modifiant le référant en fonction de critères démographiques.

Les nouvelles dispositions en matière de planification urbaine sont des sources à étudier. La loi relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains, permet ainsi de mieux appréhender les différents dispositifs de planification et de prospective. Elle oblige notamment une prise en compte par les Schémas de COhérences Territoriales[54] (SCOT) des politiques en matière :

- de déplacements (à travers les Plans de Déplacements Urbains),
- d'habitat, via les Programmes Locaux de l'Habitat,
- d'équipements commerciaux.

La mise en révision probable du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui innoverait en développant également un volet relatif à la programmation financière, devrait permettre de réfléchir et de proposer les évolutions majeures à mettre en œuvre.

[53] Le taux d'engagement est le pourcentage d'options levées par la société Disney par rapport aux promesses signées par l'EPA sur tous les lots. En dessous de 50%, la construction de toute infrastructure nécessaire à la desserte est reportée jusqu'à ce que ce seuil soit atteint.

[54] Ex Schémas Directeurs locaux

C) *Optimiser l'insertion de ce pôle urbain dans son environnement*

L'organisation d'une intercommunalité forte entre les 5 communes du quatrième secteur de Marne-la-Vallée a facilité l'émergence de ce projet. Cependant, l'insertion de ce dernier à son environnement local nécessite d'être optimisé, afin de créer une véritable dynamique locale.

Au niveau de la ville nouvelle, les relations et les solidarités entre les différents secteurs sont à renforcer. Ainsi, le secteur 3 présente de véritables complémentarités avec le secteur 4. La création de la Conférence Intercommunale du Val d'Europe qui inclus notamment la commune de Montévrain s'inscrit dans cette perspective. Cette logique d'intercommunalité de projets est à développer, notamment vers les communes situées hors de la ville nouvelle. L'insertion du pôle urbain dans son environnement proche et l'émergence d'un véritable bassin de vie passent également par les nouveaux dispositifs législatifs qui offrent des thématiques de réflexion dans les domaines :

- de l'habitat,
- des déplacements,
- du commerce,
- du partage des richesses.

Le dispositif de soutien aux commerces de proximité pourrait être amélioré en mettant en œuvre des mécanismes de redistribution des fonds moins ponctuels, mais plus systématiques.

A l'échelle départementale ou régionale, la synergie touristique entre Disneyland Paris et les différents sites (historiques, naturels ou culturels) est à poursuivre. A ce titre, il serait souhaitable que l'étude bisannuelle mesurant les impacts et les retombées économiques et sociales de Disneyland-Paris puissent réellement évaluer la participation de ces autres sites à la création de valeur ajoutée ou d'emplois, en tenant compte notamment de ces visiteurs dans l'étude. La détermination de l'apport net qui est le concept central de cette étude est fortement contraint par les informations disponibles dans l'étude annuelle réalisée sur le Parc par la société Disney. Le manque de données exhaustives oblige à définir des hypothèses discutables. « Sans qu'il soit besoin de faire une enquête, on peut raisonnablement dire que la quasi totalité des étrangers et des Français de Province qui viennent à Disneyland Paris ne seraient pas venus en Seine-et-Marne pour un séjour touristique si Disneyland Paris n'existait pas. En tout rigueur, il faudrait tenir compte des séjours et visites qu'ils font déjà dans les principaux sites touristiques de Seine-et-Marne tels Fontainebleau, Vaux-le-Vicomte, Provins, etc. Mais il s'agit plus de visites que de séjours. Par simplification et sans que cela ait des répercussions importantes sur le résultat

final, on retiendra pour ces deux catégories de clientèle un pourcentage de 100% motivés par Disneyland pour leur venue en Seine-et-Marne » [55].

D) *Améliorer la concertation*

La concertation dans l'élaboration des propositions peut être améliorée, notamment en l'élargissant aux partenaires économiques et sociaux comme :

- les organisations syndicales de salariés,
- les organisations professionnelles patronales et les organismes consulaires,
- les associations.

5.2.2. Retours d'expériences

Parmi l'ensemble des originalités, des spécificités et des innovations, ce développement sera consacré à lister celles qui pourraient être adaptées et reprises dans d'autres expériences. Cette synthèse en fait apparaître 5 :

- La cohérence et la compatibilité entre les outils de planification territoriale et de programmation temporelle.

La planification urbaine constitue l'un des fondements de ce projet. L'adoption en 1967, de la loi d'orientation foncière, qui a introduit les Plans d'Occupation des Sols et les Schémas d'Aménagement et d'Urbanisme, a initié cette démarche d'un rééquilibrage vers l'Est de la région francilienne.

Le projet a bénéficié de la notion de Projets d'Intérêt Général (PIG). Ce dispositif, introduit le 7 janvier 1983, constitue avec les lois d'aménagements et d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique l'un des moyens de prendre en compte les intérêts collectifs dans les différents documents de planification. Les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent permettre la réalisation des Projets d'Intérêt Général, sans les compromettre, sans rendre plus difficile leur réalisation ou sans les empêcher.

- L'apport d'un projet d'envergure.

L'impulsion par une initiative majeure est nécessaire. La volonté de créer, d'exploiter, un parc à thèmes et une zone importante de développement est le générateur de ce site. Il a donné appui à la structuration d'un pôle d'envergure, où l'ensemble des fonctions urbaines est présente et développé à partir de projets structurants.

- Un partenariat fort et organisé.

[55] Extrait de l'étude bisannuelle Analyse des retombées économiques et sociales de Disneyland Paris, S.T.I et SETEC Economie

Les dispositifs intercommunaux spécifiques aux villes nouvelles constituent le creuset de la constitution de ce pôle.

La signature de la convention en 1987 entre les différents partenaires et la société Disney est une innovation majeure. Elle fixe les obligations, les compétences de chacun et défini un cadre au partenariat. Elle détermine les modalités de développement du projet par un mécanisme original, celui des phases d'aménagements. L'instauration d'une délégation interministérielle vient compléter ce dispositif, en créant une interface de coordination.

La Conférence Intercommunale du Val d'Europe complète ce dispositif en l'ouvrant à un partenaire extérieur. En permettant à terme d'accueillir au sein du SAN du Val d'Europe de nouvelles communes, ce dispositif constitue un modèle afin de forger des coopérations intercommunales.

- Le respect des engagements pris.

La construction des villes se réalise sur plusieurs générations. L'échelle de temps pour les dernières villes nouvelles est de l'ordre du ¼ de siècle.

Le calendrier fixé dans la convention originelle est respecté.

- La création d'une identité architecturale et paysagère.

Une réflexion, une concertation importante a permis de définir un paysage urbain propre au pôle urbain. Il permet de caractériser ce pôle, et de l'identifier aisément.

6. CONCLUSION

Le présent rapport porte sur l'étude du pôle urbain du Val d'Europe à savoir l'émergence d'un secteur d'urbanisation dans lequel le projet d'implantation de Disney a joué un rôle de " locomotive " relayé par EPA France, le SAN du Val d'Europe et les collectivités locales.

A présent, le pôle urbain se développe en gagnant chaque jour un peu plus de fonctions urbaines. En effet, un parc de logements se développe parallèlement à l'implantation d'entreprises et à la mise en service ou encore la programmation de grands équipements structurants en complément des équipements de proximité proposés par les communes et tels que :

Dans le centre urbain :

- ⇨ le centre commercial international du Val d'Europe,
- ⇨ la maison des services publics,
- ⇨ une université et un projet de cité internationale tournée vers les domaines de l'art, du multimédia, du spectacle, de l'enseignement bilingue en langue anglaise,
- ⇨ un projet de lycée international,
- ⇨ la médiathèque,
- ⇨ le pôle musical et chorégraphique.

En proche périphérie :

- ⇨ un équipement régional multi-activités à Magny-le-Hongre : une bibliothèque, une salle de spectacles (200 places), un cyber-café et des studios.

Pour favoriser le développement de ce territoire, il est intéressant de rappeler les facteurs d'attractivité que l'expérience a mis en évidence depuis quelques années dans d'autres secteurs.

Les concepts suivants se complètent pour faire vivre un espace en cours d'urbanisation notamment pour fixer sur place les acteurs du développement (entreprises et population) :

- ⇨ L'accessibilité du site,

- ⇨ la complémentarité des économies résidentielle (habitat et équipements nécessaires à la vie quotidienne des familles) et productive (bassin d'emploi réactif mettant en relation des entreprises actives et dynamiques avec une main d'œuvre qualifiée adaptée),

- ⇨ le sentiment de sécurité qu'apportent les conditions de vie dans ce territoire aux différents acteurs.

L'implantation du projet Disney et le développement d'un véritable pôle urbain dans le secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée se sont accompagnés d'effets sensibles sur les territoires environnants et plus globalement sur l'aménagement de l'Est francilien.

D'une manière générale, le secteur a été doté d'importantes infrastructures de transports :

- ⇨ au niveau ferroviaire : la ligne de RER A, l'interconnexion des TGV,

- ⇨ aux niveaux routier et autoroutier : le prolongement de la francilienne, et le développement d'un réseau d'autoroutes dans l'est francilien.

Par ailleurs, on constate un renouveau économique et de l'emploi principalement imputable au développement des activités tertiaires et de tourisme mais aussi du à l'implantation d'entreprises de logistique.

Ceci a pour effet d'inscrire la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et, plus globalement, l'Est francilien dans un contexte de compétition internationale, en particulier dans les domaines du tourisme et du patrimoine.

Enfin, au niveau plus local, la revitalisation des communes et des bourgs se caractérise par la multiplication des équipements de sports et de loisirs de proximité ainsi que la re dynamisation de nombreux petits commerces.

Le pôle urbain, avec ses dix ans d'existence, n'en est qu'aux prémisses de son développement puisque l'expérience montre qu'en général une ville et surtout une ville nouvelle se construit sur plus d'une génération (30 ans).

Le CESR souhaite dès à présent attirer l'attention sur les points qui lui paraissent indispensables pour favoriser une croissance équilibrée, solidaire et durable de ce secteur et de ses franges à plusieurs échelles différentes.

A l'échelle des 5 communes formant le SAN :

⇨ le CESR préconise un effort de diversification du bassin d'emploi afin d'éviter les dangers qui pourraient découler de la mono-activité tant au niveau des secteurs économiques que de la main d'œuvre ;

⇨ Le CESR souligne, par ailleurs, l'importance de la mixité de l'usage des sols, des fonctions d'urbanité ou encore de la population pour faire vivre ce territoire ;

⇨ Enfin, le CESR rappelle que les risques d'asphyxie liés à la saturation des infrastructures de transports commencent dès ce niveau. Il encourage, en conséquence, toutes les démarches ayant pour objet de faciliter la desserte des lieux afin de satisfaire les besoins de transport des personnes et des marchandises, besoins fortement développés du fait des activités situées sur ce territoire.

A l'échelle de la ville nouvelle et du bassin de vie, le CESR encourage le développement coordonné des solidarités :

⇨ territoriales (ville nouvelle dans son ensemble ; espaces différenciés : urbain, périurbain, rural et naturel ; coopérations intercommunales existantes…),

⇨ thématiques (déplacements, développement économique, habitat et équipement, tourisme et services, projets ponctuels…),

⇨ par le biais de coopérations institutionnelles (loi Chevènement) ou de projet (loi Voynet),

⇨ permettant de concrétiser les principes de démocratie, de concertation et de participation de tous les acteurs concernés (population, associations, entreprises et organisations syndicales…),

⇨ et comportant une traduction dans les documents de planification locale.

Enfin, à l'échelle régionale, le CESR retient trois problématiques majeures.

⇨ L'importance du rôle du pôle urbain dans le rééquilibrage de l'Est francilien et son inscription au SDRIF comme " pôle régional " induisent la poursuite d'un effort soutenu pour organiser et développer son attractivité.

⇨ Une coopération graduelle des structures intercommunales, permettant à chacun de préserver son identité pourrait être recherchée autour de ce secteur IV en symbiose avec l'ensemble de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

⇨ Une meilleure synergie touristique entre Disneyland Paris et les autres sites d'intérêt local, départemental, régional et national doit être recherchée pour assurer l'intégration du pôle urbain Val d'Europe dans son environnement territorial.

Dans ce but, la recherche d'une amélioration de la desserte et de l'accessibilité de ce secteur est toute aussi cruciale.

La dimension environnementale doit pleinement être intégrée dans la démarche qui touche à la fois les personnes et les marchandises ainsi que tous les modes de transports (routier et autoroutier, ferroviaire, fluvial, aérien) et de stationnement.

Le CESR recommande l'élaboration d'études spécifiques dans le cadre du point d'étape du Contrat de Plan État-Région et de la future révision du SDRIF. Elles devront prévoir la proposition de nouveaux modes et de nouvelles modalités de transports reliant la région Ile-de-France aux autres régions notamment celles du Bassin Parisien.

Le rôle de la région pourrait consister à proposer des solutions pour remédier aux insuffisances constatées, et à le faire à l'occasion notamment des procédures récemment engagées :

⇨ le point d'étape prévu en 2003 pour le contrat de plan État-Région et pour lequel un contrat d'application locale dans le département de Seine-et-Marne est en cours d'élaboration ;

- ⇨ la démarche de révision du SDRIF, qui devra intégrer les problématiques territoriales générées par la création de ce pôle d'envergure européenne ;

- ⇨ ou encore, dans ses avis sur les projets de Schémas de COhérence Territoriale et de PDU local.

Compte-tenu du dynamisme de ce secteur ainsi que de sa très rapide évolution, de son importance pour l'économie locale, départementale, régionale voire nationale et de son rôle dans la démarche de rééquilibrage de l'Est francilien, le CESR préconise une prochaine actualisation du présent rapport afin de suivre le développement dans le temps du Val d'Europe et de proposer des éléments d'ajustement le cas échéant.

L'évolution du Val d'Europe s'inscrit, en effet, dans le processus à long terme qui concerne la réalisation des objectifs généraux et locaux du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et des CPER qui l'accompagnent.

7. BIBLIOGRAPHIE

CESR- Avis CESS 86-4 relatif au projet d'implantation d'Eurodisneyland à Marne la Vallée.

CESR- Commission aménagement du territoire- Note de cadrage du 11 juillet 2000.

SAN du Val d'Europe – Val d'Europe Pôle d'excellence.

Marne La Vallée – Présentation générale, EPA France EPA Marne.

Phase II- Euro Disney Lancement du centre Urbain du Val d'Europe EPA France.

40 ans en Ile-de-France, rétrospective 1960-2000, IAURIF Etudes & Développement.

Droit de l'urbanisme 2000/2001, Dalloz le Moniteur.

Marne la vallée en chiffres, EPA Marne / EPA France mars 2000.

Convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland en France, Mars 1987

CESR- Avis CESR 2001-06 Observations sur les projets de Schémas de Services Collectifs.

DATAR Les Schémas de Services Collectifs.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

CESR- Avis CESR 99-05 Rapport et avis relatifs aux observations du CESR sur « la stratégie de l'Etat en Ile-de-France ».

DDE 77- Avancement des documents d'urbanisme, au mois de juin 2001

Rapport pour le Conseil régional Contrat de Plan Etat Région présenté par M. Jean-Paul Huchon, Président du Conseil régional d'Ile-de-France.

Le Contrat de Plan Etat Région- Préfecture de la Région Ile-de-France/ Conseil Régional Ile-de-France.

Carte de destination des sols – EPA Marne / EPA France 1997.

Connaissance des arts – Eurodisney Mars 1992.

Développement du 2ème pôle de l'université de Marne la Vallée au Val d'Europe- Université de Marne la Vallée- Didier Arquès septembre 2001.

Analyse des retombées économiques et sociales de Disneyland-Paris, Bilan 1999 – EPA Secteur IV Marne la Vallée / Société de Tourisme International/ SETEC Economie

Analyse des retombées économiques et sociales de Disneyland-Paris, Bilan 1994 – EPA Secteur IV Marne la Vallée / Société de Tourisme International/ SETEC Economie

Conférence Intercommunale du Val d'Europe – bilan 1999

Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage en Seine-et-Marne. Bureau d'études ARHOME

Le partenariat public/ privé dans le projet Euro Disneyland -Note de synthèse – EPA France Mars 1994.

8. LES AUDITIONS ET LES VISITES

REUNION DECENTRALISEE DE LA COMMISSION :13 SEPTEMBRE 2000

⇨ EPA Marne – EPA France

- Monsieur DRESCH, Directeur Général (DG)
- Monsieur Bertrand OUSSET, DGA, Directeur d'aménagement du secteur IV
- Monsieur Jean-Marie BOYER, Directeur de la communication et de la programmation

⇨ Euro Disney SCA

- Monsieur Dominique COCQUET, Directeur Général Adjoint en charge du développement et des relations extérieures
- Monsieur Igor SEMO, Directeur des relations extérieures
- Monsieur Francis BOREZEE, vice-président en charge du développement immobilier

⇨ CESR, membres invités

- Bureau : Monsieur MARRACHE
- Commission des finances et du Plan : Monsieur EZRATTY (Pt[56])
- Commission des transports : Monsieur GUIEYSSE (Pt)
- Commission de l'éducation, enseignement et recherche : Monsieur HUI (Pt)
- Commission de l'habitat et du cadre de vie : Monsieur LANGLOIS
- Commission de la culture, sports, loisirs et tourisme : Monsieur PARMENTIER
- Commission de l'emploi, développement économique, formation professionnelle. : Monsieur SYLVESTRE

SEANCE DU 13 OCTOBRE 2000 : 1 AUDITION

- Monsieur Claude VILLAIN, Délégué interministériel au projet Euro Disney France, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

[56] Président

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2000 : 2 AUDITIONS

- Monsieur Michel HOUEL, Vice-Président Seine et Marne Développement, Conseil général 77
- Monsieur Charles BOETTO, SAN du Val d'Europe (Pt)

SEANCE DU 6 AVRIL 2001 : 1 AUDITION

- Monsieur Gilles RICONO[57], (Préfet), Directeur de cabinet de Monsieur le Ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement

REUNION DECENTRALISEE : 27 AVRIL 2001

⇨ Centre commercial international du Val d'Europe

- Monsieur Charles MAILLET, Directeur.

⇨ SAN du Val d'Europe

- Monsieur Jean-Paul BALCOU, Président du SAN et Maire de la commune de Magny-le-Hongre,
- Monsieur Gérard LAVERI, Directeur
- Monsieur Franck BOUCHAUD, Chargé de mission, responsable du secteur développement économique.

⇨ Les communes

- Monsieur Olivier BOURJOT, Maire de Chessy.
- Monsieur Denis GAYAUDON, Maire de Serris

⇨ CESR, membres invités

- Monsieur MARRACHE, Bureau
- Monsieur CABOCHE

[57] Ancien directeur de l'EPA Marne et ancien DRE

SEANCE DU 26 JUIN 2001 : 2 AUDITIONS

- Madame MUNCH, Maire de Ferrières
- Monsieur COPÉ, Maire de Meaux

VISITE DU 15 MARS 2002

Visite organisée à l'initiative de Monsieur VITTE du secteur IV

⇨ SAN du Val d'Europe

- Monsieur Bruno ROUAULT, Directeur de Cabinet

⇨ CESR, membres invités et leurs collaborateurs

- Monsieur et Madame BEGORRE
- Monsieur DEMAIZIERE
- Monsieur SCHAEFFER
- Monsieur ZELLER
- Monsieur PETIT (collaborateur de Monsieur VITTE à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Melun)
- Madame MELE

9. LES CARTES

Figure 1 - le Nord Est de la Région Ile-de-France

Figure 2 - le SDRIF

Figure 3 - les 4 secteurs de la ville nouvelle de Marne-laVallée

Figure 4 - les infrastructures de déplacements

Figure 5 - l'aménagement du pôle urbain Val d'Europe – Disneyland Paris

Figure 6 - les structures intercommunales

Figure 7 - la phase I d'aménagement et le périmètre de développement de Disneyland Paris

Figure 8 - la phase II d'aménagement

Figure 9 - la destination générale des sols (EPA Marne 2001)

Figure 10 - le contrat de Plan Etat région - le territoire prioritaire N°9 : la ville nouvelle de Marne-la-Vallée

Figure 1 - le Nord Est de la Région Ile-de-France (EPA Marne 2001)

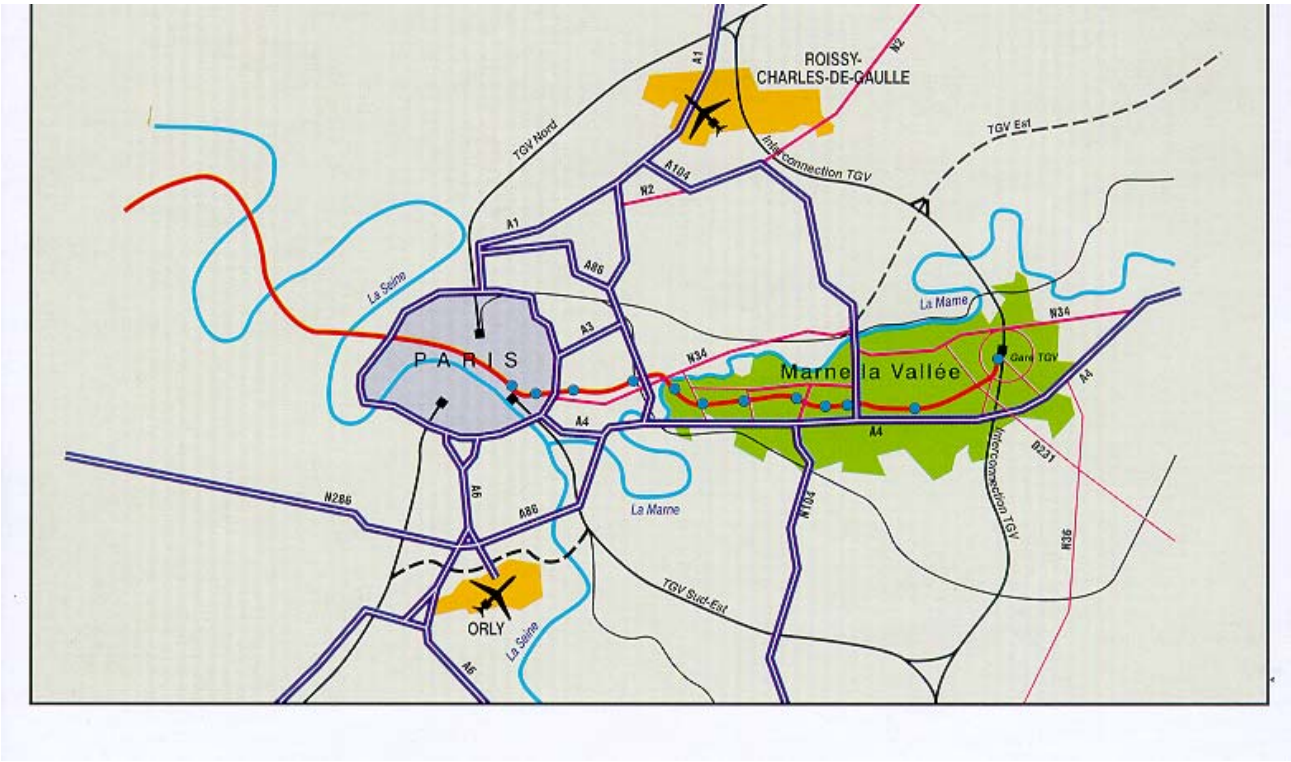


Figure 2 - le SDRIF (1994)

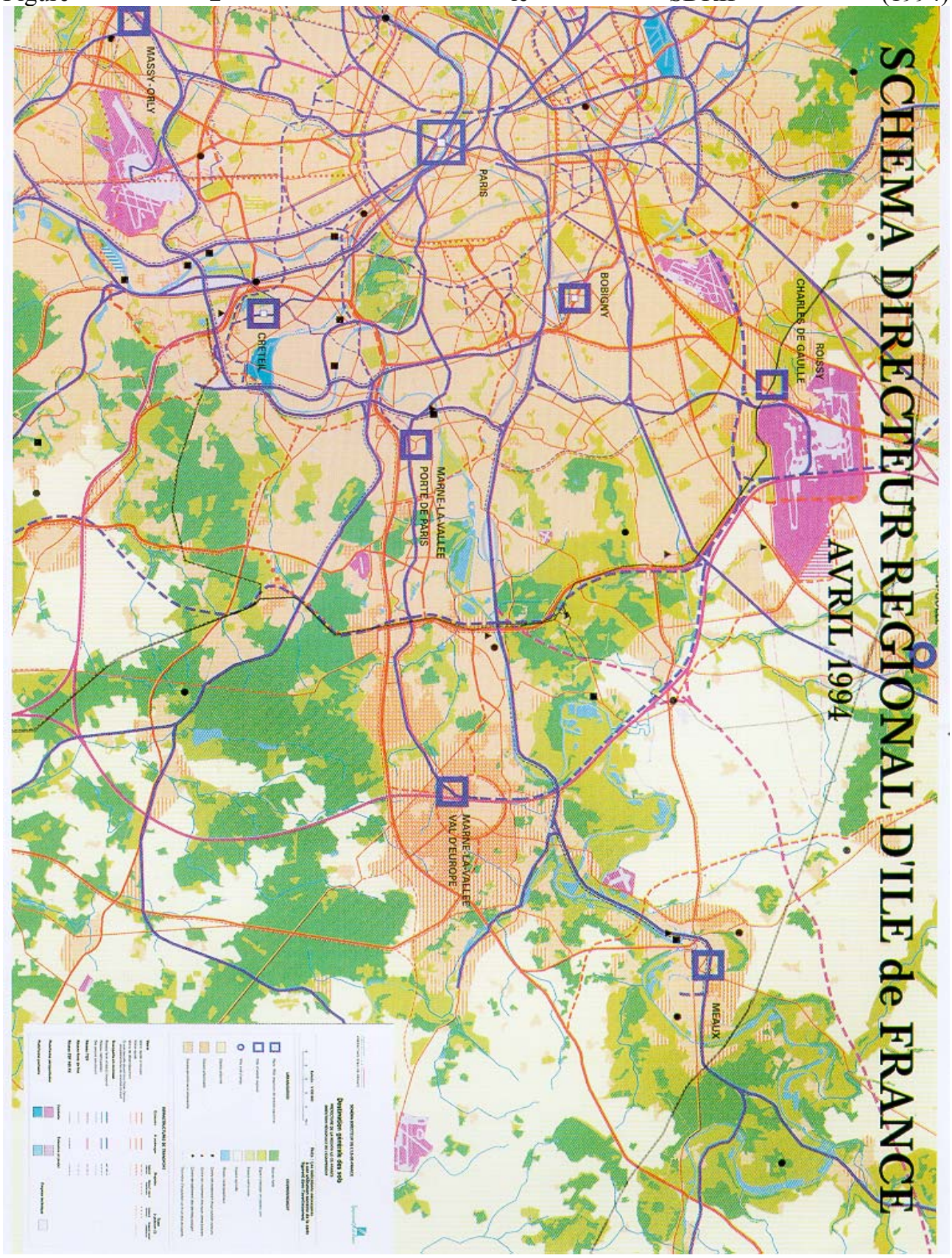


Figure 3 - les 4 secteurs de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (SAN du Val d'Europe)

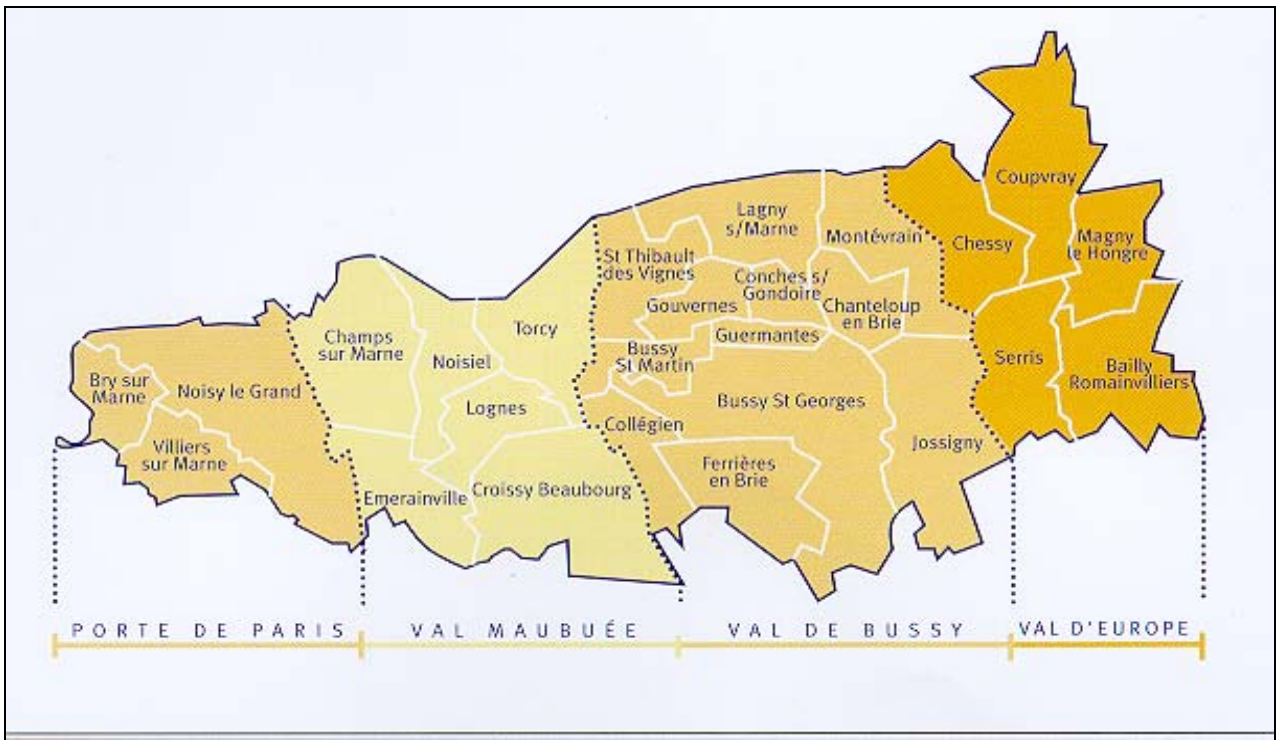


Figure 4 - les infrastructures de déplacements (SAN du Val d'Europe)

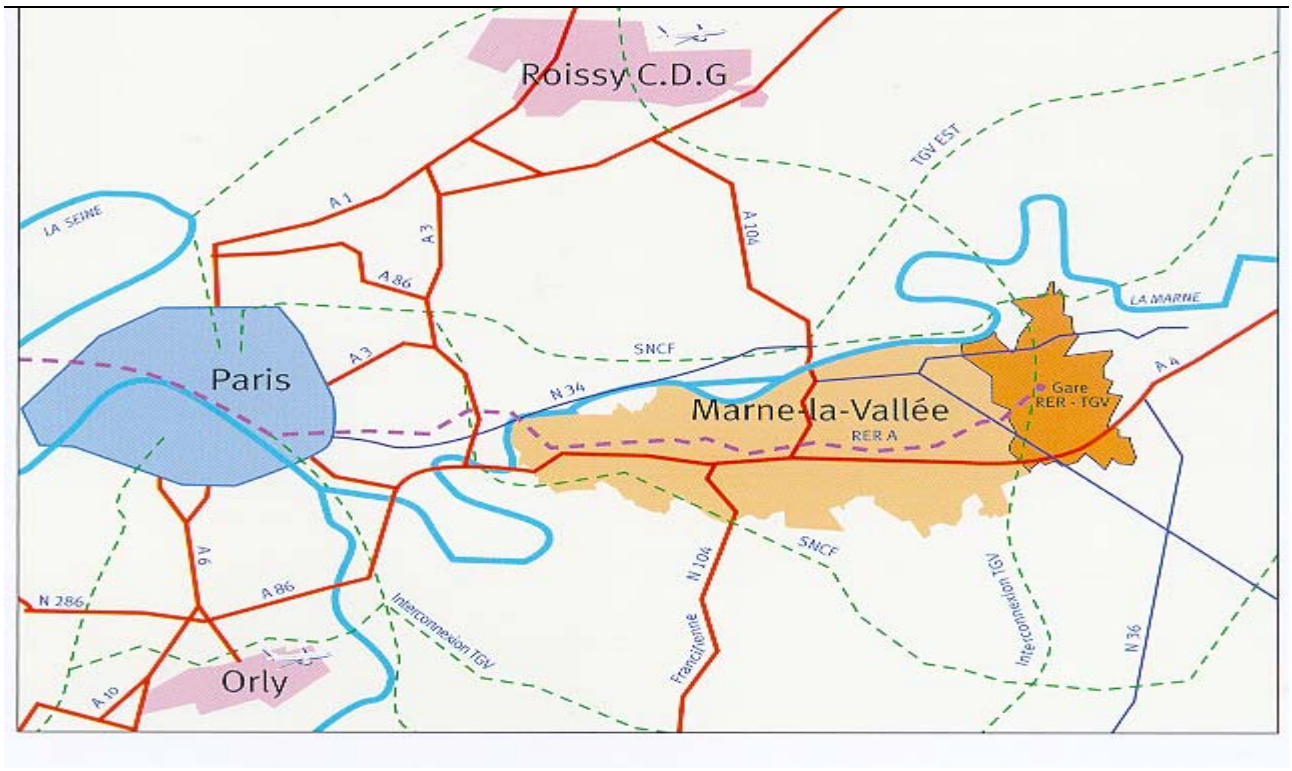


Figure 5 - l'aménagement du pôle urbain Val d'Europe-Disneyland Paris (SAN du Val d'Europe)

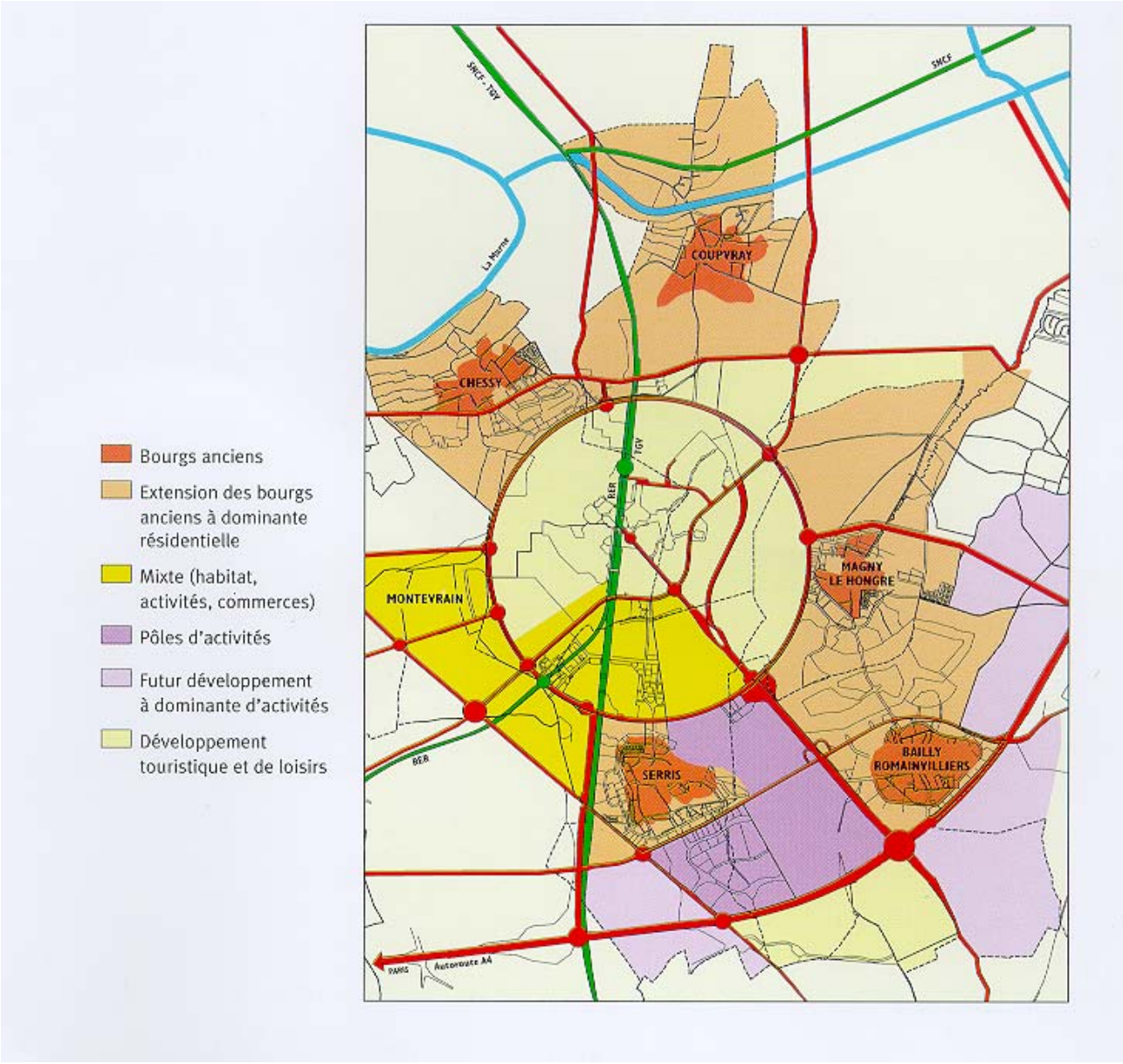


Figure 6 - les structures intercommunales (CDC-IAURIF-décembre 2000-109937)

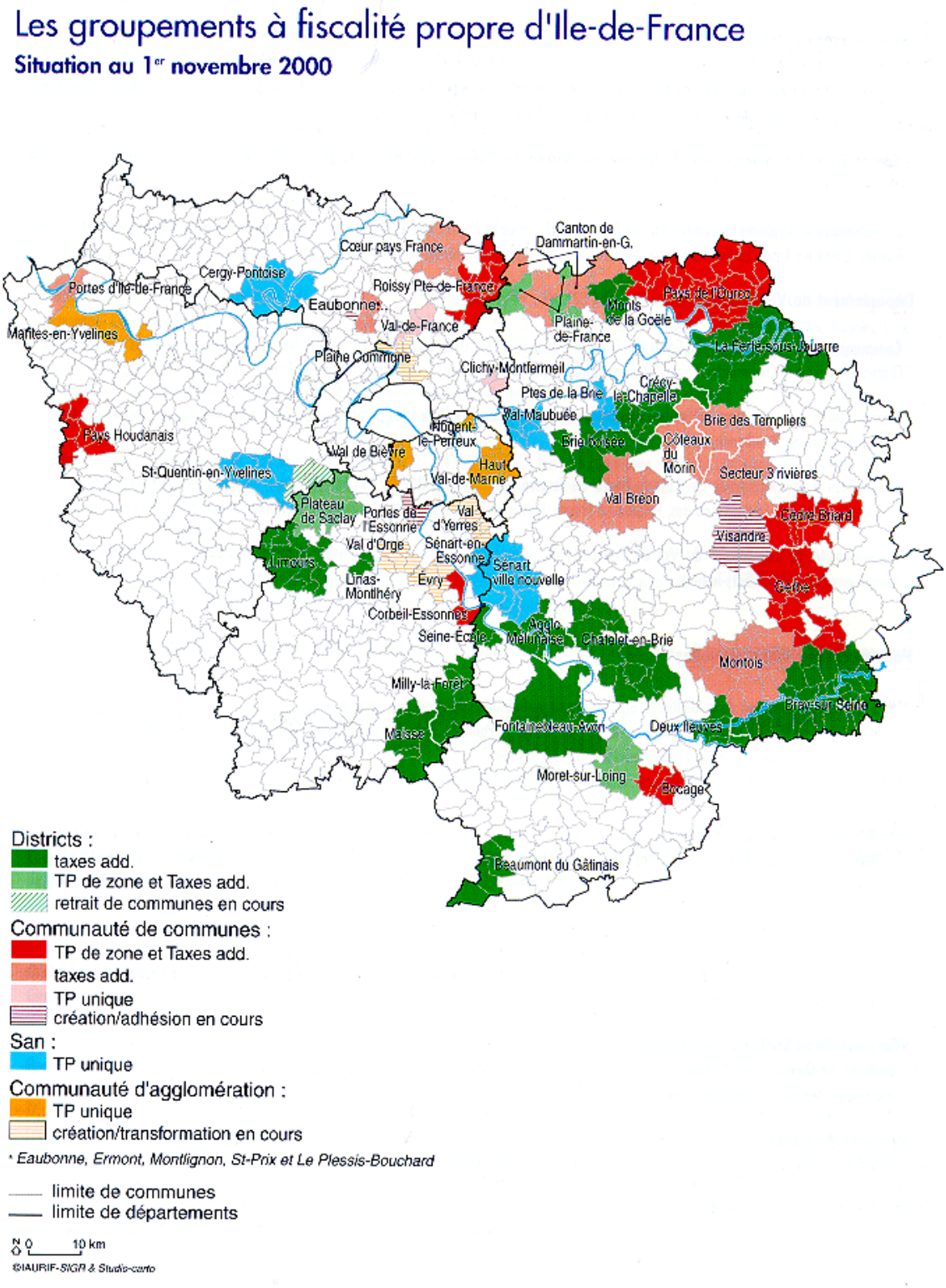


Figure 7 - la phase I d'aménagement et le périmètre de développement de Disneyland Paris

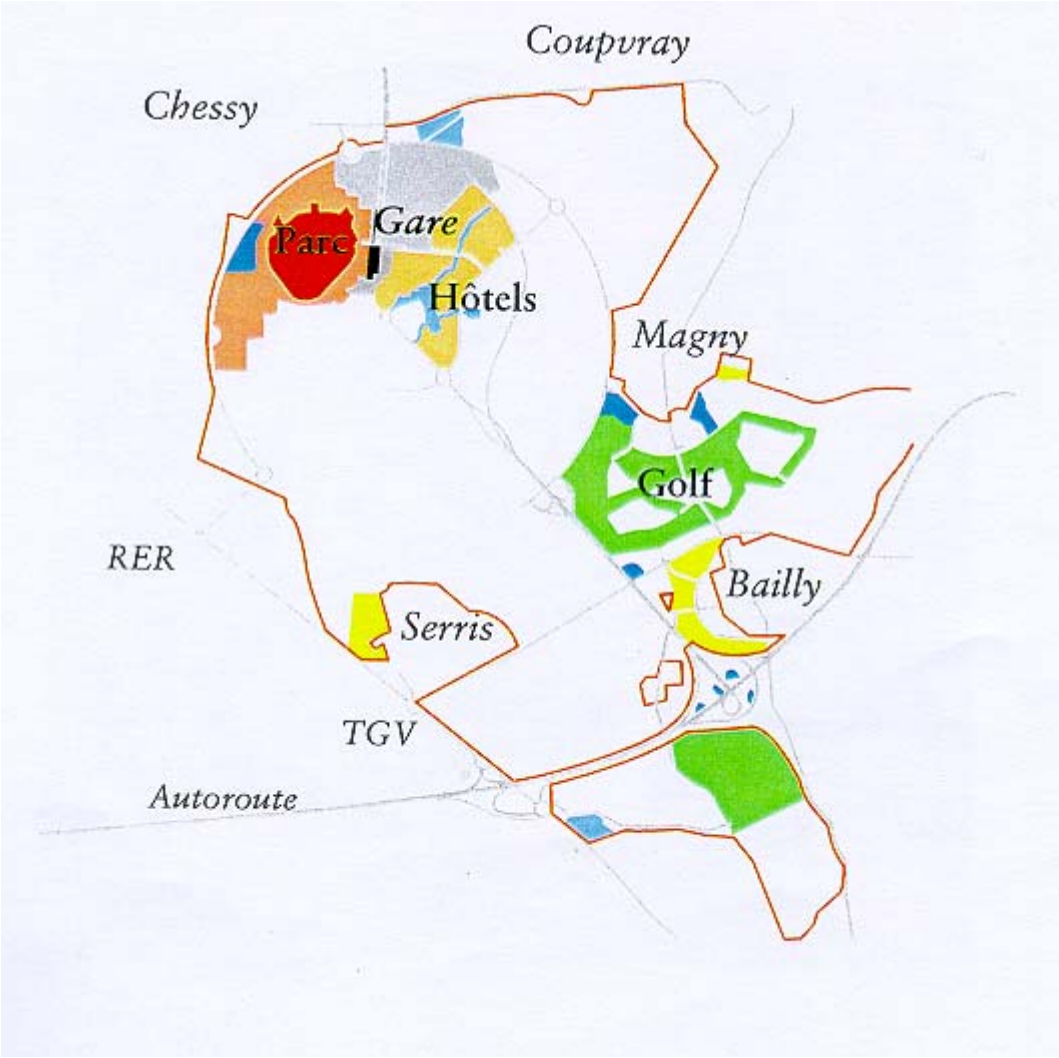
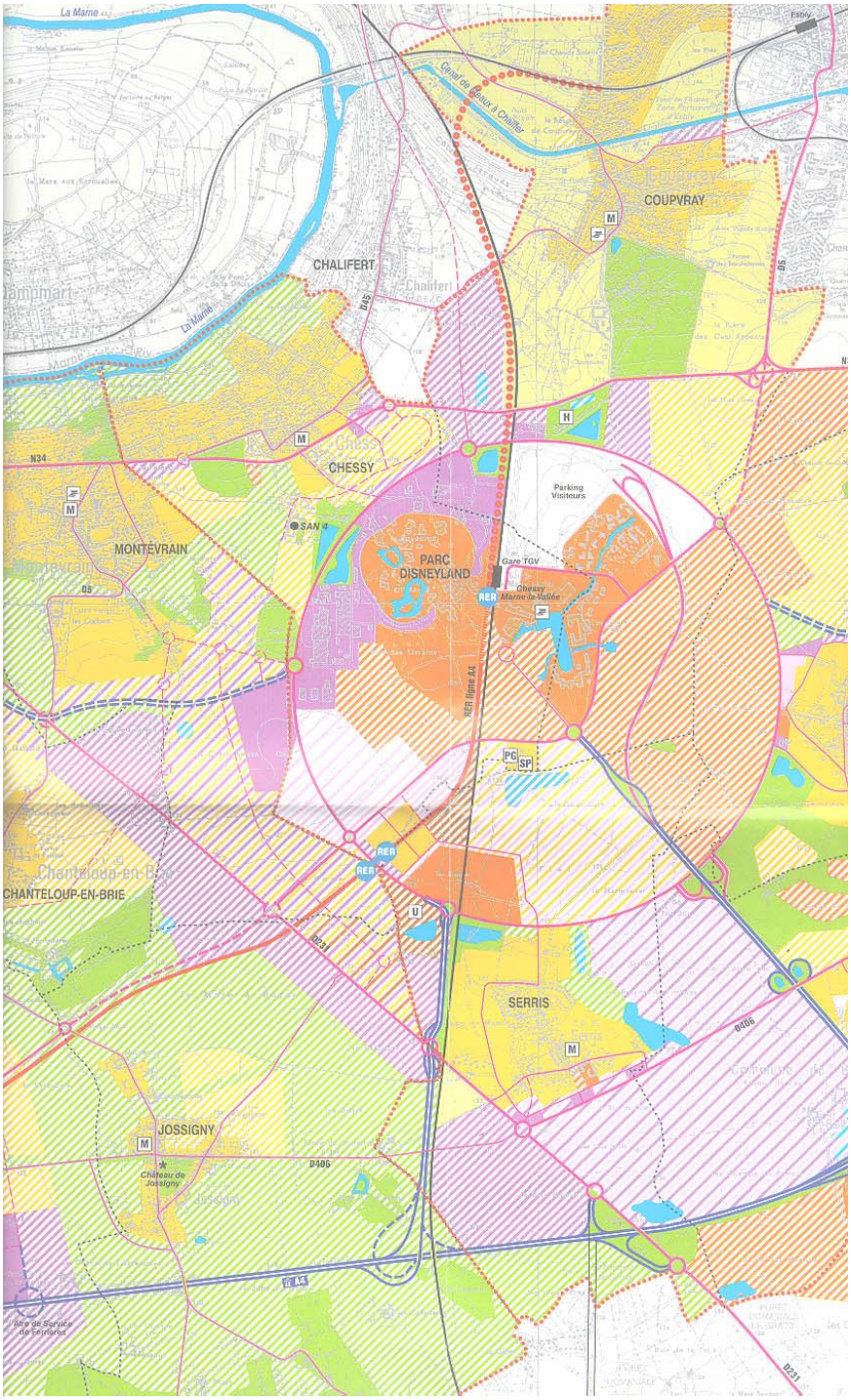


Figure 8 - la phase II d'aménagement (EPA France février 1998)

Figure 9 – la destination générale des sols (EPAMarne 2001)



légende de la figure 9

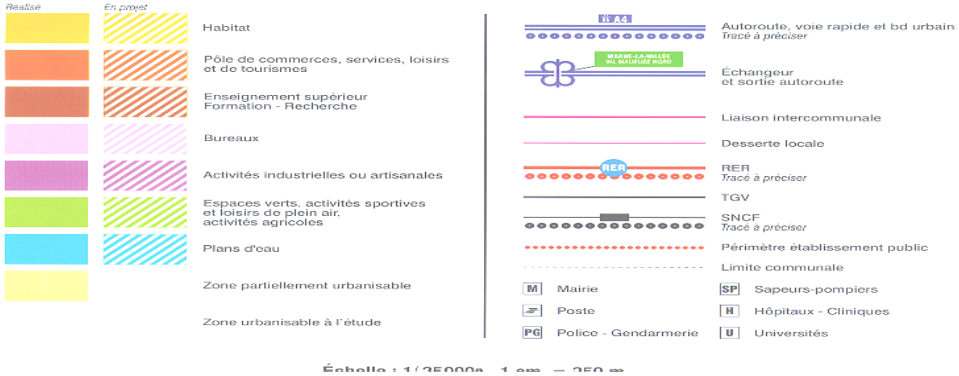
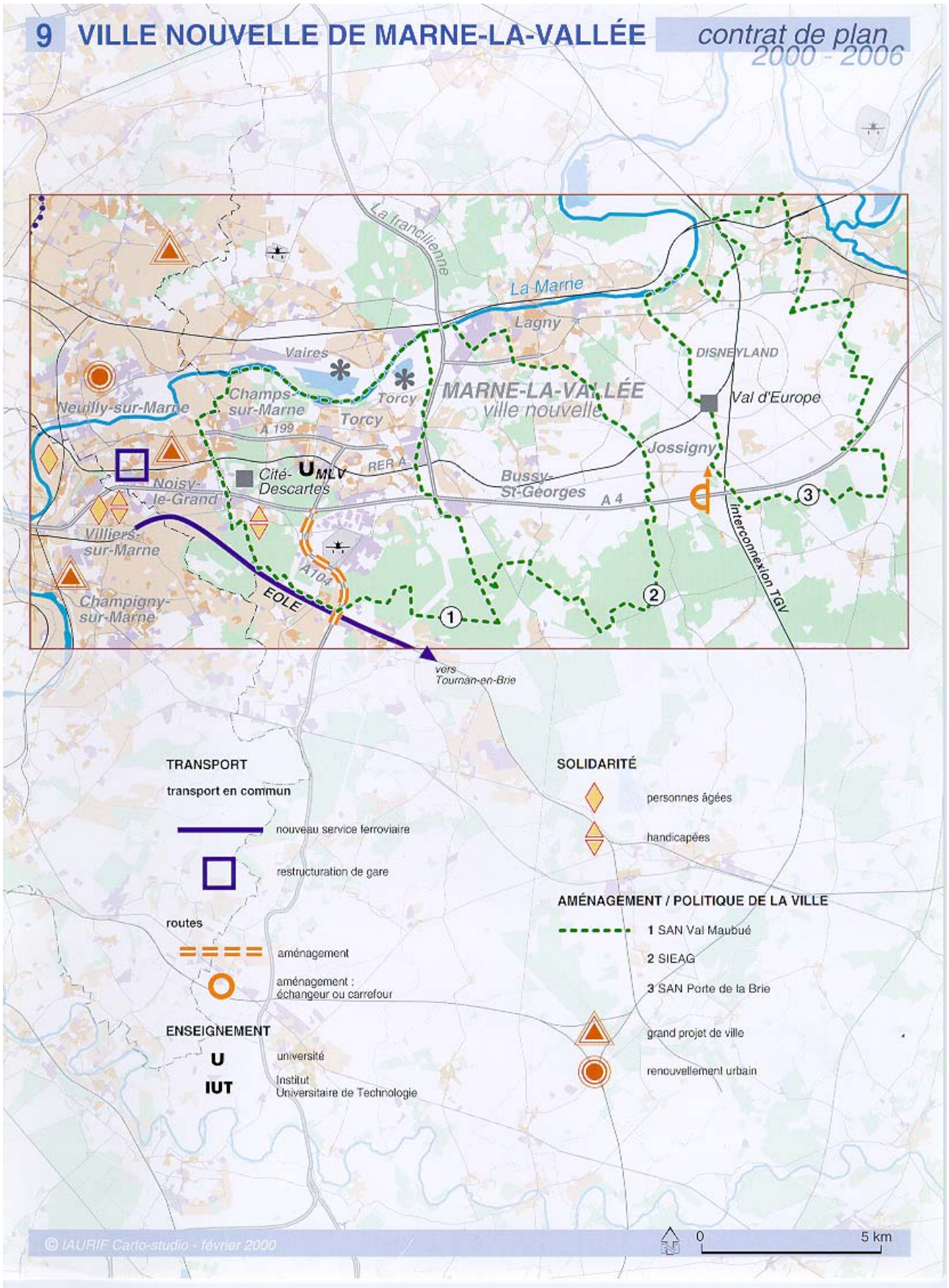


Figure 10 - le Contrat de Plan Etat Région, le territoire prioritaire n° 9 : la ville nouvelle de Marne-la-Vallée


9 VILLE NOUVELLE DE MARNE-LA-VALLÉE
contrat de plan 2000 - 2006
La Francilienne
La Marne
Lagny
Vaires
Torcy
Torcy
MARNE-LA-VALLÉE
ville nouvelle
DISNEYLAND
Val d'Europe
Neuilly-sur-Marne
Champs-sur-Marne
A 199
Jossigny
Cité-Descartes
UMLV
RER A
Bussy-St-Georges
A 4
Noisy-le-Grand
Villiers-sur-Marne
A104
EOLE
Champigny-sur-Marne
interconnexion TGV
vers Tournan-en-Brie
TRANSPORT
transport en commun
nouveau service ferroviaire
restructuration de gare
routes
aménagement
aménagement : échangeur ou carrefour
ENSEIGNEMENT
U université
IUT Institut Universitaire de Technologie
SOLIDARITÉ
personnes âgées
handicapées
AMÉNAGEMENT / POLITIQUE DE LA VILLE
1 SAN Val Maubué
2 SIEAG
3 SAN Porte de la Brie
grand projet de ville
renouvellement urbain
© IAURIF Carto-studio · février 2000
0
5 km