

Territoire le plus oriental de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, le secteur IV - Val d'Europe est constitué de 5 communes rurales du département de la Seine-et-Marne (77) : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris. Le projet urbain représente 62 % de ce secteur IV à savoir, environ 2.000 hectares sur 3.215 pour une population d'un peu moins de 15.000 habitants en 1999 appelée à atteindre le chiffre de 40.500 en 2017.

Le pôle urbain du Val d'Europe est situé dans un territoire qui retient toute l'attention de l'État et de la Région Ile-de-France. En effet, le SDRIF définit ce secteur IV comme un « pôle régional » et un « premier pôle touristique européen » au sein de la ville nouvelle qualifiée de « centre d'envergure européenne » et de « pôle économique de l'Est Parisien ». Les contrats de plan État – Région¹ successifs ont réservé une part de leurs efforts pour soutenir le développement de la ville dans son ensemble.

C'est au début des années quatre-vingt que la société Disney lance un appel à candidatures internationales pour l'implantation d'un parc d'attraction. La candidature de l'État français sera retenue pour des raisons économiques² et stratégiques³.

Un expérience originale d'organisation globale de projet sur le long terme

La convention

Après bien des négociations, une convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland France est signée le 24 mars 1987 pour la réalisation d'un véritable pôle urbain dépassant la seule implantation de parcs d'attractions et de loisirs américains. A côté de la société Walt Disney Company, les signataires français sont multiples et complémentaires : l'État⁴, le Conseil Régional et le Conseil Général de Seine-et-Marne et, enfin, le principal transporteur, la RATP. Rappelons que la ville nouvelle de Marne-la-Vallée a été conçue autour de la ligne de RER A.

Une organisation du partenariat

Le rôle de chaque partenaire est défini dans la convention.

La société Disney⁵ s'engage à créer et exploiter les parcs et à développer une zone à leur périphérie pour favoriser leur fréquentation.

L'engagement des acteurs français est lui, aussi, précisé. Par exemple, l'EPA se doit d'acquérir les terrains auprès des agriculteurs afin de les viabiliser préalablement à leur commercialisation pour laquelle Disney dispose du droit préférentiel d'acquisition. Autre exemple, le programme des équipements à réaliser est soigneusement détaillé et mentionne le maître d'ouvrage ainsi que la date de mise en service.

¹ La ville nouvelle est un territoire prioritaire du CPER 2000-2006.

² notoriété de la capitale, aire mondiale de chalandise, qualité des réseaux de communications, bassin européen de population...

³ forte implication des pouvoirs publics français : volonté affichée d'aménagement du secteur (planification, outils, financements), nomination d'un délégué interministériel assurant l'interface de coordination entre les interlocuteurs publics et privés.

⁴ représenté par le Premier Ministre, et le président de l'Établissement Public d'Aménagement en charge de la ville nouvelle

⁵ C'est dans ce cadre que la société américaine jouit d'un droit spécifique à aménager, c'est à dire, d'une option générale d'achat sur un périmètre de 1.943 hectares. En contre partie, elle s'engage soutenir la création d'emplois et le développement des activités.

D'une manière générale, la convention rappelle l'obligation d'équilibrage financier global du projet et précise les procédures notamment en ce qui concerne l'élaboration, la validation et la réalisation effective d'une phase d'aménagement.

Une planification urbaine et financière et un phasage sur 30 ans

Le programme envisagé sur plusieurs phases⁶ est très vaste et concerne la plupart des fonctions de centralité qu'on retrouve dans une ville.

L'activité touristique est le point de départ : 1 voire 2 parcs d'attraction à thème, un centre de divertissement, la Vallée " Shopping Village " doivent être réalisés conjointement à un pôle hôtelier ainsi qu'un centre de congrès et d'expositions. L'implantation de bureaux, d'un parc international d'entreprises et d'un centre commercial d'envergure internationale viennent compléter le volet économique. Dans le domaine social, un parc de logements essentiellement privés jouxte les commerces et services de proximité et les équipements publics : primaires d'infrastructure (VRD⁷) et de superstructure sociaux, sanitaires, culturels et éducatifs.

L'espace urbain est organisé selon un zonage rigoureux.

Un effort environnemental est constaté tant pour les constructions que pour les espaces " libres ".

La partie centrale est comprise dans le cercle défini par le boulevard circulaire. La densité décroît plus on s'éloigne du centre organisé autour des gares et du centre commercial régional.

Vers une plus grande " autonomie "

Le bilan des réalisations

A ce jour, la réalisation du pôle urbain est fortement avancée : le 16 mars 2002, soit un peu moins de 10 ans après son " royaume magique ", la société américaine vient d'ouvrir " les studios ". Les gares routière et de RER du Val d'Europe ont été mises en service il y a à peu près un an tandis que le développement du parc hôtelier et des centres de congrès et d'expositions se poursuit. L'université devrait accueillir les premiers étudiants à la rentrée prochaine et le parc international d'entreprises inauguré le 28 septembre dernier est actuellement en phase de commercialisation.

Les retombées économiques et sociales du projet

L'impact de ce pôle urbain est quantifiable dès à présent, le SETEC⁸ réalise une étude tous les 2 ans à partir, notamment, des enquêtes annuelles de fréquentation de la société Disney qui font apparaître ce 1^{er} parc comme le 1^{er} site touristique français payant le plus visité avec, pour l'année 1999, 7.876.732 visiteurs comptabilisant 12.544.632 visites⁹.

Pour 1999, les résultats suivants sont observés :

- ⇒ En matière de retour sur investissement public : pour 0,15 euro (1 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 ;
- ⇒ En matière d'impact économique et social pour la région Ile-de-France :
 - ◆ en terme de valeur ajoutée directe, indirecte ou induite générée représente 1,04 à 1,14 Mds d'Euros (6,85 à 7,49 Mds de francs) ;
 - ◆ en terme d'emplois générés représente environ 25.000 à 27.000 emplois directs, indirects ou induits.

⁶ 2 phases sont réalisées à ce jour, la troisième est en cours de conception. Pour mémoire, une phase d'aménagement comporte non seulement le programme détaillé des réalisations à entreprendre par chacun des acteurs mais aussi l'inscription temporelle (financière) des actions retenues.

⁷ Voirie, réseau, divers (gare routière et de RER " Val d'Europe " à cheval sur les communes de Serris (secteur IV et Montévrain (secteur III), etc.).

⁸ Bureau d'études indépendant.

⁹ page 46 du rapport.

Les nouveaux acteurs et leurs actions.

Aux acteurs d'origine, se sont rajoutés plusieurs structures institutionnelles ou de projet.

Tout d'abord, au nom de l'État, un Etablissement Public d'Aménagement spécifique, EPA France, a été créé pour s'occuper principalement du secteur IV.

Par la suite, les 5 communes ont été regroupées au sein du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) des Portes de la Brie. Une projet de communauté d'agglomération est en cours d'élaboration.

Sur un périmètre plus élargi, une conférence intercommunale du Val d'Europe a été créée dans une démarche de projets se transformant actuellement en plate-forme intermédiaire d'intégration des communes désireuses d'adhérer au SAN des Portes de la Brie.

Plusieurs démarches de planification se profilent au niveau local dans les domaines de l'aménagement et des transports :

C'est d'abord la modification (Coupvray et Magny-le-Hongre) des Plans d'Occupation des Sols (POS) mais aussi l'élaboration (Bailly-Romainvilliers et Chessy) de plans locaux d'urbanisme (PLU) entreprises par les communes du secteur IV qui souhaitent se faire entendre individuellement mais aussi collectivement si on considère la prescription, en décembre 2001, d'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale à l'échelle du SAN dans un premier temps.

Parallèlement, et sur un périmètre élargi au secteur 3 de la ville nouvelle ainsi qu'à quelques communes périphériques, un syndicat intercommunal des transports a été mandaté pour concevoir un plan de déplacements urbains (PDU) au niveau local.

Par ailleurs, au niveau du département, un schéma prévoyant les conditions d'accueil des gens du voyage devrait prochainement être approuvé.

Enfin, les communes réalisent par elles-mêmes de nombreux équipements de proximité dans le domaine du sports et des loisirs mais aussi de l'enseignement. De nombreux petits commerces ont, par ailleurs été re-dynamisés par le développement du pôle urbain.

Un développement à maîtriser et les difficultés à résoudre

Avec la préoccupation de veiller au respect des principes d'aménagement définis par le SDRIF, notamment le développement durable et solidaire, le CESR a mis en exergue les points sur lesquels il convient d'être extrêmement vigilant pour que la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et notamment son secteur IV, le Val d'Europe, respectivement définis comme, pôle économique de l'Est parisien d'une part, et pôle régional d'autre part, puissent pleinement s'affirmer comme centre d'envergure et premier pôle touristique européens.

L'enjeu : un développement solidaire et équilibré.

Conscient des importantes perspectives de développement du pôle urbain dont la population et l'activité sont estimées respectivement à 40.500 habitants¹⁰ et 67.000 emplois¹¹ à l'horizon de 2017, le CESR encourage une maîtrise de l'évolution de ce territoire.

En effet, le CESR soutient la stratégie de développement définie par les pouvoirs publics à travers le SDRIF et le CPER.

Pour mémoire, le SDRIF défend les principes de polycentrisme ; de rééquilibrage (Est-Ouest, centre-périphérie, secteurs en crise ou déstructurés) ; d'écologie urbaine et d'économie dans la consommation des espaces naturels ; de mixité sociale, urbaine, fonctionnelle des espaces ; d'équilibre l'habitat-emploi ; de développement durable et solidaire conciliant le développement économique, la préservation des ressources naturelles et des écosystèmes.

¹⁰ le 4^{ème} rang dans la ville nouvelle

¹¹ 1^{er} rang dans la ville nouvelle

Le CPER 2000-2006 retient la ville nouvelle de Marne-la-Vallée au titre de ses 10 territoires prioritaires en précisant que l'intérêt régional et national de ce pôle justifie le maintien des efforts d'accompagnement entrepris depuis plusieurs plans par l'État et la région pour soutenir son développement.

Les recommandations se déclinent sur 3 niveaux géographiques

A l'échelle du SAN

- ⇒ Encourager la diversité économique pour renforcer le bassin d'emplois (type d'activités et palette d'emplois) ;
- ⇒ Développer les mixités urbaine, fonctionnelle, générationnelle et sociale ;
- ⇒ Œuvrer en faveur d'une amélioration de la desserte locale.

A l'échelle de la ville nouvelle et du bassin de vie : un encouragement pour un développement durable et solidaire :

- ⇒ Pour favoriser une approche territoriale à une échelle élargie d'une part, aux 3 autres secteurs de la ville nouvelle et, d'autre part, aux espaces voisins urbains, périurbains, ruraux, naturels ainsi qu'aux structures intercommunales existantes ;
- ⇒ En s'appuyant sur des thématiques partagées, par exemple dans les domaines suivants : les déplacements, le développement économique, l'habitat, la maîtrise d'un éventuel développement périphérique anarchique, le tourisme et les services ou encore des logiques ponctuelles de projet (par exemple, la trame verte) ;
- ⇒ En utilisant les outils appropriés, par exemple la traduction dans les documents de planification locale ou encore le recours à des dispositifs de regroupement intercommunal relevant des lois Voynet ou Chevènement ou encore en en créant de nouveau, comme par exemple, la conférence intercommunale du Val d'Europe. ;
- ⇒ En facilitant la mise en œuvre de la gouvernance locale.

A l'échelle de la région

- ⇒ Soutenir et développer l'attractivité de ce territoire ;
- ⇒ Développer une synergie touristique avec les autres sites d'intérêt national, régional ou plus local ;
- ⇒ S'efforcer d'apporter des solutions aux prégnants problèmes de desserte et d'accessibilité ;

Et les retours d'expérience pour favoriser le développement d'autres projets d'envergure

L'expérience décrite ci-dessus a mis en évidence une méthode de travail qui a fait ses preuves, à savoir, un projet formalisé au sein d'un contrat ayant les caractéristiques suivantes :

- ⇒ organisé, depuis sa conception jusqu'à sa réalisation, conjointement par l'ensemble des partenaires en utilisant les nouveaux outils de coopération (intercommunalité et planification – loi Solidarité et Renouvellement Urbains) et adaptable par l'adjonction d'avenants ;
- ⇒ poursuivi dans sa globalité en veillant à coordonner ses dimensions spatiale, temporelle, financière et humaine.

Pour favoriser l'émergence d'une meilleure gouvernance, le CESR préconise la mise en place effective de la démocratie participative dans ce type de démarche de contractualisation de façon à associer l'ensemble de la population et la société civile à la compréhension des enjeux et à la réalisation des projets intéressant son territoire.