



Autorité environnementale

conseil général de l'Environnement et du Développement durable

www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr

Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur le projet « Villages Nature » à Bailly-Romainvilliers, Serris et Villeneuve-le-Comte (Seine-et-Marne)

n°Ae: 2011 - 80

Avis établi lors de la séance du 8 février 2012 - n° d'enregistrement : 008078-01

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Autorité environnementale¹ du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 8 février 2012 à Paris. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet « Villages Nature ».

Étaient présents et ont délibéré : Mmes Guerber Le Gall, Guth, Rauzy, Steinfelder, Vestur, MM.Badré, Barthod, Caffet, Clément, Féménias, Lafitte, Lagauterie, Rouquès, Schmit, Ullmann, Vernier.

En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Était absent ou excusé : M. Letourneux.

*

* *

L'Ae a été saisie pour avis sur le projet « Villages Nature » par deux courriers du préfet de Seine-et-Marne en date du 14 novembre 2011, l'un dans le cadre de la DUP (transmettant le dossier de DUP et l'étude d'impact), l'autre dans le cadre de la loi sur l'eau (transmettant une demande d'autorisation pour la première phase du projet, l'étude d'impact n'étant pas modifiée) complété par un courrier du 13 décembre 2011 rappelant que l'avis sollicité de l'Ae porte également sur la mise en conformité du schéma directeur d'Ile-de-France emportée par la DUP.

L'Ae a consulté le préfet de Seine-et-Marne au titre de ses compétences environnementales, ainsi que le préfet de Région Ile-de-France, et a pris en compte leurs avis en date du 17 janvier 2012. Elle a également consulté le Ministère de la Santé.

Sur le rapport de Jean-Jacques LAFITTE et Philippe SCHMIT, l'Ae a formulé l'avis suivant.

Il est rappelé ici que pour tous les projets soumis à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

¹ Désignée ci-après par Ae

Résumé de l'avis

L'Autorité environnementale est consultée, conformément à la réglementation², pour donner son avis sur le projet de destination touristique dénommée « Villages Nature » et de ses infrastructures de desserte, dans le secteur IV (Val d'Europe qui accueille Disney Land Paris) de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée en Seine-et-Marne. Ce projet a été entériné par un décret en conseil d'Etat le qualifiant de projet d'intérêt général, puis il a donné lieu à un débat public. Il doit faire l'objet d'une DUP prise au bénéfice de l'Etat qui a reçu délégation des maîtres d'ouvrage concernés, publics (dont l'établissement public d'aménagement EPA France) et privé (la société Villages Nature, filiale à parts égales de Disney et de Pierre et Vacances). La DUP emportera la mise en conformité de documents d'urbanisme dont le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) dans sa version, opposable, de 1994. Une enquête au titre de la loi sur l'eau, simultanée à l'enquête préalable à cette DUP, porte sur la première phase de ce projet.

Ce projet participe de programmes plus larges sur lesquels l'Ae demande de produire une appréciation d'ensemble des impacts : d'une part le projet « Villages nature » dans sa forme complète qui comporte une tranche optionnelle non décrite dans le dossier et d'autre part des infrastructures modifiées dans le projet (échangeur complété sur l'A4, voie de liaison vers la RN 36), mais ayant déjà fait l'objet de DUP pour assurer d'autres fonctions. D'autres équipements routiers dans la continuité des précédents sont prévus à terme (doublement RN 36 et aménagement du carrefour de l'Obélisque en forêt de Crécy) dont l'impact devra également être apprécié.

Le principal impact de ce projet est son insertion dans un territoire périurbain à dominante agricole et forestière, situé de l'autre côté de l'autoroute A4 par rapport à l'agglomération nouvelle. Le parti retenu pour l'urbanisation projetée (coefficient d'occupation des sols inférieur à 0,10) conduit à affecter au projet 259 ha de terres agricoles et forestières, ressource rare en Ile-de-France. Une étude des maîtres d'ouvrage a conclu à l'irréversibilité de cette affectation.

L'Ae recommande que les enjeux locaux, et régionaux, de ce changement d'affectation des sols soient explicités, notamment la réduction en niveau absolu et en pourcentage des surfaces agricoles ou forestières et l'augmentation des surfaces urbanisées, aux niveaux local et régional, rapprochées des tendances récentes relatives à ces grandeurs.

L'importante destination touristique projetée va générer des flux de circulation supplémentaires qu'il s'agisse des clients du site ou des personnes s'y rendant professionnellement.

L'Ae recommande de présenter le schéma d'organisation globale des déplacements dans le cadre des différentes phases du projet, selon le mode d'exploitation des installations touristiques et selon la répartition des visiteurs et usagers du site par mode, notamment dans le cas où le nombre d'utilisateurs des transports en commun se révélerait en deçà des perspectives tracées par les maîtres d'ouvrage lors du débat public. Elle recommande d'en apprécier les conséquences sur les trafics routiers, la pollution de l'air et le bruit.

L'Ae recommande de préciser le traitement, y compris paysager et biologique, des circulations douces maintenues ou rétablies à l'intérieur du site ou franchissant la RD 231.

Les impacts directs du projet sur l'eau (implantation en tête de bassin dans un réseau de zones

² Article L. 122-1 du code de l'environnement et articles R. 121-14 à 17 du code de l'urbanisme

humides, et dans un territoire dont la principale ressource souterraine est surexploitée) et sur la biodiversité (marquée par la présence de batraciens et des continuités entre massifs forestiers) ont été analysés et, à l'issue du débat public, des adaptations ont été apportées au projet permettant d'éviter et de réduire certains de ces impacts et d'améliorer, en compensation, l'état du réseau hydrographique de surface. Le système hydraulique qui sera mis en place lors de la première phase autour des bassins qui agrémenteront le site, est complexe dans sa conception et sa gestion future.

L'Ae recommande des simulations en situation de sécheresse prolongée intégrant la deuxième phase du projet, puis un suivi approfondi de ce système. Ce suivi devra également porter sur les mesures envisagées en faveur des zones humides du site et de leur biodiversité. L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une évaluation des surfaces des zones humides détruites ou altérées par l'ensemble du projet soumis à DUP et des mesures d'une part, de réduction et d'autre part de compensation de ces impacts.

Le projet se développe sur un territoire en majorité forestier comportant un bois domanial. Des compensations sont envisagées aux défrichements opérés.

L'Ae recommande de préciser les méthodes adoptées pour leur détermination et leur mise en œuvre. Elle recommande de reconsidérer l'incorporation au périmètre de DUP du bois domanial des Grains.

L'insertion paysagère du projet dans son environnement (clairière de Villeneuve-le-Comte autour de son église monument historique) est un enjeu fort.

L'Ae recommande d'approfondir l'analyse de la perception, notamment la nuit à l'extérieur du site du dôme translucide qui dominera le lagon tropical.

De nombreux engagements des maîtres d'ouvrage ont été pris lors des différentes phases d'élaboration du projet.

L'Ae recommande que chaque engagement des maîtres d'ouvrage fasse l'objet d'indicateurs de suivi, que tous ces engagements soient récapitulés dans un document de synthèse et que le comité de suivi prévu dans les annexes du décret ayant entériné le projet soit rapidement composé et installé.

L'Ae a fait par ailleurs des recommandations plus ponctuelles, qu'on trouvera dans l'avis détaillé.



Avis détaillé

1 La présentation du projet.....	5
1.1 Le projet et ses finalités.....	5
1.2 Le contexte	9
1.3 Le programme dans lequel s'insère le projet.....	12
1.4 La procédure suivie.....	13
2 L'étude d'impact	14
2.1 Le contenu	14
2.2 L'état initial	15
2.3 La justification du projet.....	16
2.4 Le choix du parti d'aménagement	16
3 Les enjeux.....	16
3.1 Les enjeux liés à la consommation d'espaces périurbains.....	16
3.2 La mise en compatibilité du SDRIF	17
3.3 Les enjeux en matière de déplacements	19
3.3.1 Le trafic routier.....	19
3.3.2 Les transports en commun	20
3.3.3 Les circulations « douces » ou « vertes »	21
3.3.4 Conclusion sur les enjeux de déplacement.....	22
3.4 Les enjeux en matière d'eau et de zones humides	22
3.4.1 Les eaux superficielles et souterraines	22
3.4.2 Les zones humides.....	24
3.5 Les enjeux en matière de biodiversité	27
3.6 Les enjeux en matière de forêts.....	28
3.7 Les enjeux en matière de paysage	30
3.8 Les enjeux en matière d'exploitation agricole.....	30
3.9 Les enjeux en matière de pollution et d'énergie.....	31
4 Le suivi des engagements.....	32
5 Le résumé non technique.....	33

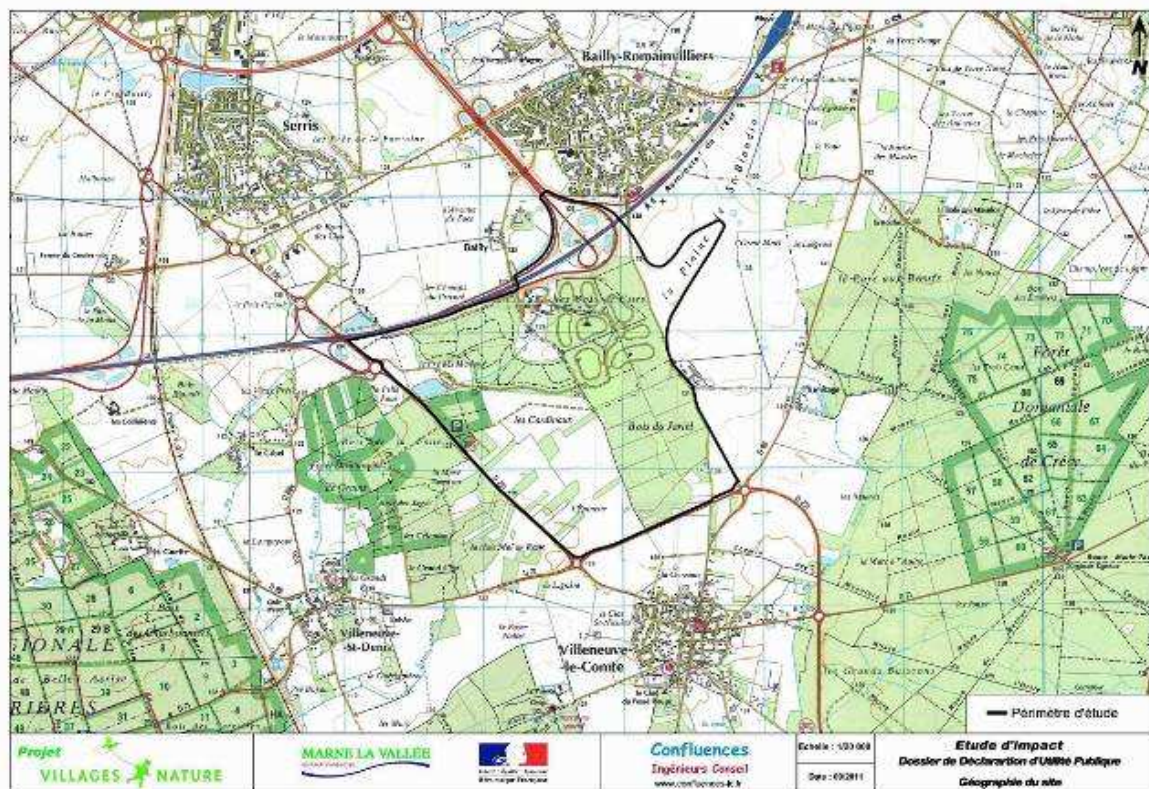
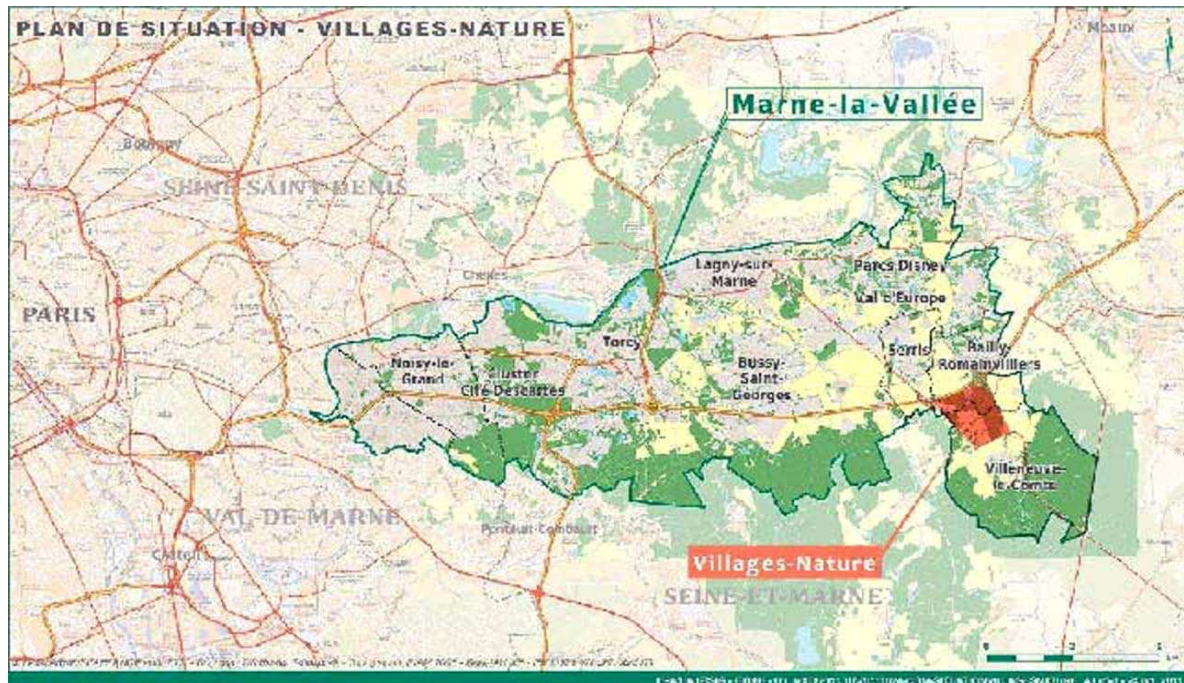
1 La présentation du projet

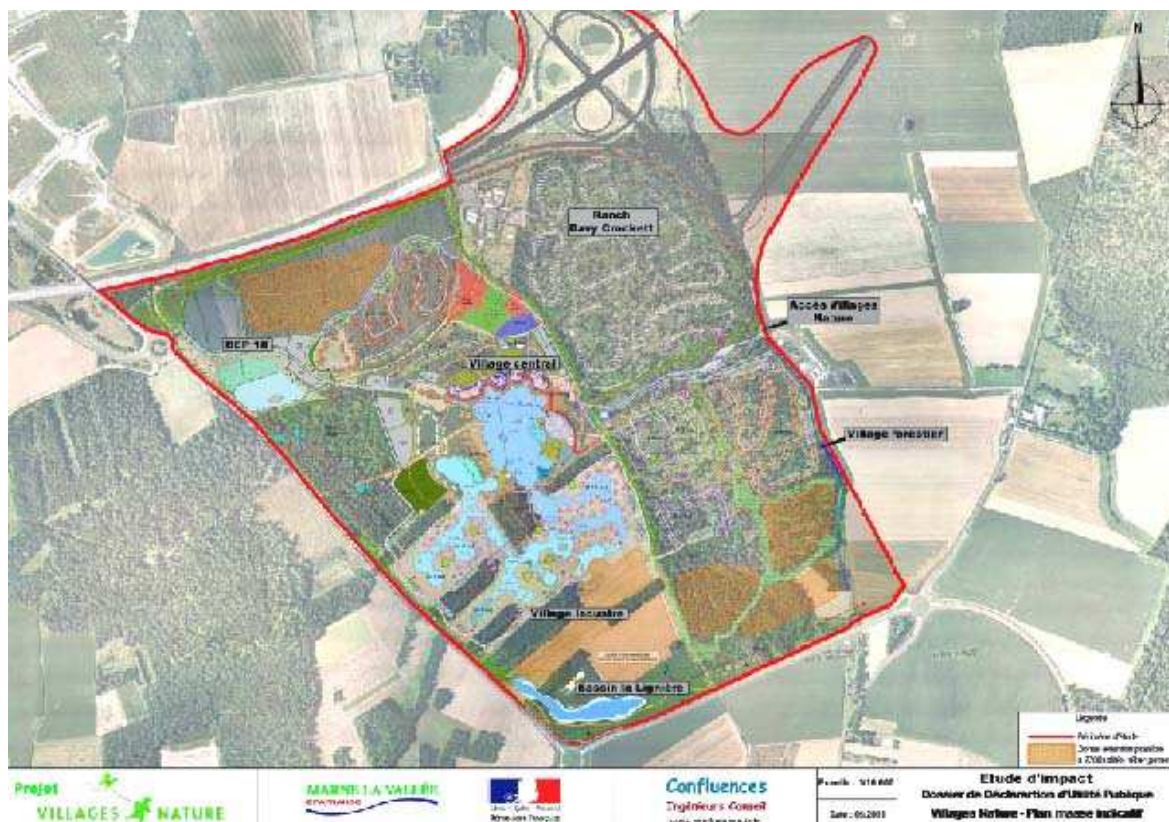
1.1 Le projet et ses finalités

Le projet des « Villages Nature » porte sur une nouvelle destination touristique d'envergure européenne, avec 2 300 unités d'hébergement (dont 1 730 dans une première phase), réalisées sous forme de résidences de tourisme et/ou d'hôtels et de grands équipements touristiques et de loisirs, notamment un parc aquatique et son lagon géothermique. Il est porté par la société « Villages Nature » filiale à parts égales des sociétés Disney et Pierre et Vacances. Il fait référence aux « center parcs » de cette dernière société.

L'Ae s'interroge, au regard de la bonne information du public, sur la référence à la nature dans le nom d'une opération dont les impacts sur les milieux naturels, examinés plus loin, sont très significatifs.

Le projet porte sur un territoire de 259 ha situé en Seine-et-Marne au sud de l'autoroute A4, en lisière Sud du Secteur IV de la ville nouvelle de Marne-La-Vallée, sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Serris et Villeneuve-le-Comte. Il sera desservi par un complément de l'échangeur n°14 de l'autoroute A4. Son entrée sera à 5 km de la gare TGV de Marne/Chessy, à 4,5 km de la gare RER de Val d'Europe/Serris et à 6 km des parcs d'attraction de Disney Land Paris.





(en rouge : limite de l'aire d'étude)

Le site d'implantation³ est occupé par des parcelles agricoles et forestières dans la grande clairière de Villeneuve-le-Comte entre les massifs forestiers de Ferrière à l'ouest et de Crécy à l'est. Il est séparé de la ville nouvelle, au nord, par l'autoroute A4. Il est bordé à l'ouest et au sud (déviations nord de Villeneuve-le-Comte) par la RD 231 et à l'est par le chemin rural de Bailly à Villeneuve.

Ce site a été choisi « en raison du cadre réglementaire et contractuel particulier qui régit le territoire et de ses caractéristiques géographiques propres, parmi lesquelles l'existence de massifs forestiers et d'une nappe géothermique majeure en sous-sol. »⁴

L'enquête de DUP⁵, au bénéfice de l'Etat, mandaté par l'ensemble des maîtres d'ouvrages impliqués, doit porter sur l'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet « Villages Nature » ainsi que des infrastructures routières nécessaires à sa desserte⁶ :

- le complément de l'échangeur n° 14 de l'autoroute A4 sur la commune de Bailly-Romainvilliers (SANEF)⁷,

3 Hormis l'hôtel « Ranch Davy Crockett » réalisé par Disney en 1992 après le déboisement total de 5,6 ha et partiel de 13,3 ha du bois de Citry et le bassin de rétention d'eau pluviale n°18, destiné à réguler les eaux pluviales de cet hôtel.

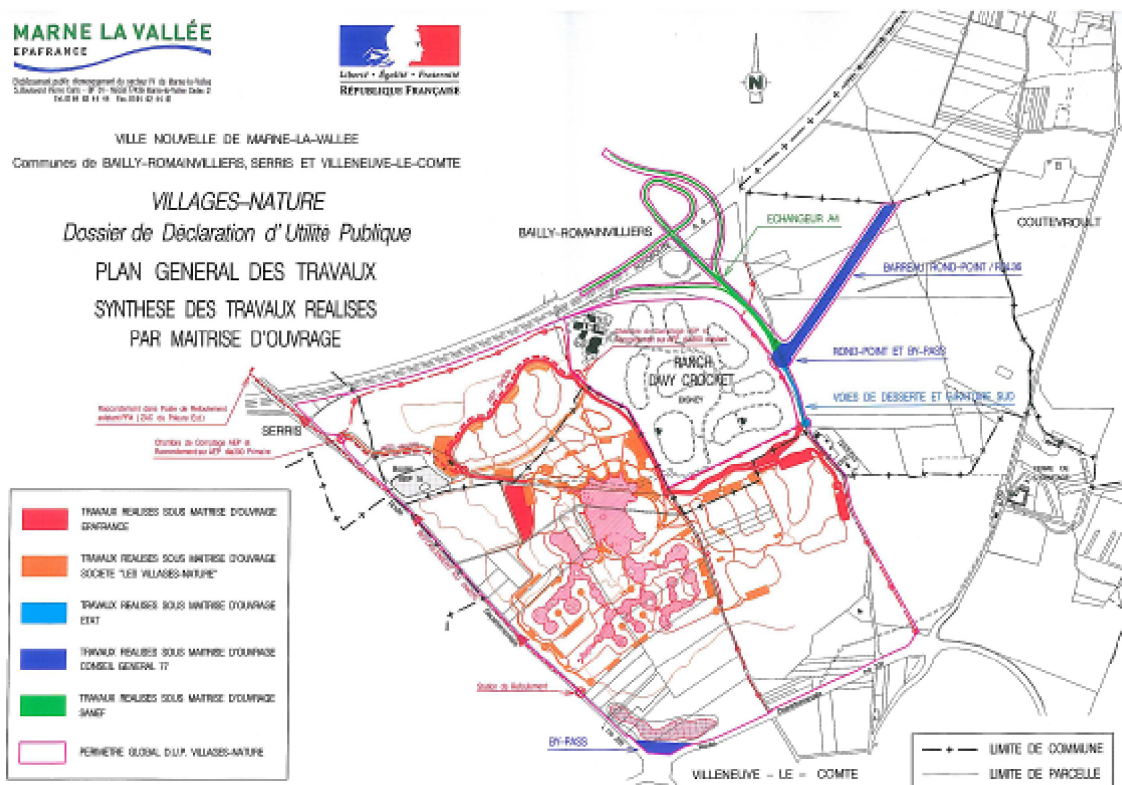
4 Dossier III – SDRIF Ile-de-France Rapport de présentation p 5. Les maîtres d'ouvrage font ici probablement référence au cadre réglementaire résultant du décret du 24 mars 1987 et à la convention, qu'il approuve, conclue avec The Walt Disney Company (voir ci après).

5 Déclaration d'utilité publique.

6 L'Etat rétrocédera ensuite les terrains aux différents maîtres d'ouvrage de ces dessertes.

7 Société des Autoroutes du Nord et de l'Est de la France. La création de cet échangeur a bénéficié d'une DUP prononcée le 4 juillet 2007 pour un délai de 5 ans. La desserte des « Villages Nature » conduit à

- la partie ouest du barreau routier de liaison entre l'A4 et la RN36⁸ ainsi que le giratoire d'accès à l'échangeur avec l'A4 sur la commune de Bailly-Romainvilliers (département de Seine-et-Marne),
- le giratoire d'accès au site « Villages Nature », sur la commune de Bailly-Romainvilliers (Etat),
- une dérivation (« by-pass ») du giratoire entre la RD231 et la RD21 sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Comte (département de Seine-et-Marne).



Rouge : EPAFRANCE, Orange : Société Villages Nature, Bleu clair : Etat, Bleu foncé : conseil général 77, Vert : SANEFF, Violet : périmètre de la DUP

L'enquête publique doit également porter sur :

- le déclassement des chemins et voies situés dans le périmètre du projet, conformément aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.
- la cession par l'Etat du bois de Grains (partie de la Forêt domaniale de Grains), en application de l'article L. 3211-5 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le projet n'étant pas compatible avec plusieurs documents d'urbanisme, l'enquête publique porte enfin sur la mise en compatibilité du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Brie Boisée ainsi que des documents d'urbanisme des communes de Bailly-Romainvilliers et de Villeneuve-le-Comte, conformément aux dispositions des articles L.141-1-2, L. 122-15 et L. 123-16 du code de l'urbanisme.

modifier ce projet non encore engagé.

8 Ce projet, fonctionnellement lié au précédent a également bénéficié d'une DUP à la même date.

L'Ae recommande que l'étude d'impact ⁹ reprenne exactement la même énumération des objets de la DUP que celle de la notice explicative de la DUP.

Les terrains acquis pour permettre de réaliser le projet « Villages Nature », autres que les emprises d'équipements publics, seront cédés à la société « Villages Nature ». Les emprises des équipements publics (bassins de régulation, éléments de la « trame verte majeure » du secteur IV, ...) seront quant à elles rétrocédées :

- sur les territoires de Bailly-Romainvilliers et de Serris, au Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) du Val d'Europe qui est déjà responsable des équipements publics dans « l'emprise » Disney¹⁰ : notamment du bassin n°18,
- sur le territoire de Villeneuve-le-Comte, à cette commune (bassin de la Lignière et continuité écologique).

Le projet d'ensemble soumis à l'enquête porte sur une surface de 275,5 ha dont 16,5 ha pour les emprises nécessaires aux infrastructures routières et 259 ha pour le projet « Villages Nature » proprement dit.

Le projet d'ensemble fait l'objet d'un cofinancement public-privé dont le coût s'élève à 775 M€ environ, dont 75 M€ au titre des investissements publics et 700 M€ au titre des investissements privés, le coût des acquisitions foncières et des évictions agricoles représentant environ 6 M€.

1.2 Le contexte

La convention relative à la création et l'exploitation d'Euro Disneyland, liant l'Etat, la Région Île-de-France, le département, l'EPA¹¹, la RATP et The Walt Disney Company a été signée le 24 mars 1987¹². Cette convention a été approuvée par le décret n°87-193 du même jour qui qualifiait par ailleurs de projet d'intérêt général (PIG) le projet d'aménagement du secteur IV de la ville nouvelle. L'aménagement du secteur 4 a alors été dévolu à l'EPAFRANCE¹³, celui des autres secteurs relevant de l'aménageur historique de la ville nouvelle l'EPAMARNE.

Le projet « Villages Nature » a vu le jour en 2003¹⁴. L'opération d'aménagement touristique est alors envisagée sur le territoire de trois communes Bailly-Romainvilliers, Coutevroult et Villeneuve-le-Comte¹⁵. La superficie alors retenue est d'environ 560 ha.

Le projet « Villages Nature » a été entériné dans l'avenant n°8 à la convention de 1987, signé le 14

⁹ P 445.

¹⁰ Partie du territoire de la ville nouvelle de Marne la Vallée faisant l'objet d'une convention avec la société Disney (voir ci après).

¹¹ Etablissement public chargé de l'aménagement de la Ville nouvelle de Marne la Vallée, le sigle actuel étant EPAMARNE.

¹² C'est dans ce cadre qu'ont été réalisés par Disney l'hôtel « Ranch Davy Crockett » qui jouxte le projet Villages Nature au nord est et par EPAFRANCE le bassin de rétention n°18 qui en régule les eaux.

¹³ Etablissement public chargé de l'aménagement du secteur IV de Marne la Vallée, couramment appelé EPAFRANCE.

¹⁴ En 2003, Euro Disney crée à parité avec Pierre et Vacances – qui prend au même moment le contrôle du groupe Center Parcs – une société d'études commune, en vue de créer des «Villages Nature» à proximité de Disneyland Paris et de Val d'Europe.

¹⁵ Cf. étude d'impact écologique Novembre 2003 pages 1 et 7.

septembre 2010¹⁶ qui porte à la fois sur l'évolution du parc Euro Disney et sur la création des « Villages Nature ». L'avenant prévoit l'affectation à usage exclusif de résidence de tourisme et/ou d'hôtel pour la durée de 20 ans des terrains de l'opération « Villages Nature »¹⁷. Il a également pour conséquence de reporter au 23 mars 2030 l'échéance de la convention (art 15.5-2).

L'avenant a été approuvé par le décret n°2010-1081 du 15 septembre 2010 qui par ailleurs a modifié le projet d'aménagement du secteur IV de la ville nouvelle, qualifié par le décret de PIG.

Ce projet d'aménagement affecte à terme 509 ha¹⁸ à des destinations touristique ou écotouristique, avec la création prévue de 7 200 unités d'hébergement au Sud de l'autoroute A4¹⁹ (résidences de tourisme ou chambres d'hôtel) et des équipements annexes.

Une première tranche (« Secteur Ouest du Projet Villages Nature ») définie dans l'avenant n°8 porte sur 316 ha correspondant au projet « Villages Nature » tel que mis à l'enquête préalable à la DUP (259 ha) et au Ranch Davy Crockett (57 ha)²⁰.

La seconde tranche –optionnelle²¹²² – (« Secteur Est du Projet Villages Nature ») porte sur 193 ha.

Cette information, apportée lors du débat public, mériterait d'être rappelée dans le dossier.

Le décret n°2011-1649 du 25 novembre 2011 a inscrit l'opération d'aménagement « Villages Nature » sur la commune de Villeneuve-le-Comte parmi les opérations d'intérêt national (OIN)

16 L'avenant a été signé entre, d'une part, l'Etat, la région Ile-de-France, le département de Seine-et-Marne, l'Etablissement public d'aménagement du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPA France), la Régie autonome des transports parisiens (RATP) et, d'autre part, la société Euro Disney associés SCA, la société Euro Disneyland SNC, la société Euro Disney SCA et la société Les Villages Nature de Val d'Europe SAS (société « Villages Nature » dans le présent avis).

17 L'un des objectifs de ce nouvel engagement est le développement du tourisme durable, avec, précisément, la possibilité de réaliser les Villages Nature, immédiatement au sud de l'autoroute A4 et de son échangeur n°14. Le périmètre de la Convention a été porté de 1 943 ha à 2 230 ha.

18 En y intégrant les 57 ha du Ranch Davy Crockett.

19 Rapport du PIG –septembre 2010.

20 Extrait du dossier du maître d'ouvrage lors du débat public : « Le projet pourrait intégrer ultérieurement le Ranch Davy Crockett (57 ha) limitrophe, qui forme actuellement l'un des sept hôtels de Disneyland Paris. Euro Disney céderait alors l'établissement à la société Les Villages Nature de Val d'Europe, mais seulement après l'achèvement du projet sur les 259 ha. »

21 L'article 15.8. de l'avenant n°8 mentionne la possibilité pour la société « Villages Nature » jusqu'au 31 décembre 2020 de manifester son intention de développer la réalisation de la phase conditionnelle (Secteur Est Villages Nature) à condition que :

- au moins 75% des terrains du Secteur Ouest aient été inclus dans un « programme détaillé sur la base d'un COS global supérieur ou égal à 0,10. (condition que paraissent respecter les 1730 unités de la première phase)

- au moins 2/3 de la SHON de ce secteur ait été livrée.

Un nouvel avenant à la convention doit alors intervenir.

Selon les informations complémentaires apportées par EPAFRANCE, l'établissement n'envisage pas de procéder à des acquisitions foncières dans cette extension potentielle.

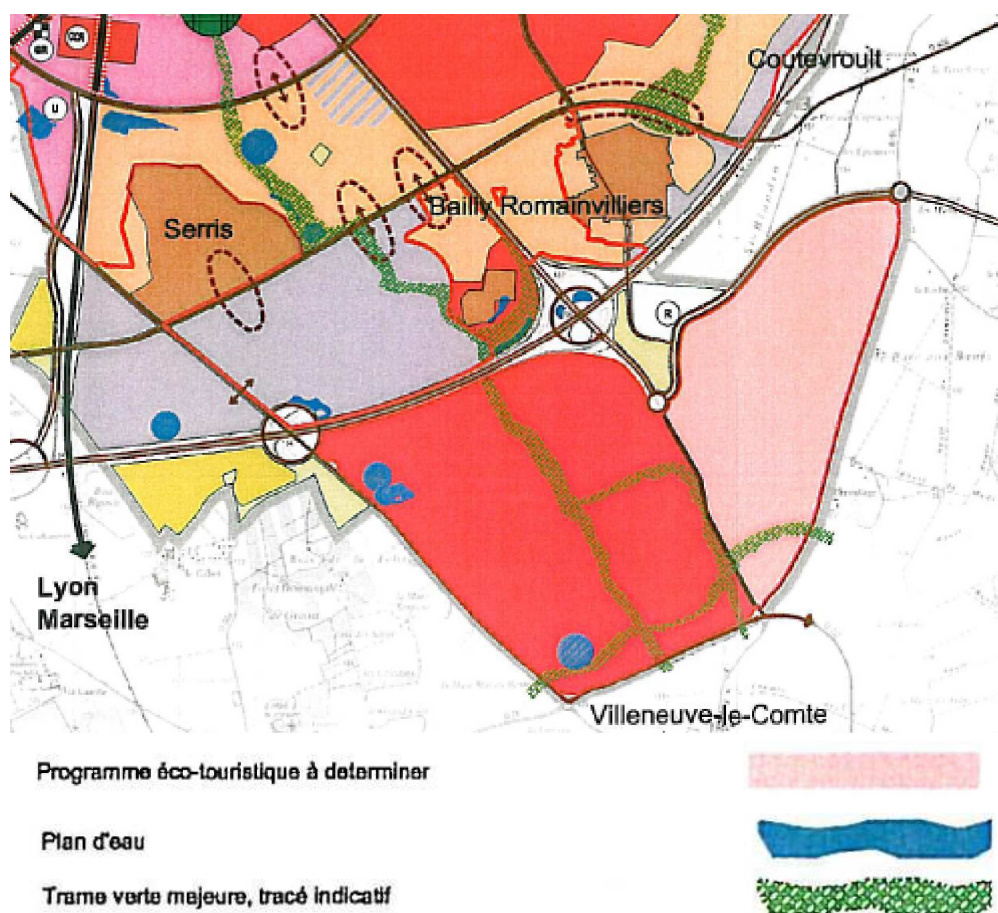
22 Dossier du maître d'ouvrage dans le débat public, page 28 « *Villages Nature pourrait être également étendu à l'Est, de manière optionnelle, sur 193 ha de terrains urbanisables du PLU de Bailly-Romainvilliers et sur les communes de Villeneuve-le-Comte et Coutevroult. Cependant, il n'existe à l'heure actuelle ni programme, ni projet, ni échéance pour cette extension optionnelle. Si celle-ci devait avoir lieu, elle nécessiterait un nouvel avenant à la Convention, impliquant la mise en œuvre de nouvelles procédures* ».

mentionnées à l'article R.121-4-1 du code de l'urbanisme²³. Le territoire du projet « Villages Nature » se trouve ainsi partagé entre deux OIN²⁴.

Le décret n° 2011-1870 du 13 décembre 2011 a étendu le périmètre d'intervention d'EPAFRANCE à la commune de Villeneuve-le-Comte, qui était à l'extérieur du champ de compétence géographique antérieur de l'établissement. Cette commune demeure toutefois en dehors du syndicat d'agglomération nouvelle du Val d'Europe.

Les documents annexés aux décrets précités qui définissent le cadre de réalisation du projet des « Villages Nature » sont consultables à la préfecture de Melun. Certains sont reproduits dans le dossier de DUP (cahier des charges en matière de développement durable et charte relative à l'intégration de la biodiversité dans le projet de Villages Nature du 20 mai 2010²⁵, plan du projet d'aménagement du secteur IV²⁶ reproduit ci après).

L'Ae recommande, pour une information aisée du public, que ces documents soient mis à sa disposition lors de l'enquête publique sous une forme adaptée (mise en ligne sur Internet s'ils sont trop volumineux pour être reproduits).



23 Dans une OIN, l'État, et non la commune, délivre les autorisations d'occupation des sols et notamment les permis de construire. Il décide également de la création des zones d'aménagement concerté (ZAC).

24 L'emprise du projet « Villages Nature » sur les deux autres communes est comprise dans le périmètre de l'OIN constituée par l'agglomération nouvelle.

25 Annexe 6.6 du FIG.

26 p 10 du rapport de présentation de la 2^{ème} version de mise en compatibilité du PLU de Villeneuve-le-Comte.

Commentaire du plan : Le plan du projet d'aménagement du Secteur IV qualifie de « destination touristique » un périmètre englobant le projet de « Villages Nature » et le ranch Davy Crockett en y identifiant deux plans d'eau et le tracé, indicatif, dans ce périmètre de la « trame verte majeure » du Secteur. La zone située à l'Est (extension conditionnelle de « Villages Nature ») y est qualifiée de « programme écotouristique à déterminer ». La mention R correspond à une réserve pour équipements d'intérêt collectif (14ha environ).

1.3 Le programme dans lequel s'insère le projet

L'article R 122-3 IV du code de l'environnement²⁷ dispose : « Lorsque la totalité des travaux prévus au programme est réalisée de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme. Lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacune des phases de l'opération doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme ».

Le projet des « Villages Nature » a été présenté comme pouvant se développer en deux « tranches » tant dans l'avenant n°8²⁸ que dans le cadre du débat public²⁹. Pour l'Ae, ces deux tranches du projet « Villages Nature » constituent un « programme » et le dossier mis à l'enquête doit donc être complété par l'appréciation des impacts de l'ensemble. Cette appréciation d'ensemble doit tenir compte de l'inclusion au « Villages Nature » envisagée à l'avenir par les maîtres d'ouvrage du Ranch Davy Crockett.³⁰

Les voies de desserte³¹, les réseaux, les continuités écologiques, les conditions d'approvisionnement, notamment en eau, du projet « Villages Nature » devraient être, pour l'Ae, pensées dans leur globalité.

La première tranche du projet est elle-même décomposée en deux phases :

- la phase 1 portant sur 1 730 unités (appartements et « cottages »),
- la phase 2 portant sur 570 unités supplémentaires³² (au Nord et au Sud des 259 ha).

La phase 1 comporte elle-même deux étapes de réalisation :

- étape 1a : 830 unités et majorité des équipements de loisir collectifs (livrés mi 2015),
- étape 1b ; 900 unités et solde des équipements de loisir collectifs (livrés mi 2016).

27 Dans sa rédaction applicable pour ce projet, le décret du 29 12 2011 relatif aux études d'impact qui l'a modifiée n'étant applicable qu'aux projets déposés après le 1^{er} juin 2012.

28 Celui-ci identifie à ses articles 13.2.3 Voirie primaire du Projet Villages Nature et de l'article 13.3.2 Alimentation en eau potable et réseaux d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales... « la phase I du projet Villages Nature ».

29 P26 du dossier des maîtres d'ouvrage « Villages Nature » pourrait également être étendu à l'est de manière optionnelle ».

30 Voir note 20.

31 L'emprise de la section du barreau de liaison modifiée délimite l'extension conditionnelle. La voie nouvelle issue de l'échangeur n°14, incluse dans le projet soumis à l'enquête constituera le point principal d'accès au projet village nature, y compris sa tranche conditionnelle. La réalisation complète du programme pourrait avoir des conséquences sur le statut de la voie communale n°2.

32 Le démarrage des travaux de la seconde phase est lié à la commercialisation de 60% des 1 730 unités de la première.

Le projet, tel que mis à l'enquête et objet de l'étude d'impact (destination touristique et infrastructures routières) participe à un ensemble fonctionnel comportant, outre l'extension optionnelle du projet « Villages Nature » sur la zone Est, des aménagements d'infrastructures routières complétant ceux compris dans la DUP :

- le prolongement du barreau de liaison jusqu'à la RN 36, déjà sous DUP, et ayant suscité une opération d'aménagement foncier agricole et forestier,
- le doublement de la RN 36 en forêt de Crécy et l'aménagement au centre de cette forêt du carrefour de l'Obélisque (entre la RN 36 et le RD. 231), projets mentionnés dans l'étude d'impact, et figurés à l'annexe 13.2 bis de la convention comme étant hors du cadre de cette dernière,

Ces deux équipements assurent des fonctions qui vont au-delà de la seule desserte des « Villages Nature ».

- L'aménagement d'une voirie en site propre assurant la liaison en transport en commun entre l'entrée à Villages Nature au nord et la RD 231 au sud, figurés à la même annexe³³.

L'Ae recommande que l'étude d'impact présente l'intégralité du projet « Villages Nature », tel que défini dans les annexes du décret du 15 septembre 2010, y compris sa tranche conditionnelle, ainsi que les infrastructures de desserte à réaliser en lien avec le projet, avec une appréciation des impacts de l'ensemble de ce programme.

1.4 La procédure suivie

Le projet a fait l'objet d'un débat public d'avril à juin 2011. Le bilan du débat, son compte rendu et les conclusions tirées par les maîtres d'ouvrage sont produits en annexe du dossier de DUP³⁴.

L'Ae est saisie en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement de l'étude d'impact du projet avant la mise à l'enquête publique simultanément :

- du projet de la déclaration d'utilité publique de travaux³⁵ au bénéfice de l'Etat et emportant mise en conformité de plusieurs documents d'urbanisme. La mise en conformité du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) appelle un avis de l'Ae en application des articles R.121-14 à 17 du code de l'urbanisme,
- de la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau³⁶ sollicitée conjointement par EPAFRANCE et par la société « Villages Nature » et que nécessite la première phase de la tranche ferme du projet « Villages Nature ». L'étude d'impact produite pour la DUP y est complétée par une étude d'incidences propre à la loi sur l'eau.

La société « Villages Nature » ne relevant pas, pour l'évaluation environnementale de ses projets, de la ministre de l'écologie, du développement durable, du transport et du logement, le préfet de région Ile-de-France a été également sollicité en sa qualité d'autorité environnementale pour

33 EPAFRANCE a indiqué aux rapporteurs que les emprises de cette liaison sont incluses dans le périmètre de la DUP. Sa réalisation n'est pas pour autant comprise dans le projet

34 Documents consultables en ligne : <http://www.villagesnature.com/>

35 Permettant l'expropriation des terrains au bénéfice de l'Etat ou à celui des autres maîtres d'ouvrages publics dont il a reçu délégation. L'enquête parcellaire est conjointe.

36 Article L. 214-4 du code de l'environnement

donner son avis dans le cadre de la procédure « loi sur l'eau³⁷ ».

La réalisation du projet d'ensemble soumis à DUP nécessitera par ailleurs la mise en œuvre d'autres procédures, dont :

- création d'une ZAC à l'initiative d'EPAFRANCE, pour la réalisation des « Villages Nature » (la décision de création devrait intervenir en même temps que la DUP, les formalités de concertation sont allégées car le projet a fait l'objet d'un débat public). L'Ae observe qu'elle n'a pas été simultanément saisie de ce dossier de ZAC.
- autorisations au titre de la loi sur l'eau pour les différentes infrastructures routières associées,
- autorisation de défrichement du projet « Villages Nature » soumise à étude d'impact et enquête publique³⁸ (le dépôt de la demande serait envisagé en mars 2012),
- demande probable de dérogation aux protections dont bénéficient plusieurs espèces protégées (protection des individus et des habitats de certaines de ces espèces)³⁹,
- procédure au titre du code minier pour l'exploitation de la géothermie,
- permis de construire et procédures au titre des installations classées, pour les équipements privés qui seront réalisés par la société Villages Nature.

L'Ae préconise qu'EPAFRANCE précise lors de l'enquête publique si l'étude d'impact qui sera insérée dans le dossier de création de la ZAC sera la même que celle faisant l'objet du présent avis.

Si le projet ou la présente étude d'impact est modifié ou complété lors de ces procédures, l'une des autorités environnementales impliquées⁴⁰ (ou les deux) seront à nouveau sollicitées pour donner leur avis.

2 L'étude d'impact

2.1 Le contenu

Les documents transmis à l'Ae au titre de la DUP sont présentés dans trois classeurs de près d'un millier de pages chacun, peu aisés à manipuler :

- le premier comprend les pièces du dossier de DUP (onglets 1 à 7) autres que l'étude d'impact et le début de l'étude d'impact (onglet 8 : pièce a : état initial)
- le deuxième comprend le reste de l'étude d'impact (dont la pièce f ; résumé non technique)
- le troisième comprend les dossiers de mise en conformité des documents d'urbanisme⁴¹, le

37 Cet avis en date du 2 février 2012 est consultable au : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/projets-sur-la-seine-et-marne-a779.html>

38 Article R. 123-1 du code de l'environnement pour les défrichements de plus de 25 hectares, ce qui sera le cas pour le présent projet.

39 Articles R. 411-6 et suivants du code de l'environnement.

40 Ae du CGEDD ou préfet de région Ile-de-France, selon les cas.

41 Les dossiers relatifs aux documents d'urbanisme de Bailly-Romainvilliers et Villeneuve-le-Comte sont présentés en deux variantes selon le degré d'avancement qu'auront atteint les révisions en cours de ces

dossier d'enquête parcellaire et des « pièces supplémentaires » ⁴²

Un autre dossier transmis à l'Ae correspond à la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau. Il comporte les éléments de cette demande, notamment l'étude d'incidence, en renvoyant au dossier de DUP pour consulter son étude d'impact.

L'étude d'impact comporte de longs développements sur les intentions poursuivies mais s'avère souvent imprécise sur les décisions et engagements des maîtres d'ouvrage.

L'avis de l'Ae ne comprend pas de développement sur les thématiques dont le traitement lui paraît satisfaisant, comme le traitement des impacts liés au chantier ou l'étude des incidences sur les sites Natura 2000⁴³.

2.2 L'état initial

Le dossier transmis à l'Ae comprend une description de l'état initial du site et de son environnement dans une zone d'étude débordant très peu du périmètre de la DUP projetée. Ce document présente d'importantes différences avec l'étude menée en novembre 2003 intitulée « étude d'impact écologique – projet d'aménagement touristique : sud A4 » non mentionnée dans l'étude d'impact et qui prenait en compte l'intégralité du périmètre des 560 ha initialement prévus pour les « Villages Nature ».

Compte tenu notamment de l'absence de schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L371-3 du code de l'environnement, l'analyse de l'état initial du site et de son environnement doit être, pour l'Ae, conduite dans une approche à plusieurs échelles pour appréhender les circulations et les relations écologiques entre milieux. Or, cette approche n'est que très partielle dans le dossier présenté alors que l'étude de 2003 permettait de mieux appréhender ces questions. L'étude de 2003 peut fournir un état zéro pour présenter une analyse de l'évolution des milieux à une échelle de temps de huit années.

L'Ae recommande aux maîtres d'ouvrage de compléter l'état initial par un rappel de l'étude d'impact de 2003, une prise en compte détaillée des relations et circulations écologiques dans une bande sensiblement élargie autour du périmètre de projet et de présenter les modifications constatées dans les milieux entre 2003 et 2011.

Pour éclairer au mieux le public sur les enjeux environnementaux, l'Ae préconise également de produire l'étude d'impact ainsi que les études des milieux réalisées par la société Disney avant l'aménagement du Ranch Davy Crockett. Celui-ci constituait la première opération d'aménagement dans le cadre d'Eurodisney au sud de l'autoroute A4. La présente étude d'impact pourrait utilement décrire l'évolution de l'état de l'environnement sur ce territoire qui constitue une destination touristique dans des conditions assez voisines de celles du projet « Villages Nature ». En effet, pour apprécier les effets directs ou indirects d'un tel projet sur l'environnement, une analyse par analogie permettrait une approche empirique des effets vraisemblables. La

deux documents.

42 Procès verbaux des réunions d'examen conjoint portant sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, avis – *absents : ils sont à recueillir avant la mise à l'enquête* –, compte rendu et bilan du débat public et décisions des maîtres d'ouvrage donnant délégation à l'Etat pour solliciter la DUP et engager l'expropriation.

43 L'absence d'incidence sur le réseau Natura 2000 est établie. Les sites voisins du réseau n'ont pas de lien fonctionnel avec le site du projet.

détermination des incidences prévisibles du nouvel aménagement projeté pourrait ici être facilitée par cet exercice. Il est rare que des situations comparables de la sorte s'offrent aux maîtres d'ouvrage.

2.3 La justification du projet

La justification du site retenu pour le projet est présentée de manière très succincte dans le dossier. Ce choix a été opéré dans la convention annexée au décret du 15 septembre 2010. D'autres sites d'implantation de cette destination touristique étaient a priori envisageables. Pour un projet d'une telle envergure, il serait souhaitable d'expliquer dans l'étude d'impact pourquoi les maîtres d'ouvrage ont retenu ce site alors même que d'autres options existaient vraisemblablement notamment au sein du périmètre initial de l'OIN.

Pour la bonne information du public, l'Ae recommande que les raisons du choix de l'implantation retenue, le cas échéant par rapport à d'autres sites envisagés, soient développées dans l'étude d'impact.

2.4 Le choix du parti d'aménagement

Le dossier soumis à l'enquête publique évoque les autres partis envisagés pour l'aménagement du site retenu. Il les décrit de manière très sommaire (classeur 1 onglet 2 partie 3.3 : Les autres partis envisagés, p 32 et suivantes) et se fonde pour l'essentiel sur des considérations hydrauliques et hydrologiques. Cette partie de l'étude s'avère très insuffisante.

Elle présente le cheminement de la réflexion du maître d'ouvrage et les évolutions de son projet principalement sur la question du stockage de l'eau. Elle explicite de manière trop générale les raisons du choix du projet au regard des contraintes posées par les différents milieux (biodiversité).

Par ailleurs, au sein de l'emprise définie pour le projet, et compte tenu des objectifs de valorisation de la nature que s'assignent les maîtres d'ouvrage, il serait nécessaire de présenter au public, s'ils ont été examinés par les maîtres d'ouvrage, d'autres partis d'aménagement du site. De tels partis auraient pu par exemple isoler les sites les plus fragiles et les plus riches pour la biodiversité, réduisant ainsi le risque de destruction d'espèces protégées.

L'Ae recommande la présentation détaillée des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations de biodiversité, parmi les partis envisagés, le projet présenté a été retenu.

3 Les enjeux

3.1 Les enjeux liés à la consommation d'espaces périurbains

Le principal impact du projet « Villages Nature » est son insertion dans un territoire périurbain à dominante agricole et forestière, situé de l'autre côté de l'autoroute A4 par rapport à l'agglomération en cours de développement au nord de l'autoroute (Secteur 4 de Marne la Vallée autour de Disney Land Paris).

Le parti retenu pour l'urbanisation projetée, avec un coefficient d'occupation des sols affiché inférieur à 0,10 conduit à affecter au projet dans le cadre de la présente enquête 259 ha de terres

agricoles et forestières, et à terme 452 ha⁴⁴, si l'option est levée, d'une ressource précieuse en Ile-de-France. Implanté en continuité avec la ville nouvelle, il participe aussi à l'étalement urbain, alors que les orientations publiques (loi SRU, loi Grenelle) demandent une limitation de la consommation de ces espaces et une densification de l'urbanisation existante⁴⁵.

Ce faible taux d'occupation est mis en avant dans l'étude d'impact pour relativiser l'impact local du projet sur les ressources naturelles. Il n'en retire pas moins 259 ha à la production agricole et forestière ainsi que l'essentiel de l'emprise à une fréquentation publique, de droit (bois domanial des Grains) ou de fait (bois de Jariel, propriété de l'EPA).

L'affectation à une activité touristique est présentée dans l'étude d'impact positivement en comparaison d'autres formes d'urbanisation qui seraient ainsi évitées sur le site (le SDRIF, dans sa version de 1994, prévoit une urbanisation de sa partie nord sur Serris et Bailly-Romainvilliers⁴⁶) ou à proximité immédiate.

Les « compensations » présentées à ces impacts dans le dossier concernent principalement, d'une part, des perspectives de mise à disposition des agriculteurs qui perdront des terres sur le site de parcelles libérées par des départs à la retraite à proximité (plaine de Jossigny)⁴⁷ et, d'autre part, l'acquisition en vue de l'ouverture au public de parcelles forestières privées. L'Ae observe que dans les deux cas, il ne s'agit pas de compensation pour les pertes de terrains agricoles ou forestiers, les pertes nettes de surfaces agricoles ou forestières occasionnées par le projet n'étant en rien réduites par des mesures sans effet sur les surfaces correspondantes.

Cette consommation d'espaces agricoles ou forestiers par l'urbanisation s'avère irréversible⁴⁸.

L'Ae recommande que la contribution du projet à la consommation d'espaces agricoles et forestiers soit présentée en niveau absolu (affectation des terres par nature, en ha, avant et après projet), et en niveau relatif, aux niveaux local (communal et intercommunal) et régional, par comparaison avec les variations tendanciennes récentes aux mêmes niveaux.

3.2 La mise en compatibilité du SDRIF

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 1994 est applicable à la zone. Il prévoit un statut de pôle d'envergure européenne pour Marne-la-Vallée.

Le statut de PIG et la qualification d'OIN conférés au projet d'aménagement du secteur IV conduisent à devoir assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet « Villages Nature ». Le projet est en contradiction avec le SDRIF de 1994. Celui-ci ne permet en effet qu'une urbanisation partielle de la zone, le reste de l'aire de projet (sur Villeneuve-le-Comte) devant demeurer espace agricole ou forestier. De plus, le projet ne respecte pas les dispositions du SDRIF imposant un recul de 50 mètres vis-à-vis des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

44 509 ha au sud de l'autoroute A4 desquels on retranche les 57 ha du ranch Davy Crockett

45 Loi 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains art 1-A-II-3 et loi 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement art 17

46 Le SDRIF de 2008 intègre quant à lui le projet « Villages Nature »

47 Précisions apportées par EPAFRANCE aux rapporteurs.

48 Cette irréversibilité est mise en évidence dans une étude spécifique réalisée à l'initiative de l'un des maîtres d'ouvrage, voir § 3.2 ci après.

en dehors des sites urbains constitués.

L'article L141-1 du code de l'urbanisme dispose en son 4ème paragraphe : « Le schéma directeur de la région d'Île-de-France doit respecter ... les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de l'Etat et d'opérations d'intérêt national ».

Le projet de SDRIF de 2008 prévoit la réalisation des « Villages nature » en précisant en page 199 les conditions de réalisation de ce projet:

- la vocation exclusive de loisirs du site,
- une ouverture à l'urbanisation subordonnée à sa desserte efficace⁴⁹ par transports collectifs la reliant à la gare RER de Chessy,
- l'affirmation d'un haut niveau de prise en compte du développement durable et de l'environnement dans toutes les composantes du projet,
- la prévision des conditions de la réversibilité de l'aménagement du site.

La loi du 15 juin 2011 a prévu la possibilité à titre dérogatoire et temporaire de procéder à une application anticipée des dispositions du projet de SDRIF de 2008 qui ne sont pas contraires à celles de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris pour les révisions ou modifications des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu.

Dans le cas présent, la mise en compatibilité du SDRIF au PIG ne relève pas de cette procédure. Cela explique pourquoi l'Etat a recours à la procédure de modification du SDRIF de 1994.

Cette modification consiste à reprendre ce que prévoyait le projet de SDRIF de 2008, à deux différences près:

- les conditions de la réversibilité de l'aménagement du site ne sont plus prévues. Certes deux études⁵⁰ ont été réalisées, mais elles conduisent à estimer que la réversibilité ne sera pas possible ;

49 « L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à sa desserte efficace par transports collectifs, reliant la gare RER de Chessy » projet de SDRIF adopté en 2008 p 199 ;
« Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création d'une desserte en transports collectifs reliant la gare RER de Chessy. » p 177.

50 Deux études ont été réalisées par l'un des maîtres d'ouvrage, à la demande notamment de la région Ile-de-France. Elles portent sur deux aspects de la réversibilité :

- La première (Cf. Etude Horwath HTL d'avril 2011 de Disneyland Paris et Pierre et vacances communiquée aux rapporteurs) précise les possibilités de reconversion économique du projet tout en maintenant sa vocation d'accueil touristique si celui-ci ne devait pas rencontrer le succès attendu,
- La seconde (Etude Biotopie de mars 2011 également communiquée) présente l'évolution environnementale. Elle exclut un retour à l'état initial pour les phases alors développées, sauf à recourir à une expropriation de propriétés devenues privées sans clause de rétrocession, Elle conclut : « la réversibilité globale des aménagements prévus dans le cadre du projet Villages Nature paraît presque impossible sur le plan environnemental. Dans le cas où le projet devrait être abandonné, il faut donc plutôt envisager une réhabilitation ou une valorisation écologique de ces aménagements ».

- l'institution d'une dérogation à l'interdiction d'urbaniser à moins de 50m des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha, qui figure dans le SDRIF de 1994, et était reprise dans le projet de 2008, dérogation subordonnée à la condition que la protection des lisières soit intégrée au projet et assurée par la mise en place d'un plan de gestion prévoyant des mesures adaptées.

L'Ae recommande que le dossier soumis à enquête précise les raisons qui ont conduit à renoncer à la condition de réversibilité de l'aménagement projeté.

Elle recommande par ailleurs aux maîtres d'ouvrage de détailler dans le dossier d'enquête publique les mesures de gestion qui seront mises en œuvre dans la gestion des lisières pour appliquer la dérogation apportée à la règle posée par le SDRIF de 1994 interdisant toute urbanisation à moins de 50 m des lisières.

3.3 Les enjeux en matière de déplacements

3.3.1 Le trafic routier

Le projet conduit à compléter un échangeur sur l'autoroute A4 et à modifier le tracé d'un barreau routier, sous maîtrise d'ouvrage du conseil général de Seine-et-Marne, entre cet échangeur et la RN36.

Le projet de DUP, comme rappelé plus haut, intègre l'amorce de ce barreau sur ses premiers hectomètres dans la mesure où la précédente DUP ne couvre pas les emprises qui doivent être modifiées pour desservir les « Villages Nature ».

L'Ae s'interroge sur le fonctionnement du futur barreau de liaison vers la RN 36 dès lors qu'il desservira les « Villages nature » alors même, que dans l'hypothèse où le projet « Villages Nature » ne serait pas réalisé, la capacité maximale de ce barreau de liaison serait atteinte dès 2016 (25 000 véhicules/jour pour le trafic journalier en 2016 sans « Villages Nature » p 667 de l'étude d'impact).

L'autorité environnementale régionale, dans son avis du 11 mai 2011⁵¹ avait, à cet égard rappelé le besoin de présenter l'impact du passage de ce barreau à une 2x2 voies pour faire face aux prévisions de trafic.

La réalisation de cette artère vient couper la plaine de Saint Blandin alors que l'urbanisation de l'espace qu'elle traverse devrait être peu dense (option d'extension de Villages Nature notamment). Dans ces conditions, une recherche de concentration des nuisances par un tracé longeant l'A4 aurait mérité d'être approfondie. Un tel tracé aurait de plus permis de réduire les nuisances sonores⁵² apportées aux unités d'hébergement les plus proches, au sein du Ranch Davy Crockett.

L'Ae recommande de justifier pourquoi un tracé du barreau en jumelage avec l'autoroute A4 dans

51 Consultable sur le site Internet de la préfecture de région Ile-de-France

http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/AVIS_AE_projet_d_aménagement_de_liaison_echangeur_a_Bailly-Romainvilliers_-_11_mai_2011_cle2acfb9.pdf

52 Passage de 52,5 à 62,1 dB pour le point de mesure R 14 (sans « Villages Nature »)

la portion située entre le nouvel échangeur et la RD 406 n'est pas paru plus pertinent que celui proposé.

Elle recommande l'intégration dans l'évaluation d'ensemble de l'impact de la réalisation de ce barreau s'il devait être porté, comme envisagé par le conseil général de Seine-et-Marne, à 2 fois 2 voies.

La première phase du projet devrait conduire à 1700 déplacements (tous véhicules, par jour, deux sens confondus) pour les seules personnes travaillant sur le site. Des pointes à 310 véhicules particuliers seraient à prendre en compte à certaines heures de la journée. L'hypothèse de référence choisie est l'ouverture de la 1ère phase de 1730 unités d'hébergement.

Les visiteurs devraient générer 2800 déplacements (par jour, tous véhicules, deux sens confondus). Les pointes horaires de trafic s'établiraient à seulement 370 véhicules particuliers au moment du pic de circulation le lundi matin.

L'Ae note que les maîtres d'ouvrage présentent des options de trafic reposant sur un taux de répartition entre véhicules individuels et transports collectifs équivalent à celui de Disneyland Paris pour les salariés du site. Cette hypothèse paraît assez optimiste compte tenu de l'éloignement du site de la gare RER d'une part et de l'absence d'engagement dans le dossier concernant l'existence d'une navette dédiée. L'Ae constate par ailleurs que les trafics générés par les fournisseurs du site en phase d'exploitation n'ont pas été pris en compte dans le calcul des flux. L'Ae note également que les hypothèses de déplacements des visiteurs reposent sur un choix modal en faveur du véhicule particulier pour 78 % des franciliens et de 58 % pour le reste de la France. Ces hypothèses apparaissent là encore très optimistes et mériteraient d'être justifiées.

L'Ae recommande en conséquence de présenter de manière plus explicite les hypothèses prises en compte pour l'évaluation des trafics, d'améliorer leur présentation en précisant les flux par heure et d'intégrer dans le dossier les flux générés par les fournisseurs.

Il est pour l'Ae nécessaire de pratiquer également l'exercice pour l'ensemble du projet y compris sa seconde phase. Il lui paraît enfin souhaitable de le conduire également en incorporant la tranche optionnelle du projet.

Il importe en effet de rappeler que l'option doit être levée au plus tard en 2020, soit à un horizon qui est celui de la réalisation de nouveaux investissements routiers non encore programmés.

3.3.2 Les transports en commun

Le projet « Villages Nature » présenté lors du débat public comportait des objectifs extrêmement ambitieux en matière de transports non polluants. Le dossier mentionnait parmi les objectifs des « transports durables » : « Faire en sorte qu'un visiteur sur trois vienne à Village Nature en transports en commun », et même « faire en sorte que 100% des visiteurs venus en voiture utilisent les transports en commun durant leur séjour pour leurs déplacements hors du site » (p40 du dossier maître d'ouvrage).

La volonté affichée dans le dossier des maîtres d'ouvrage de promouvoir les transports en commun est rappelée dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités locales. Le dossier soumis à l'Ae rappelle cependant avec une terminologie imprécise (p499) : « il est prévu qu'une

desserte efficace du site sera mise en place entre la gare RER de Chessy et le site ». Par ailleurs d'autres améliorations sont évoquées en matière d'accessibilité des gares TGV et RER A et des gares routières de Marne-la-Vallée/Chessy. Le dossier ne précise pas le degré d'engagement des maîtres d'ouvrage et exploitants pour assurer la liaison en transports en commun entre le site de Villages Nature et la gare RER de Chessy.

Le SDRIF de 2008 adopté mais non approuvé prévoyait une « ouverture à l'urbanisation de ce secteur subordonnée à la création d'une desserte en transports collectifs reliant la gare RER de Chessy ». Lors des échanges avec les rapporteurs, il a été indiqué en janvier 2012 l'absence de décision du Syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF) sur la mise en service d'un projet de transport en commun pouvant desservir le site de projet puis rejoindre Villeneuve-le-Comte. Les maîtres d'ouvrage ont exprimé le souhait de mettre en place, une navette privée, du moins dans un premier temps, destinée aux personnels du site et aux clients des « Villages Nature ».

L'Ae rappelle l'importance des engagements des maîtres d'ouvrage sur la question de desserte du site par un réseau de transports en commun. Elle recommande donc de préciser la nature, le type, la capacité et la fréquence des dessertes du site sur lesquels les concepteurs et exploitants du projet s'engagent.

3.3.3 Les circulations « douces » ou « vertes »

Le projet conduit à modifier le réseau de chemins accessibles au public et à modifier fortement leur voisinage.

Les axes nord sud sont rétablis⁵³, avec de plus un engagement des maîtres d'ouvrages de traiter le franchissement de la RD 231 vers Villeneuve-le-Comte au sud du site (mais pas vers la forêt des Grains sur le ru la Lignière à l'Ouest).

Les continuités nord sud seront essentiellement constituées par des voies réservées pour l'une aux piétons, cavaliers et cyclistes, l'autre pouvant accueillir en outre un transport en commun en site propre.

Les circulations est ouest seront modifiées. L'axe central par le bois des Grains est condamné jusqu'à l'angle du ranch. A la place sont établis :

- un chemin dans les merlons longeant l'autoroute A4,
- un autre dans la continuité au sud du site dont la compatibilité avec la fonction de continuité devra être assurée.

Le dossier reste imprécis sur la largeur des circulations et leur traitement entre les clôtures du ranch et/ou des « Villages Nature », sur le traitement des croisements avec la voirie interne des « Villages Nature » et sur les franchissements de la RD 231.

L'Ae recommande de préciser le traitement, y compris paysager, des circulations douces maintenues ou rétablies à l'intérieur du site. L'Ae recommande que le franchissement de la RD 231 au droit du ru de la Lignière soit également traité.

53 L'un des deux est inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) de Seine-et-Marne.

3.3.4 Conclusion sur les enjeux de déplacement

L'Ae recommande la prise en compte globale de la question des déplacements dans le cadre des différentes phases du projet en veillant à produire des hypothèses différenciées de répartition des flux selon le mode d'exploitation des installations touristiques.

La même démarche devrait être menée selon différentes hypothèses de répartition modale (voitures particulières, transports collectifs,...) notamment dans le cas où le nombre d'utilisateurs des transports en commun se révélerait en deçà des déclarations des maîtres d'ouvrage lors du débat public.

Enfin, il conviendrait d'apprécier les conséquences de ces simulations en matière de pollutions de l'air, de bruit et de saturation des trafics.

3.4 Les enjeux en matière d'eau et de zones humides

3.4.1 Les eaux superficielles et souterraines

L'état des lieux met en évidence que le projet se développe en tête de bassin versant de deux affluents de la Marsange ⁵⁴:

- le ru de la Folie au nord du site qui est désormais alimenté par des bassins de régulation d'eau de l'autoroute A 4 et traverse le bassin de retenue n°18 avant de passer sous la RD 231. Son cours a été régularisé dans la traversée du site où il a l'aspect d'un fossé.
- le ru de la Lignière au sud du site : son cours qui figure sur la carte d'Etat major de 1900 a disparu lors de travaux de drainage agricole. Son talweg peu marqué est plus ou moins suivi par l'exutoire souterrain du réseau de drainage agricole, dans le site puis à l'extérieur.

Le site est concerné par plusieurs nappes appartenant à la masse d'eau souterraine⁵⁵ « Tertiaire – Champigny – en Brie et Soissonnais » :

- la nappe superficielle des calcaires de Brie, développée dans les limons des plateaux qui recouvrent le site (5m d'épaisseur moyenne), en communication avec les rus précités et avec les bassins de rétention (non étanches). Non exploitée, son niveau fluctue en fonction des précipitations et de l'efficacité du drainage agricole. Elle présente des concentrations très élevées en nitrates et localement des traces de métaux lourds,
- la nappe des calcaires de Champigny séparée de la précédente sur le site par des formations imperméables (marnes vertes). Plus en aval, des pertes de la Marsange alimentent cette nappe. Son exploitation excessive (en dehors du site) justifie le classement du territoire en zone de répartition des eaux⁵⁶. Son rétablissement est l'un des enjeux principaux du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres

⁵⁴ Masse d'eau identifiée par le SDAGE Seine Normandie Réf ***, la Marsange est un affluent de l'Yerres, affluent de la Seine.

⁵⁵ Masse d'eau 3 103 du SDAGE.

⁵⁶ Le classement en zone de répartition des eaux d'un territoire est un moyen réglementaire pour réduire le déséquilibre entre les prélèvements d'eau (en nappe ou en rivière) et les capacités du milieu. L'encadrement par la police de l'eau et le suivi des prélèvements y est renforcé. (article R.211-71 du code de l'environnement).

La nappe profonde de l'Albien n'est pas sollicitée par le projet. Celle inférieure du Dogger sera sollicitée pour un forage géothermique alimentant en chaleur le projet.

Le projet comporte la réalisation d'un lagon tropical (baignade). En fonctionnement normal cet ouvrage sera alimenté en eau potable et les rejets renvoyés dans le réseau d'eaux usées. Lors de deux vidanges annuelles, les eaux rejoindront les eaux pluviales.

Le projet comporte également deux bassins étanches de grande superficie destinés à agrémenter le site. Leur eau permet également l'arrosage des espaces verts proches des principaux équipements. Ces bassins sont alimentés par une partie des eaux de ruissellement du site (non compris l'eau infiltrée par les noues⁵⁷). Leur trop plein se déverse à l'aval vers le bassin de la Lignière non étanche. Il est également prévu, au besoin, de pomper dans le plan d'eau de la Lignière pour renvoyer de l'eau dans les bassins étanches⁵⁸. Tout autre apport d'eau extérieur dans ces bassins (forage, eau potable) est exclu. L'exutoire du bassin de la Lignière est reconstitué à l'air libre dans le site et à l'aval.

Le reste des eaux pluviales se déverse dans le bassin n°18 (installé sur le cours du ru de la Folie) qui est réaménagé ou directement dans le bassin de la Lignière (ces bassins ne sont pas étanches).

L'étude d'impact présente des bilans sur la part des précipitations qui seront renvoyées dans l'atmosphère (évapotranspiration de la végétation en partie arrosée, évaporation des surfaces de bassins), infiltrées dans la nappe ou restituées aux deux cours d'eau.

Elle conclut à un équilibre permettant de plus à partir du bassin de la Lignière, dimensionné à cet effet, d'assurer un soutien d'étiage l'été sur le ru de la Lignière.

Ce dispositif est complexe. Les avis exprimés, notamment au sein de la commission locale de l'eau de l'Yerres, préconisent « d'élargir le champ des simulations, notamment à des successions d'années sèches, (...) pour s'assurer de la compatibilité entre l'alimentation des plans d'eau d'agrément et celle des rus et, via les pertes de la Marsange, de la nappe de Champigny ». L'Ae partage cette analyse.

L'Ae recommande d'élargir le champ des simulations du fonctionnement du système hydraulique mis en place sur le site en liaison avec les rus et les nappes

Une autre complexité tient au fait que plusieurs opérateurs interviendront pour gérer ce système : la société « Villages Nature » pour les bassins inférieurs, des collectivités pour le bassin n°18 et le bassin de la Lignière. Pour ce bassin, la possibilité de renvoyer par pompage des eaux dans les bassins intérieurs conduit à se demander qui sera responsable de la gestion des vannes de ce bassin : la commune de Villeneuve-le-Comte propriétaire ou la société « Villages nature ». L'étude d'impact n'apporte pas d'information sur ce point.

L'Ae recommande de préciser dans le dossier loi sur l'eau la répartition des responsabilités entre les opérateurs dans la gestion du système hydraulique mis en place.

La complexité du dispositif conduit les maîtres d'ouvrage à prévoir un suivi sur trois ans du dispositif.

57 Fossés enherbé au profil évasé.

58 Avec des objectifs de quantité et de qualité des eaux des bassins après épuration dans le bassin des Lignièrès. Les maîtres d'ouvrage ont indiqué que les prélèvements dans la nappe qui pourraient en résulter seraient mineurs en raison de la faible perméabilité des limons.

L'Ae recommande que l'étude d'impact précise les interventions et les compétences techniques que va requérir la maintenance du dispositif hydraulique et garantisse que les gestionnaires des ouvrages disposeront des moyens techniques et financiers nécessaires.

L'Ae recommande d'inclure dans ce suivi un réseau d'observation piézométrique et d'adopter le cas échéant au vu des résultats du suivi des prescriptions complémentaires à l'autorisation.

Ce suivi apportera des informations précieuses lors de l'instruction du dossier loi sur l'eau de la seconde phase.

Le projet comporte un réaménagement du bassin n°18 avec une augmentation de sa capacité de rétention, le marnage s'opérant sur une zone humide créée en continuité du plan d'eau permanent.

Le SAGE proscrit désormais la création d'ouvrages hydrauliques dans le lit mineur des cours d'eau. Ce fut néanmoins le cas lors de l'implantation du bassin n°8 sur le bassin de la Folie avec interruption de la continuité sur le cours d'eau.

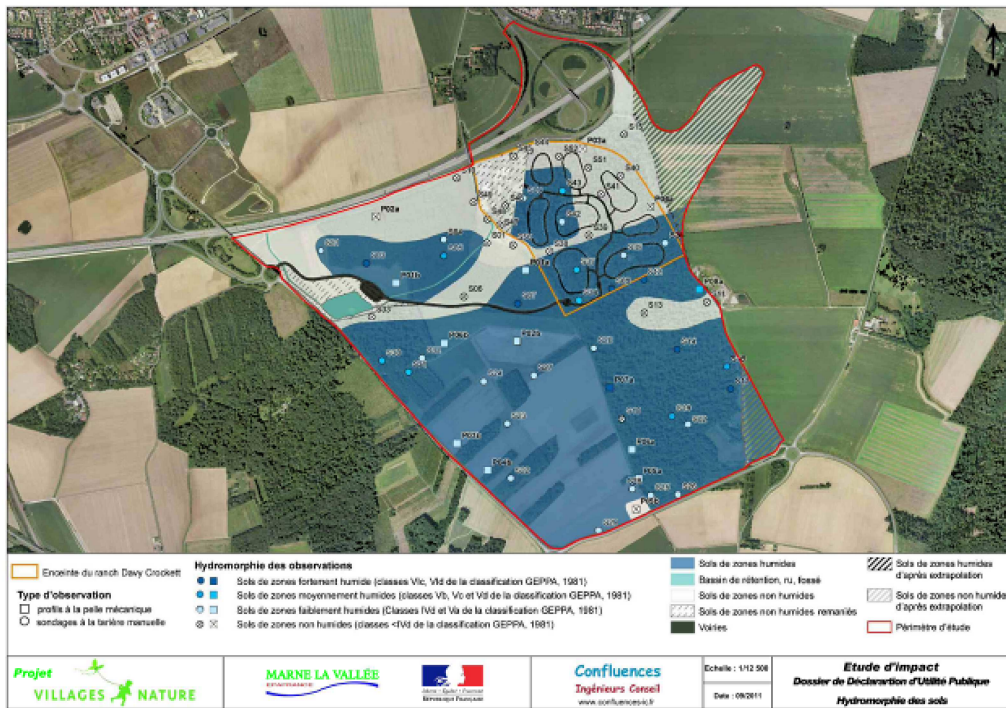
L'Ae suggère l'inclusion dans le projet, à l'occasion des travaux dans le bassin n°18 de la création d'un cours dérivé du ru de la Folie permettant de rétablir la continuité de ce cours d'eau et de réaménager dans le même objectif, le franchissement du ru par la RD 231.

Si le projet est présenté avec un traitement des eaux usées à la station de Saint Thibault les Vignes sur la Marne, il expose la possibilité d'implanter à terme une station d'épuration à l'intérieur du site, dont les rejets dans les milieux naturels se feraient a priori dans le site même en tête de bassin. L'Ae appelle l'attention sur le haut niveau de performance d'épuration qu'appellerait une telle implantation,

3.4.2 Les zones humides

L'étude d'impact a mis en évidence dans l'état initial la présence de zones humides sur le site. Après avoir rappelé les critères réglementaires d'identification des zones humides au titre de la loi sur l'eau⁵⁹, elle s'appuie sur des sondages de terrain pour établir une carte « Hydromorphie des sols » reproduite ci après. Les zones humides (superficies en bleu présentant des sols de zones humides) couvrent la plus grande partie du site.

59 Exclusion des bassins de retenue, inclusion possible sur des critères purement pédologiques : traces d'hydromorphie (« traits rédoxiques ») à moins de 50 cm de profondeur.



L'étude d'impact renvoie à l'étude d'incidence pour la caractérisation des zones humides et pour la détermination de compensations adaptées (p 23). La simultanéité des enquêtes permettrait un renvoi explicite dans l'étude d'impact à l'étude d'incidence que le public pourrait consulter. Mais la demande d'autorisation présentée au titre de la loi sur l'eau ne porte que sur la première phase de l'aménagement prévu dans le périmètre soumis à DUP et objet de l'étude d'impact. Or l'Ae rappelle que la réalisation ultérieure d'une autre procédure relative à la loi sur l'eau, et la fourniture à cette occasion de l'étude d'incidence relative à cette phase ultérieure, n'exonère pas le maître d'ouvrage de fournir dans l'étude d'impact relative à l'ensemble du projet les renseignements requis par le code de l'environnement à ce titre.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une évaluation des surfaces des zones humides détruites ou altérées par l'ensemble du projet soumis à DUP et des mesures de réduction et compensation de ces impacts.

L'étude d'incidence répartit les 199,2 ha de zones humides identifiées selon deux critères :

- fonctionnalité hydraulique (degré d'hydromorphie des sols) : forte : 16,9 ha ; moyenne : 46,1 ha ; faible : 127,2 ha, nulle : 9 ha,
- intérêt biologique : fort : 6,3 ha ; moyenne : 1,2 ha ; faible : 68,8 ha, nul : 122,7 ha,

Ces zones humides sont actuellement pour la plupart dégradées à la suite des drainages agricoles et forestiers.

Les impacts liés aux plans d'eau créés, aux équipements et au village lacustre (les villages forestiers sont présentés comme étant sans impact) portent des atteintes estimées à 59,5 ha pour la fonctionnalité hydraulique (dont 2,3 ha à forte fonctionnalité) et 20,6 ha pour l'intérêt biologique (dont 2,35 ha à fort intérêt). Il s'agit pour l'essentiel de destructions de zones humides

et non d'altérations.

La disposition 78 du SDAGE, qui est citée dans le dossier, précise que « les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects [biodiversité et fonctions hydrauliques], en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large ».

« A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion,...) ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau ».

« A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150% de la surface perdue ».

L'article 1^{er} du SAGE impose que « le projet compense la disparition de toute surface de zones humides par la création ou la restauration de zones humides équivalentes permettant d'assurer les mêmes fonctions d'épuration des eaux, de reproduction, de repos, de nourriture, de déplacement des populations animales et végétales ou à défaut à hauteur de 1,5 fois la surface perdue. »

L'étude d'incidence présente, après avoir rappelé les mesures d'évitement adoptées lors de la mise au point du projet notamment à la suite du débat public, un ensemble de mesures adoptées par les maîtres d'ouvrage pour améliorer et pérenniser des zones humides non impactées par le projet dans ses emprises (condamnation des drains agricoles, dispositifs diffus d'infiltration des eaux pluviales, renaturation du ru de la Folie, réaménagement de mares et de fossés) ainsi que des créations de zones humides localisées à la fois dans les emprises (zones humides connexes des bassins n°18 et de la Lignière, création de mares) et en continuité (rétablissement du ru de la Lignière). Pour l'Ae, ces mesures vont techniquement dans le sens des dispositions précitées, mais l'étude n'établit pas de comptabilité des surfaces créées ou restaurées et de leurs fonctionnalités en rapport avec les superficies détruites ou altérées par le projet.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation de la méthode retenue pour respecter les dispositions du SDAGE et du SAGE relatives aux autorisations portant sur des zones humides et de compléter l'étude d'incidence par une application de cette méthode à la première phase des travaux des « Villages Nature »

L'étude d'incidence précise que « la faisabilité de la mesure compensatoire par renaturation du talweg de la Lignière dépend des négociations foncières en cours. Si ces négociations n'aboutissaient pas, le pétitionnaire s'engage à mettre en réserve la somme équivalente aux moyens nécessaires à la renaturation du talweg de la Lignière. Le comité consultatif du développement durable prévu à l'article 25.2 de l'Avenant n° 8 du 14 septembre 2010 de la Convention du 24 mars 1987, sera chargé de s'assurer de la mise en œuvre de mesures compensatoires équivalentes de substitution et d'en rendre compte à l'Administration compétente. » Ces mesures, mises en œuvre par EPAFRANCE porteraient entre autres sur des renaturations de zones humides dégradées.

L'Ae observe que les emprises nécessaires à la renaturation du ru de la Lignières auraient pu, comme les annexes routières du projet, être incluses dans le périmètre de DUP, ce qui aurait facilité la réalisation effective de cette mesure.

Elle rappelle par ailleurs que c'est le pétitionnaire qui est directement responsable devant l'administration d'apporter les compensations physiques définies par le SDAGE et le SAGE, et qu'il ne peut s'en exonérer par la fourniture d'un engagement financier. Elle recommande que les engagements précis du pétitionnaire à ce sujet soient explicités dans le dossier.

3.5 Les enjeux en matière de biodiversité

Les prospections de terrain réalisées en 2010–2011 sur une saison de végétation ont porté sur un périmètre limité au projet « Villages Nature » soumis à DUP.

Les conclusions de l'étude réalisée en 2003 sur un périmètre plus large (portant notamment sur l'extension conditionnelle du projet) ne sont pas explicitement reprises dans l'étude d'impact.

L'absence de prospections sur les abords externes du site rend difficile l'appréciation de la rareté relative des habitats et espèces observés sur le site et des échanges entre ces populations.

Ces insuffisances conduisent à préconiser une vigilance dans le suivi.

Les prospections n'ont pas été suffisamment approfondies sur les insectes saproxyliques⁶⁰ alors que la présence de bois morts peut être observée sur le site du projet dans des boisements relativement anciens favorables à la présence de telles espèces.

L'Ae recommande une prospection complémentaire sur les insectes saproxyliques.

Les principaux enjeux identifiés (présence d'une orchidée protégée (Orchis négligée) et d'une station de Crépide bisannuelle⁶¹ à proximité du ranch d'une part et de populations d'amphibiens inféodées aux mares et milieux forestiers d'autre part ; continuités pour la petite et la grande faune vers les massifs forestiers voisins), ont donné lieu à des mesures d'évitement (le plan masse a été modifié à l'issue du débat public pour en tenir compte), puis de réduction dans la conception des ouvrages.

La partie sud du site, comportant le bassin des Lignièrès, demeurera en dehors des clôtures des « Villages Nature » et doit permettre de maintenir une continuité Est Ouest entre les grands massifs forestiers. Sa propriété sera transférée à la commune de Villeneuve-le-Comte. Les continuités Nord Sud seront essentiellement constituées par des voies réservées pour l'une aux pétons, cavaliers et cyclistes, l'autre pouvant accueillir en outre un transport en commun en site propre.

L'Ae recommande de préciser le traitement biologique des continuités maintenues à l'intérieur du site.

Les efforts pour maintenir et restaurer un réseau de fossés pour les batraciens seront-ils suffisants pour maintenir des populations viables sur le site alors que l'essentiel de leur habitat forestier aura été transformé pour accueillir les villages (notamment en seconde phase)? Dépendront-ils d'apports d'individus venant de l'extérieur du site, mais les batraciens sont généralement fidèles à leur lieu de naissance ? De plus, le franchissement de la RD 231 est, du fait du trafic, quasi impossible en surface. Une réponse partielle à ces questions aurait pu être apportée par un suivi biologique du ranch.

60 Une espèce saproxylique dépend de la décomposition du bois et y contribue pour au moins une étape de son cycle de développement.

61 <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/especeAction.do?action=fiche&cdNom=93015>

Les franchissements des voies routières qui bordent le site devront faire l'objet d'un suivi pouvant conduire à des mesures additionnelles, soit pour le passage des animaux (grands et petits), soit pour la sécurité des automobilistes (les franchissements par la grande faune vont se concentrer sur quelques dizaines de mètres sur la RD 231 en sortie du giratoire avec la RD 21).

L'Ae recommande que le suivi à conduire porte notamment sur les populations de batraciens à l'intérieur du site et sur les franchissements des voies par la grande et la petite faune.

Elle recommande qu'un bilan en soit tiré, au plus tard avant le dépôt de la demande d'autorisation « loi sur l'eau » de la seconde phase du projet.

Les impacts sur la biodiversité du barreau de liaison jusqu'à la RN 36 ne sont pas décrits dans l'étude d'impact, notamment en termes de ruptures de continuité.

L'Ae recommande que l'étude d'impact soit complétée par une analyse des impacts sur la biodiversité du barreau de liaison vers la RN 36, en exploitant les éléments produits lors de l'étude d'impact initiale de ce barreau.

3.6 Les enjeux en matière de forêts

Le projet nécessite des défrichements. Le dossier en présente qualitativement les incidences pour les « Villages Nature »⁶². Par contre, il ne présente pas les défrichements⁶³ qui sont nécessaires dans le bois de Citry pour réaliser la voie nouvelle au sud de l'échangeur n° 14

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une évaluation des défrichements opérés dans le bois de Citry.

L'étude d'impact expose des mesures de réduction d'impact en renvoyant pour l'essentiel à un « plan de gestion » dont il serait utile de préciser les principes dans l'étude d'impact.

En matière de compensation des défrichements, après des généralités dont il ressort que les compensations devraient prendre la forme de transfert dans le patrimoine de l'Etat ou des collectivités de forêts acquises ou à acquérir par EPAFRANCE, il est renvoyé à des compléments qui seront apportés lors de la demande d'autorisation de défrichement⁶⁴. Comme indiqué à propos de l'eau, l'étude d'impact doit apporter les éléments nécessaires sur l'impact des défrichements et les mesures prises pour compenser les impacts résiduels.

L'Ae recommande de définir dès la présente étude d'impact, à défaut des termes précis de la compensation apportée aux impacts des défrichements, les méthodes et modalités qui seront suivies pour leur détermination et leur mise en œuvre.

L'Ae observe que la compensation envisagée porte essentiellement sur la fonction sociale de la

62 Une partie des défrichements prévus porte sur des boisements récents effectués en accompagnement de l'opération d'aménagement du Ranch Davy Crockett

63 Si ce défrichement est opéré par l'Etat, il ne nécessite pas d'autorisation préalable au titre du code forestier. Ceci n'exonère pas de sa présentation dans l'étude d'impact (article L. 130-1 du code de l'urbanisme)

64 Lors de la rédaction de l'avis, une telle demande serait rejetée de plein droit car dans les documents d'urbanisme ces bois sont des espaces boisés classés

forêt en permettant l'ouverture au public de superficies forestières. En effet, la surface retirée de la production de bois et du stockage de CO2 n'est pas rétablie par les compensations proposées qui porteraient sur des forêts existantes.

Par ailleurs, les maîtres d'ouvrages précisent : « En dernière solution, le demandeur procédera à un paiement libératoire auprès de l'Etat conformément aux dispositions du code forestier (L 311-4). » L'Ae rappelle qu'aux termes de cet article : « L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect (...) 2° de l'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. » Les mesures envisagées par le maître d'ouvrage ressortent d'exceptions à ce principes, dont l'acceptation relève de l'autorité administrative et non d'une décision du pétitionnaire : « En cas de prescription de la mesure visée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social. »

Par ailleurs, l'enquête publique porte sur la cession par l'Etat du bois de Grains (partie de la Forêt domaniale de Grains), aliénation intervenant en application de l'article L. 3211-5 du code général de la propriété des personnes publiques⁶⁵.

Initialement cette parcelle devait être en partie défrichée dans le cadre du projet. A la suite du débat public, compte tenu de l'intérêt biologique de ce bois, il a été décidé de le maintenir en l'état dans le cadre du projet.

L'Ae rappelle le caractère exceptionnel d'une aliénation d'une forêt domaniale, qui plus est, en zone périurbaine, compte tenu de la valeur sociale de ces forêts perçues comme des biens communs.

65 Article L3211-5 : Les bois et forêts de l'Etat ne peuvent être aliénés qu'en vertu d'une loi.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, l'Etat peut dans les conditions précisées par décret en Conseil d'Etat procéder à la vente des bois et forêts qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Etre d'une contenance inférieure à 150 hectares ;

2° N'être nécessaires ni au maintien et à la protection des terrains en montagne, ni à la régularisation du régime des eaux et à la protection de la qualité des eaux, ni à l'équilibre biologique d'une région ou au bien-être de la population ; (*condition qui n'est pas satisfaite pour le bois des Grains*)

3° Et dont les produits tirés de leur exploitation ne couvrent pas les charges de gestion.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, les bois et forêts de l'Etat compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique sont cédés conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 12-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les conditions précisées par décret en Conseil d'Etat. (*disposition ici appliquée*)

Article R3211-10 : Pour l'application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 3211-5, la cession des bois et forêts de l'Etat compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique est réalisée selon les modalités prévues au 1° de l'article R. 3211-7. (prix fixé par directeurs des services fiscaux, et à défaut d'accord, comme en matière d'expropriation)

Certes au cas d'espèces, l'accès à l'aire de stationnement permettant aux automobilistes de se rendre dans ce bois a été momentanément condamné par le gestionnaire, faute pour lui de pouvoir maîtriser des fréquentations ou dépôts indésirables. Certes l'usage d'une partie de cette parcelle a été réservée, mais de manière précaire et révocable, aux usagers d'un parcours d'aventure dans les arbres y accédant par l'accès au ranch⁶⁶.

Considérant l'intérêt public attaché à une forêt domaniale, l'Ae recommande de reconsidérer l'incorporation au périmètre de DUP du bois des Grains, dès lors qu'il a été admis qu'il devait être maintenu à l'état de boisement.

Le maintien sous statut domanial n'aurait en effet pas d'incidence sur la possibilité pour les clients des « Villages Nature » de fréquenter ce bois. La réversibilité de l'usage de ce bois serait alors pleinement garantie par son statut foncier, dans l'esprit du projet de SDRIF de 2008.

3.7 Les enjeux en matière de paysage

Actuellement le site a un aspect de nature autour du village de Villeneuve-le-Comte (empreinte dans le parcellaire actuel de l'implantation sur le plateau de Brie de cette ville neuve et de sa clairière au XIII^{ème} siècle), avec une alternance des parcelles agricoles et forestières offrant depuis les RD 231 des vues à distance dans les échappées offertes entre les lanières boisées par les parcelles agricoles. La qualité de ce paysage à l'interface entre la ville nouvelle et l'espace rural est l'un des enjeux forts du projet.

A l'avenir des merlons plantés destinés à protéger du bruit de la RD 231 les résidences de tourisme viendront couper ces vues, sauf au niveau de la continuité Sud.

Un dôme translucide au dessus du lagon tropical dominera le site à une vingtaine de mètres du sol. Les vues en coupe produites dans l'étude d'impact sont d'un format peu lisible. De leur consultation, il paraît ressortir que les boisements ne constitueront par des écrans suffisants, notamment l'hiver, pour masquer la vision directe de cet élément singulier dans le paysage notamment la nuit⁶⁷. Même si la vision n'est pas directe, un halo lumineux sera probablement perceptible la nuit.

Les covisibilités entre le monument historique de l'église de Villeneuve-le-Comte et le dôme et leur traitement ne sont pas suffisamment développées dans l'étude d'impact.

Le traitement des enseignes et pré enseignes qui accompagneront le projet mériterait d'être précisé dans le dossier.

L'Ae recommande de préciser d'où le dôme ou son halo lumineux seront perçus, et avec quelle intensité, et comment les maîtres d'ouvrage envisagent de réduire cette perception.

3.8 Les enjeux en matière d'exploitation agricole

100 ha de terres agricoles sur des sols de grande qualité sont définitivement retirés de

66 <http://www.aventure-aventure.com/paris-est-davy-crockett/> « Cadre : Forêt domaniale très dense et très belle à 5mn du parc Disney »

67 Les maîtres d'ouvrage ont fait part de leur intention de mettre en place un ballon à l'emplacement futur du dôme pour mieux apprécier sa visibilité à l'extérieur du site.

l'exploitation sur le site des « Villages Nature ». Le barreau de liaison induit une consommation complémentaire et une fragmentation du terroir agricole jusqu'à la RN 35.

Le dossier présente des démarches avec la SAFER pour rechercher des terres à proposer aux exploitants concernés. EPA France a précisé aux rapporteurs les perspectives de locations de terres dans la plaine de Jossigny au nord de l'A4, après le départ à la retraite d'un exploitant.

Le rétablissement des fonctionnalités du terroir agricole est un enjeu pour la réalisation du barreau de liaison qui avait été abordé lors des études d'impact antérieure de ce projet et avait conduit le conseil général de Seine-et-Marne, après la DUP de 2007, à décider la mise en œuvre d'un aménagement foncier agricole et forestier en application de l'article L. 123-24 du code rural et des pêches maritimes⁶⁸.

Le dossier ne comporte pas de développement sur l'éventuelle mise en œuvre des mêmes dispositions au titre du projet « Villages Nature », qui semble toutefois moins perturber les terroirs voisins.

L'Ae recommande qu'une information actualisée soit apportée sur le rétablissement des fonctionnalités agricoles perturbées par le barreau de liaison et sur l'aménagement foncier agricole et forestier décidé, après la DUP, pour y remédier par le conseil général de Seine et Marne. Elle recommande d'apporter des éléments d'information sur un éventuel aménagement foncier agricole et forestier lié au projet « Villages Nature ».

3.9 Les enjeux en matière de pollution et d'énergie

L'état des lieux, outre les pollutions liées aux infrastructures routières, met en évidence :

- des épandages, notamment d'effluents d'élevage, ou des dépôts effectués sur les terres du site, sans pour autant constituer une contrainte pour le projet,
- la présence d'une porcherie à l'est⁶⁹ du site face à l'entrée des « Villages Nature » : le voisinage de cette installation classée constitue une contrainte pour le projet qui n'est que peu développée dans l'étude d'impact. Il a été assuré aux rapporteurs que les distances d'implantation des unités touristiques par rapport à cette porcherie seraient respectées.

L'Ae recommande de préciser les conditions de cohabitation entre la porcherie existante et les « Villages Nature » et notamment de présenter le plan d'épandage modifié de cet élevage.

Un des éléments « phares » du projet est la mobilisation de la géothermie pour satisfaire l'essentiel des besoins en chauffage du site (lagon tropical, bâtiments). L'étude sur la mobilisation des potentiels du site en énergie renouvelable requise pour ce projet urbain est présentée dans le dossier. Le choix de la géothermie est cohérent avec cette étude. Il est présenté comme durable.

L'appel aux énergies renouvelables est préconisé en substitution de la consommation d'énergie

68 Lorsque les expropriations en vue de la réalisation des aménagements ou ouvrages (...) sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation est faite au maître de l'ouvrage, dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés en participant financièrement à l'exécution d'opérations d'aménagement foncier mentionnées au 1° de l'article L. 121-1 et de travaux connexes.

La même obligation est faite au maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser, ou de constitution de réserves foncières.

69 Les vents dominants viennent du sud-ouest

fossile, notamment pour des fonctions vitales telles que le logement.

L'Ae recommande que l'étude d'impact précise comment évoluera la « goutte froide » injectée dans la nappe du Dogger et quel est le périmètre qui sera « gelé » par le projet pour l'implantation d'autres forages géothermiques dans le voisinage.

4 Le suivi des engagements

Une partie des dispositions environnementales mentionnées exigent un suivi régulier afin de veiller au respect par les maîtres d'ouvrage et des gestionnaires ultérieurs des engagements et objectifs fixés.

Le dossier précise son dispositif de suivi (p 475) comme conséquence de l'annexe 6.6 du PIC (portant sur le cahier des charges en matière de développement durable). Le dispositif de suivi comprend donc :

- « des indicateurs d'objectifs afin d'accompagner la progression du site dans son ambition ;
- une observation indépendante ;
- une gouvernance durable inspirée des groupes de travail du Grenelle de l'Environnement. ».

Certaines prescriptions de cette annexe paraissent en l'état du dossier de DUP ignorées. Il en est ainsi par exemple des zones à valeur écologique significative qui selon l'annexe précitée devaient être « protégées de toute fréquentation par le public » ou l'objectif de fixation « des populations saproxyliques dans les zones plantées d'espèces mellifères et produisant du nectar ⁷⁰ ».

Le suivi du site est par ailleurs réaffirmé p 752 du dossier de DUP dans le chapitre consacré aux mesures compensatoires. Le document indique qu'un comité de suivi sera mis en place composé de « l'EPA, les municipalités, le syndicat de gestion de l'eau, le Syndicat d'agglomération de la Ville Nouvelle du Val d'Europe, ... ». Le dossier précise que ce comité dressera et analysera le bilan et qu'il sera « garant de la mise en place de l'atteinte des objectifs des mesures mises en place et du site ».

Ces dispositions sont intéressantes, compte tenu des enjeux de l'aménagement, de gestion et d'exploitation du site.

L'Ae recommande, compte tenu du volume des dossiers mis à disposition du public de produire de façon autonome un récapitulatif des engagements des maîtres d'ouvrage, qu'il aient été formulés dans la convention annexée au décret de 2010, lors du débat public, dans le dossier de DUP, y compris dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ou dans le dossier loi sur l'eau.

Il y sera utilement précisé les actes administratifs qui transcriront ces engagements en obligations, assorties des conditions de compte rendu périodique, pour les maîtres d'ouvrage et pour les personnes appelées à se substituer à eux à l'avenir.

Y seront précisées la nature, l'objet, la personne responsable du respect de l'engagement, tant dans la phase projet qu'une fois celui-ci livré, ainsi que les clauses de durabilité de l'engagement en cas de cession ou de transfert d'exploitation ou de modification du projet. Il y sera également

70 A l'état adulte, ces insectes se nourrissent en priorité du pollen et du nectar des plantes à fleurs.

indiqué pour chacune des mesures citées les moyens mis en œuvre pour en assurer la pérennité.

Ce document a vocation à être actualisé et complété au terme des enquêtes publiques pour servir de référentiel lors du suivi.

La mise en place d'indicateurs d'objectifs et d'un comité de suivi, évoquée dans le dossier, reste à ce stade imprécise. Les indicateurs annoncés comme en cours d'élaboration en septembre 2011 n'ont pu être présentés à l'Ae. Le comité de suivi n'a pas encore fait l'objet d'une proposition précise de compétences et de composition.

L'Ae recommande que chaque engagement des maîtres d'ouvrage fasse l'objet d'indicateurs de suivi comme pour tous les paramètres s'inscrivant tant dans le cahier des charges en matière de développement durable (annexe 6.6 du PIG) que dans le cadre du plan d'action durable (p 473 et suivantes).

L'Ae recommande également que le « comité consultatif de développement durable » soit rapidement composé et installé dans le respect de la gouvernance à cinq comprenant notamment les principaux acteurs de la société civile ayant participé au débat public sur le projet « Villages Nature ».

L'Ae recommande que la composition et les missions du comité de suivi soient précisées dans le dossier de DUP et notamment dans l'étude d'impact. Elle recommande que les avis de ce comité soient mis en ligne sur Internet.

5 Le résumé non technique

Le résumé non technique est placé dans la partie F du 2^{ème} classeur ce qui ne facilite pas son accès par le grand public.

Le résumé gagnerait à être raccourci, mais cependant complété par un volet sur l'objet précis des procédures en cours et la présentation de celles qui suivront ainsi que d'un calendrier prévisionnel de réalisation du projet.

L'Ae recommande que le résumé non technique de l'étude d'impact soit mis à la disposition du public en plusieurs exemplaires lors de l'enquête de manière autonome, pour être consulté plus aisément et simultanément par plusieurs personnes.

L'Ae recommande également que l'objet de la procédure en cours et les étapes à venir soient précisés pour une bonne compréhension par le public de l'étape que constitue l'enquête publique dans l'élaboration du projet.