

**cndp**  
Commission  
nationale  
du débat public

**Bilan**  
du débat public  
sur le projet  
**Villages Nature**

12 avril 2011 - 23 juin 2011

dressé par le Président  
de la Commission nationale  
du débat public

21 juillet 2011

Saisie par lettre conjointe du directeur général de la société « Les Villages Nature du Val d'Europe » et du directeur général d'EPA France et au vu du dossier relatif au projet de réalisation des villages nature du Val d'Europe, la Commission nationale du débat public (CNDP) a décidé le 6 octobre 2010 que ce projet devait donner lieu à un débat public.

Elle a en effet considéré que ce projet revêt, en raison de son ampleur et de son ambition européenne, un caractère d'intérêt national. En outre, elle a relevé que :

- ses impacts sur l'aménagement du territoire et l'environnement, notamment sur la ressource en eau, le cycle de vie des unités d'hébergement et la réversibilité du site, sont significatifs ;
- ses enjeux socio-économiques sont importants, notamment par les emplois qu'il est susceptible de créer ;
- le périmètre limité des réunions publiques déjà organisées n'a pas permis une information suffisamment large du public ni favorisé son expression.

Elle a également décidé que le débat public serait organisé conjointement par l'Etablissement public d'aménagement (EPA France) et la société « Les Villages Nature de Val d'Europe », selon les modalités suivantes :

- la Commission nationale désignera une personnalité indépendante, dénommé président du débat, chargé de l'animation du débat. Le président du débat appliquera les principes et les méthodes de la Commission nationale du débat public et entretiendra à ce titre un contact direct avec cette dernière ;
- il se verra soumettre par le maître d'ouvrage le projet de dossier destiné au débat ainsi que le calendrier, le périmètre et les modalités d'organisation du débat que le maître d'ouvrage doit proposer à la Commission nationale du débat public ;
- le dossier destiné au débat devra assurer l'information complète et claire du public et permettre son expression.

Elle a chargé M. Patrick Legrand de suivre la préparation et le déroulement de ce débat public.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2010, la CNDP a désigné M. Pierre Gervason en qualité de personnalité indépendante chargée de l'animation du débat, qui s'est par la suite assuré du concours de Mesdames Patricia Jean-Drouart et Violette Le Quéré-Cady, ainsi que de Monsieur Marc Jozan, afin de constituer la Commission de pilotage du débat.

Le 6 avril 2011, la CNDP a considéré le dossier du maître d'ouvrage comme suffisamment complet pour être soumis au débat public, mais a demandé que les données environnementales recueillies dans le cadre de l'étude d'impact débutée en septembre 2010, et utiles au débat, soient rendues publiques pendant le débat dont elle a arrêté le calendrier (du 12 avril au 24 juin 2011) et approuvé les modalités d'organisation.

## LE PROJET

### ■ Ses objectifs

Le dossier de présentation le définit comme « une destination touristique de villégiature basée sur la quête d'harmonie entre l'homme et la nature, ayant pour ambition de devenir une référence en matière de tourisme familial durable en Europe » ; il se situe en Seine-et-Marne, à l'est de Marne-la-Vallée, à environ 32 km de Paris et à 6 km au sud-est de Disneyland Paris sur une superficie de 259 hectares, dont un tiers sur la commune de Bailly-Romainvilliers et deux tiers sur celle de Villeneuve-le-Comte. Localisé immédiatement au sud de l'autoroute A4 et de son échangeur n° 14, Villages Nature est présenté comme une nouvelle destination de villégiature d'envergure européenne, même si elle s'adresse en un premier temps à la clientèle française, allemande, belge et britannique.

Cette opération mobilise plusieurs collectivités publiques : l'Etat (à travers la création d'un dixième *cluster* dédié au tourisme), la Région (par l'inscription du projet dans le schéma directeur régional de 2008), le département (par son intégration de Villages Nature dans le projet du territoire seine-et-marnais) et les élus du Sud A4<sup>1</sup> dont les aspirations sont présentées dans un « Livre Blanc » datant de novembre 2009.

---

<sup>1</sup> Association pour l'Aménagement et le Développement et de la Brie Centrale, Communauté de communes du Pays Créçois, Pays du Grand Provinois.

## ■ Ses caractéristiques

Le projet s'organise autour d'un village central, où figurent la plupart des équipements, d'un village lacustre et d'un village forestier composés d'appartements et de *cottages*, le tout entouré de 14,5 hectares de plans d'eau. Le site offrira des équipements récréatifs, notamment un parc aquatique et un lagon géothermique. Les hébergements et les équipements seront cédés à des investisseurs institutionnels et reloués sur des baux de longue durée. Les logements ne sont nullement destinés à être occupés à l'année, ce qui limiterait un éventuel phénomène résidentialisation. En une première phase, le site pourrait accueillir environ 1730 unités d'hébergement et 2300 à terme. Son ouverture pourrait intervenir, dans le meilleur des cas, à l'été 2015. Enfin, ce projet sera traité dans le cadre d'une opération d'intérêt national

## **UN PROJET QUI, POUR CERTAINS, N'A PAS FAIT L'OBJET D'UNE CONCERTATION PREALABLE**

Le maire de la Houssaye-en-Brie rappelle que le Livre Blanc évoqué ci-dessus a été rédigé car le projet n'avait pas donné lieu à un dialogue préalable avec les élus locaux. Les auteurs de ce document ont en effet souhaité déterminer cinq enjeux majeurs<sup>2</sup> auxquels devrait répondre le projet, et demandent que soit prévue une réunion destinée à évaluer la conformité de ces exigences avec les réalisations envisagées et fixer les conditions qui leur permettront de suivre la réalisation du projet.

L'association R.E.N.A.R.D<sup>3</sup> juge que le projet est en réalité quasiment bouclé, sentiment que partage également un conseiller municipal de Villeneuve-le-Comte pour lequel le débat public est un « simulacre de concertation et de démocratie ». Cependant, au fur et à mesure de l'avancement du débat, ce type de critique a disparu pour faire place à des questions plus détaillées appelant des réponses précises des porteurs du projet.

Le président du Comité de défense de l'environnement de Mitry-Mory et adhérent au Mouvement national de lutte pour l'environnement (MNLE) estime quant à lui que le projet n'est innovant que sur le papier. Il fait part de sa crainte qu'à terme Villages Nature ne souffre de manquements en termes de qualité de service.

## **POUR D'AUTRES, PLUS NOMBREUX, LE PROJET EST UN OUTIL DE DEVELOPPEMENT AU SERVICE DU TERRITOIRE**

Ce sujet a été largement traité, notamment lors d'une réunion thématique sur le développement territorial avec une présentation du maire de Neufmoutiers-en-Brie et conseiller général, appuyé par les tenants du « Livre blanc » des élus du sud A 4. Les thèmes abordés ont été les emplois induits par Villages Nature, l'emploi et la formation des jeunes, l'éducation à l'environnement, le logement et l'urbanisation, l'appel à l'économie locale, les compensations financières, la fiscalité...

La majorité des membres de l'assistance a exprimé un avis favorable quant à l'opportunité du projet, même si une partie d'entre elle l'a accompagné de souhaits ou suggestions spécifiques, ainsi que l'a fait, entre autres, le député-maire de Provins, rappelant les diverses contraintes notamment en matière de transport, de gestion de l'eau et de sécurité.

Autre exemple, l'association pour l'Aménagement et le Développement de la Brie Centrale, insistant sur les positions exprimées au sein du Livre blanc, a défendu cependant l'idée que ce projet devait pouvoir constituer un pilier de développement en permettant de résoudre l'équation entre urbanité et ruralité, de réduire le déséquilibre emploi-habitat, de préserver l'environnement dont profitera le tourisme local. Le même sentiment est partagé par les représentants du monde économique.

---

<sup>2</sup> Préserver l'environnement et la qualité de la vie ; améliorer les infrastructures routières déjà saturées et développer le maillage des transports en commun ; adapter la formation, développer l'emploi, accueillir et soutenir les entreprises locales ; anticiper les besoins en logement des employés de « Villages nature » ; développer une offre touristique complémentaire et solidaire.

<sup>3</sup> Rassemblement pour l'étude de la nature et l'aménagement de Roissy-en-Brie et son district

Selon les porteurs du projet, ce dernier créerait en effet de la richesse en matière :

- d'activité, avec près de 500 000 nuitées prévues en phase 1, dont 25 % de visiteurs étrangers ;
- d'investissement : 700 millions € d'investissements privés et 70 millions d'investissements publics (concernant avant tout des infrastructures primaires de transport au service de l'ensemble du territoire) ;
- d'emploi, avec la création de 1 600 emplois directs et au total, celle de 4 800 emplois directs, indirects et induits (les marchés seront lancés en lots séparés, de manière à favoriser le recours aux entreprises locales)<sup>4</sup> ;
- de fiscalité locale, soit en régime de croisière, d'environ 7 millions €.

Afin d'atteindre de tels résultats, il convient pourtant selon divers membres de l'assistance d'aller plus loin : concevoir un dispositif de formation spécifique et soutenir les entreprises et artisans du secteur ; envisager la création d'une ferme pédagogique en dehors de Villages Nature, ainsi que le souhaite le secrétaire général des Jeunes agriculteurs de Seine-et-Marne (étude en cours) ; implanter une gendarmerie en vue d'assurer la sécurité publique ; obtenir de l'Etat une aide financière bonifiée pour la mise en oeuvre de programmes de logements aidés à destination du personnel de Villages Nature logé dans les communes environnantes (soit environ 400 personnes), compléter les réseaux de desserte. En conséquence, l'ensemble des élus des communes concernées, y compris ceux du Sud A4, espèrent pouvoir suivre, dans le cadre d'un comité de pilotage, la mise en oeuvre de ce projet. C'est à cette condition que pourraient être engagés des partenariats locaux pour promouvoir l'agriculture de proximité, le patrimoine et la culture du territoire. En réponse, EPA France affirme qu'il est prévu de mettre en place une instance de concertation avec les élus du Sud A4.

## **PROJET ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les promoteurs du projet soulignent que celui-ci s'inscrit dans une véritable démarche de développement durable dont les études préliminaires ont été réalisées sur la base de la méthodologie « One Planet Living » élaborée par les deux Organisations Non Gouvernementales, WWF International et BioRegional, et qui a donné lieu à la mise au point d'un Plan d'Action Durable. Par ailleurs, il existe un cahier des charges sur le développement durable au cœur du projet qui comporte une série d'obligations parmi lesquelles :

- « - une gestion durable de l'eau, sans prélèvement dans la nappe phréatique ;
- l'application d'une charte sur la biodiversité, prévoyant notamment une protection, une pérennisation et une valorisation des zones humides ;
- s'agissant des bâtiments et des matériaux, la maximisation des économies d'énergie et le recours préférentiel à des matériaux écologiques produits localement ;
- la mise en preuve d'un chantier propre et exemplaire ;
  - concernant les déplacements, l'application d'une politique de compensation carbone et une incitation à l'utilisation des transports en commun ;
- en matière d'emploi, l'engagement de favoriser l'emploi de personnels handicapés et la création d'une plate-forme régionale de ressources humaines ;
  - une politique globale de gestion des déchets ».

Ces différents points ont fait l'objet de discussions et d'interrogations auxquelles les porteurs du projet se sont efforcés d'apporter des réponses claires. Ce qui n'empêche pas un habitant de Villeneuve-le-Comte de dénoncer « l'impact monstrueux de ce projet... une concentration urbanistique de 25 000 personnes à terme, et de 8 000 personnes dans un premier temps ». En complément, le président de l'association Alliance Terre Vie se demande si le projet ne constitue pas davantage « une mise en scène de la nature » qu'une réelle démarche de développement durable.

D'autres, moins critiques, souhaitent que le projet s'insère dans la vie locale en favorisant l'installation de jeunes actifs agricoles, la mise en oeuvre d'une « couveuse » d'activités agricoles et rurales, l'appel aux PME et artisans locaux, l'offre par Villages Nature de repas bio à certaines cantines scolaires, ou encore la création d'un marché biologique périodique accessible aussi bien aux touristes qu'aux habitants.

---

<sup>4</sup> Les maîtres d'ouvrage s'étant engagés à s'approvisionner dans un rayon de cent kilomètres pour l'alimentation biologique du site, le projet constituerait aussi une opportunité pour le développement local de ce type d'agriculture.

Par ailleurs, si certains s'inquiètent de la « réversibilité » du site, il leur est précisé que l'étude réalisée en la matière fait apparaître que l'exploitation du site pendant vingt ans n'est pas de nature à dégrader la biodiversité et, qu'en cas d'échec du projet, le site présente des possibilités de reconversion (hôtels complémentaires pour Euro Disney, base de loisirs, etc.).

Cependant, hormis ces critiques, le projet ne soulève pas comme nous l'avons mentionné d'opposition manifeste, mais génère néanmoins diverses inquiétudes spécifiques.

## **L'ALIMENTATION EN EAU ET LA GESTION DE LA RESSOURCE**

Divers membres de l'assistance font part de leur crainte au sujet de l'alimentation en eau des communes concernées sachant, selon eux, que le projet risque d'être très consommateur en la matière. D'autres s'interrogent sur la gestion des eaux usées.

En réponse, il leur est assuré qu'aucun prélèvement ne sera opéré dans la nappe phréatique et que sont prévus des systèmes de réalimentation de cette dernière. L'alimentation en eau potable serait assurée par des prélèvements dans la Marne (et si besoin dans la Dhuis). Concernant le lagon cité ci-dessus, le recours à l'énergie géothermique permettrait de couvrir plus de 90 % des besoins énergétiques en eaux chaudes, en eaux sanitaires et en chauffage du site.

Les eaux usées de Villages Nature seraient dans un premier temps traitées par la station de Saint-Thibault-des-Vignes. Ultérieurement, une station d'épuration serait créée sur le site de Villages Nature, afin d'assurer un traitement écologique de ses eaux usées.

Les responsables du projet ont présenté les principes<sup>5</sup> destinés à guider la gestion de l'eau, y compris de l'eau pluviale, sur le site de Villages Nature. Il n'en demeure pas moins que semblent subsister certaines inquiétudes quant à l'alimentation future des territoires adjacents puisque selon un membre de l'assistance « depuis plusieurs années, nous sommes en restriction d'eau et que chaque année cela arrive de plus en plus tôt », en raison, comme le souligne un autre intervenant, d'un déficit de pluviométrie enregistré depuis une dizaine d'années.

## **LA QUESTION RECURRENTE DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES**

Ce sujet a traversé le débat. Il a suscité les inquiétudes les plus importantes parmi une population qui, souvent, dit être venue résider sur place afin d'échapper aux difficultés de la vie urbaine. Or, même si, lui dit-on, le trafic généré sera à la fois très faible et concentré hors des heures de pointe, elle redoute que ceci accroisse les problèmes existants, en particulier lors du chantier, et contribue à la saturation des moyens de transports locaux. En réponse, il est fait état des réalisations actuellement prévues:

- extension de l'échangeur n° 14 de Bailly-Romainvilliers ;
- raccordement de l'autoroute A4 à la RN 36, dit « Barreau Est » ;
- doublement de la RN36 et aménagement du Carrefour de l'Obélisque.

Pour un intervenant, il aurait été plus pertinent de réaliser en priorité les investissements routiers (et ferroviaires) avant d'envisager la création de Villages Nature. Il craint que les premières années d'exploitation du site ne soient synonymes d'importantes difficultés de déplacements. L'assistance souhaite aussi que le débat aborde les problèmes liés à l'engorgement routier entre les sorties 13 et 14 de l'A4 et puisse faire émerger des solutions opérantes (diverses questions ont évoqué la suppression du péage de Courtevroult), ce qui n'a pas toujours été le cas au cours des réunions.

---

<sup>5</sup> Faire évoluer le projet en fonction de la connaissance des enjeux liés à l'eau ; contrôler le ruissellement pour éviter les crues et les inondations ; maîtriser à la source les vecteurs de pollution liés aux eaux pluviales ; prévenir l'assèchement (faire en sorte que les eaux pluviales soient maintenues sur place pour alimenter les milieux humides existants) ; préserver l'étiage des ruisseaux ; préserver l'étiage et soutenir l'alimentation de la nappe de Champigny, principal gisement d'alimentation en eau potable ; prendre en compte les eaux pluviales en tant qu'écosystème d'enrichissement du milieu, et non en tant qu'effluent à évacuer ».

En matière de transports en commun, les porteurs du projet ne peuvent fournir l'ensemble des réponses, arguant du fait que ces questions ne relèvent pas de leurs responsabilités mais de celles du Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF). Ils rappellent néanmoins que des travaux sont prévus afin d'améliorer l'accessibilité du site, avec notamment la création d'un pôle multimodal Sud à Chessy (deuxième accès à la gare TGV et à la gare RER, ainsi qu'une nouvelle gare routière). Par ailleurs, la possibilité de mettre en place un transport en commun en site propre sur l'autoroute A4, de Coutevroult à Paris, est en cours d'examen et il est envisagé d'augmenter la fréquence des TGV s'arrêtant à Roissy et Chessy. La circulation sur la ligne du RER, souvent dénoncée par l'assistance, fait partie des sujets abordés dans le cadre d'une étude actuellement conduite par le STIF.

Il n'est donc pas étonnant que les questions les plus fréquemment posées sur le site Internet concernent les problèmes de déplacements tant routiers que ferroviaires. On retrouve ici des préoccupations identiques à celles qu'expriment en priorité les Franciliens lors de chaque débat public concernant les projets d'aménagement : que l'on améliore l'existant afin de leur offrir des conditions de transport acceptables, des réseaux moins saturés.

## **LES AUTRES ATTEINTES SUSCEPTIBLES D'AFPECTER L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

Ce sujet a suscité de longs échanges. Parmi les questions abordées, citons entre autres :

- la préservation de la biodiversité floristique et faunistique (corridors bleu et vert ;...);
- la pérennisation et la valorisation des zones humides ;
- la protection des milieux forestiers ;
- le traitement des rejets et dépollution des sols
- la maîtrise des nuisances liées au chantier ;
- la lutte contre les nuisances phoniques liées aux infrastructures routières.

Face aux diverses inquiétudes soulevées, les porteurs du projet, faisant intervenir les bureaux d'études Confluence Ingénieurs Conseil et Biotope pour présenter les caractéristiques actuelles de ce site, ont détaillé les principes de gestion du milieu naturel qu'ils s'engagent à respecter :

- préserver les liaisons douces et en particulier les liaisons nord-sud ;
- recréer ou conserver un corridor écologique dans la partie sud ;
- éviter l'artificialisation des milieux ;
- maintenir le contexte boisé ;
- prendre en compte des enjeux de préservation des milieux naturels dans la phase de chantier ;
- mettre en place un plan de gestion écologique et forestier ;
- assurer une valorisation écologique et pédagogique du site.

Le suivi de ces engagements s'opérera à partir d'indicateurs et donnera lieu à un rapport annuel rédigé par un expert indépendant, examiné par un comité développement durable.

Un autre sujet devra également être suivi avec attention : l'acquisition prévue de 140 hectares, dont 60 hectares de terres agricoles, appellera - les porteurs du projet s'y sont engagés - un processus de concertation propre à dégager les possibilités de reconstituer, avec chacun des exploitants qui le souhaitera, une exploitation viable. Lorsque les questions foncières ont été abordées, ont été évoqués avant tout l'accès des riverains au site et installations, la persistance ou la création de sentiers forestiers, la création de partenariats avec les collectivités, les associations, les liens à tisser avec futur Parc Naturel Régional.

Notons que le thème de l'agriculture a été sensiblement moins abordé qu'on aurait pu initialement le penser, les échanges ayant surtout porté sur l'agriculture biologique et les spécificités d'une agriculture péri-urbaine.

## QUEL BILAN TIRER DE CE DEBAT ?

### ■ Un débat riche et utile...

Même si, au début, l'assistance s'est interrogée sur l'opportunité d'un tel débat, il n'en reste pas moins que ces interrogations se sont, au fil du débat, progressivement raréfiées. Par ailleurs, si l'assistance a parfois été quelque peu limitée, pour se monter néanmoins au total à un millier de personnes, son intérêt s'est avéré manifeste, comme le prouvent le nombre de visiteurs du site Internet, de questions posées en ligne, la qualité des huit cahiers d'acteurs et la grande diversité des sujets abordés. Un représentant de la maîtrise d'ouvrage n'a-t-il pas affirmé : « Je remercie les instigateurs de ce débat, même si je dois dire qu'au début j'avais un peu peur d'un débat public, parce qu'il s'est passé quelque chose dans cette discussion qui est très intéressante » ?

### ■ ... mettant en exergue l'attachement de la population à sa qualité de vie

Toutes les préoccupations exprimées par l'assistance le prouvent : c'est en fonction de l'attention qui sera portée à son insertion dans le tissu économique, social et environnemental que sera jugée la qualité du projet dans l'hypothèse où il lui sera donné suite. Il apparaît en effet que le public s'est davantage intéressé à de grands sujets collatéraux à l'implantation de Villages Nature - comme la politique des transports, l'eau, le bassin d'emploi, le logement - qu'au projet en lui-même (dont il a été davantage question dans les dernières réunions). Au fil des réunions locales, demandes et propositions de concertation et de partenariat se sont multipliées : développement des prises de rendez-vous, tant sur le plan professionnel qu'institutionnel, entre la maîtrise d'ouvrage et les élus, les associations professionnelles ou environnementales. Cette évolution témoigne d'une prise de conscience par l'ensemble des acteurs de la région et de son identité ( le Sud A4 « n'a rien » alors que Nord A4 « a déjà tout » a-t-on entendu ).

### ■ Des engagements à respecter...

De nombreux engagements ont été pris en tribune par les porteurs du projet qui paraissent avoir entendu critiques, suggestions et souhaits ; ils concernent entre autres :

- l'information du public (via un site Internet enrichi) et les contacts avec des partenaires (instances territoriales, agriculteurs, écologistes, forestiers...),
- l'intégration des communautés de communes signataires du « Livre blanc » dans la suite de la concertation,
- le partenariat économique pour une meilleure intégration territoriale possible,
- la gestion de l'eau,
- la création d'un comité de suivi et de gestion écologique et forestier de Villages Nature,
- la poursuite d'un bilan « zéro carbone »,
- le réemploi des matériaux réutilisables sur place,
- .....

En cas de poursuite du projet, il s'agira évidemment de les honorer. Pour sa part, EPA France devrait utilement faire le point avec les organismes concernés sur les questions de déplacements routiers et ferroviaires, afin de répondre aux nombreuses préoccupations exprimées lors du débat.

### ■ ...et des études complémentaires à lancer

Par ailleurs, d'autres engagements appellent que soient lancées des études complémentaires de nature technique, scientifique, écologique ou économique ; tel est le cas sur les sujets suivants : empreinte écologique du lagon, maintien du contexte boisé, réversibilité, transport, accès à l'A4, énergie, gestion du chantier, protections phoniques...

Si, comme l'a dit le directeur général de la société « Les Villages Natures de Val d'Europe » : « On a très envie de faire ce projet », il reste donc encore un chemin à parcourir.

Ce bilan sera rendu public avant la fin du délai de deux mois suivant la clôture du débat. Le maître d'ouvrage disposera alors de trois mois pour arrêter, expliciter et rendre publique sa décision quant au principe et aux conditions de la poursuite du projet.

Philippe Deslandes



**cndp**  
Commission  
nationale  
du débat public

Commission nationale du débat public  
20, avenue de Ségur - 75007 Paris  
Tél. : 01 42 19 20 26 - Fax : 01 42 19 17 90  
e-mail : [contact@debatpublic.fr](mailto:contact@debatpublic.fr)  
[www.debatpublic.fr](http://www.debatpublic.fr)