

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Agence Karine Ruelland
architecte-urbaniste
42, rue Sorbier 75020 PARIS

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : **18 NOVEMBRE 2014**

SOMMAIRE

Introduction.....	3
1. Cœur de bourg	5
<i>Orientation n°1 - Secteur Boulevard de l'Ouest - rue Jehan de Brie</i>	<i>5</i>
2. Secteurs nord du bourg.....	7
<i>Orientation n°2 - Secteur de la Garenne.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°3 - Secteur du Pont de Couilly</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°4 - Secteur de la Croix de Tigeaux</i>	<i>12</i>
<i>Orientation n°5- Secteur Villages Nature</i>	<i>14</i>
ANNEXES.....	17
Charte relative à l'intégration de la biodiversité dans le projet Villages Nature	
Cahier des charges en matière de développement durable dans le projet Villages Nature	

INTRODUCTION

Le PLU de Villeneuve-le-Comte comprend, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme des orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Cinq orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU de Villeneuve-le-Comte et concernent les secteurs localisés sur les schémas ci-contre :

Elles sont situées dans le bourg...

Orientation n°1 - Secteur Boulevard de l'Ouest - rue Jehan de Brie

... à ses abords directs :

Orientation n°2 - Secteur de la Garenne

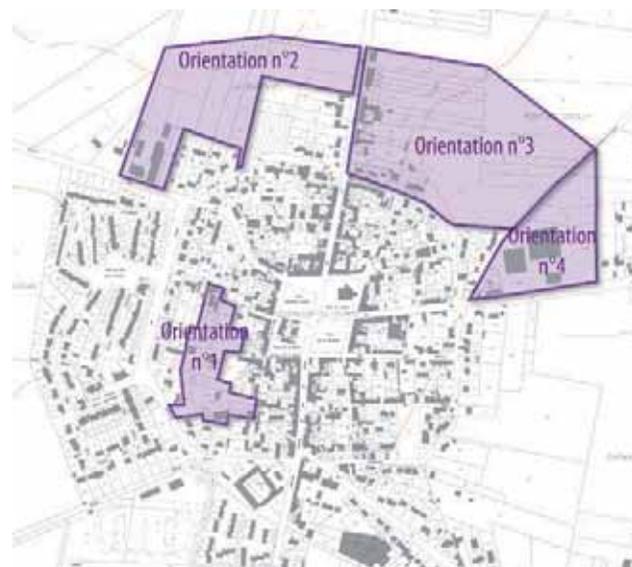
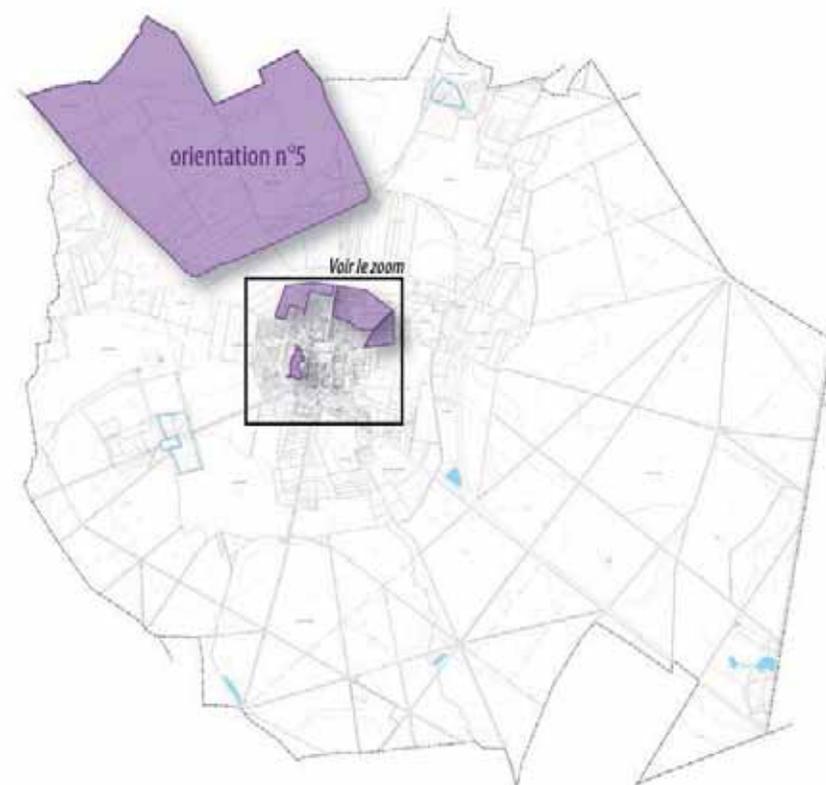
Orientation n°3 - Secteur du Pont de Couilly

Orientation n°4 - Secteur de la Croix de Tigeaux

...et au nord du territoire communal

Orientation n°5 – secteur Villages Nature

Localisation des orientations d'aménagement sur le territoire communal



Zoom bourg

L.123-1-4 du code de l'urbanisme définit les orientations d'aménagement et de programmation de la façon suivante : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.... » (extrait article L.123-1-4 du CU)

La compétence en matière d'habitat et de transports et déplacements relevant de la communauté de communes de la Brie Boisée, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ne portent donc que sur le thème de l'aménagement.

En matière d'aménagement ces orientations portent sur le programme à développer, le fonctionnement urbain, c'est-à-dire les accès et la desserte ainsi que sur le paysage naturel et urbain, la préservation de la biodiversité et de l'environnement.

Les projets d'aménagement ou de constructions inscrits dans l'un de ces périmètres doivent être compatibles avec ces orientations.

1. CŒUR DE BOURG

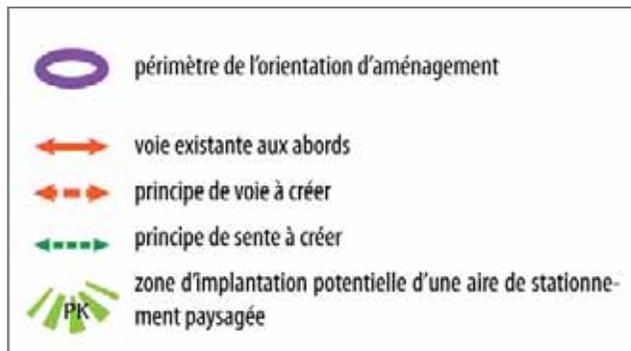
ORIENTATION N°1 - SECTEUR BOULEVARD DE L'OUEST - RUE JEHAN DE BRIE

Zone UA – cf. pièce n°4.2 du PLU

Ce site s'inscrit dans l'un des plus vastes îlots du cœur de bourg et l'un des moins bien structurés. Il est délimité par la rue des Jardins prolongée par la rue Jehan de Brie au nord, par la rue de la Gare à l'est, par le boulevard de l'Ouest à l'ouest et l'avenue Jules Ferry au sud.

Il s'inscrit au cœur d'un îlot où plusieurs parcelles enclavées accueillent des constructions pavillonnaires, sans lien avec la morphologie urbaine qui caractérise l'identité du cœur du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Ce site a vocation à être restructuré en accueillant un tissu mixte à vocation principale d'habitat, à l'appui de la création d'un maillage viaire qui participe à l'amélioration du fonctionnement urbain.



Programme

Logements

A l'échelle du périmètre de l'orientation d'aménagement, 30 à 40 logements seront réalisés sous la forme de logements de type maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs. Ces logements s'inscriront dans des constructions qui respecteront la morphologie architecturale du cœur de bourg.

Une mixité de programmes sera recherchée à l'échelle du périmètre concerné tant en matière de type d'occupation (locatif/accession), que de taille des logements. Dans la partie nord du site, des petits logements de type F2/F3 en accession devront notamment être réalisés.

Ces logements seront réalisés sous la forme de logements de type maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs. Ces logements s'inscriront dans des constructions qui respecteront la morphologie architecturale du cœur de bourg.

Espaces publics

La programmation sur l'îlot devra permettre d'intégrer une aire de stationnement public au nord du secteur.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

A l'image de ce qui a été déjà réalisé entre la rue des Jardins (anciennement impasse de Jardins) et la rue Jehan de Brie, ce secteur a vocation à être restructuré en s'appuyant sur la création de liaisons nouvelles est-ouest et nord-sud permettant de compléter le maillage viaire, à l'échelle et dans l'esprit de la trame orthonormée qui caractérise la morphologie urbaine du bourg.

Des liaisons nouvelles irrigant le cœur d'îlot seront créées conformément aux orientations nord-sud et est-ouest dont les principes sont indiqués sur le schéma ci-dessus.

Une sente sera réalisée entre la rue de la Mairie et l'impasse de la Mairie.

Paysage

La création d'un nouveau maillage viaire va définir quatre nouveaux îlots. Les cœurs de ces îlots ont vocation à être préservés et occupés par les jardins privatifs liés aux constructions, comme indiqué sur les principes figurant sur le schéma de référence. Seules les franges extérieures des îlots ont vocation à accueillir des constructions.

Implantation des constructions

Elles devront participer à la recomposition d'un paysage urbain dont la perception depuis l'espace public rappellera le rythme du paysage dans le tissu ancien, alternant constructions à l'alignement et vues sur des espaces jardinés ceinturés de murs de clôture assurant la continuité d'une construction à l'autre, à l'alignement.

Espaces paysagers

Le parti d'aménagement devra conserver en cœur d'îlots des espaces non bâtis, jardinés ou largement végétalisés.

Espaces publics

L'intégration paysagère de l'aire de stationnement devra particulièrement être étudiée. Si elle est réalisée le long du domaine public, elle devra être ceinturée de murs de clôture en pierre de pays et/ou de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques locales.

Les voies et sentes créées devront respecter les largeurs et les caractéristiques identitaires de la trame viaire vilcomtoise. Aucun stationnement longitudinal ne sera créé le long des voies.

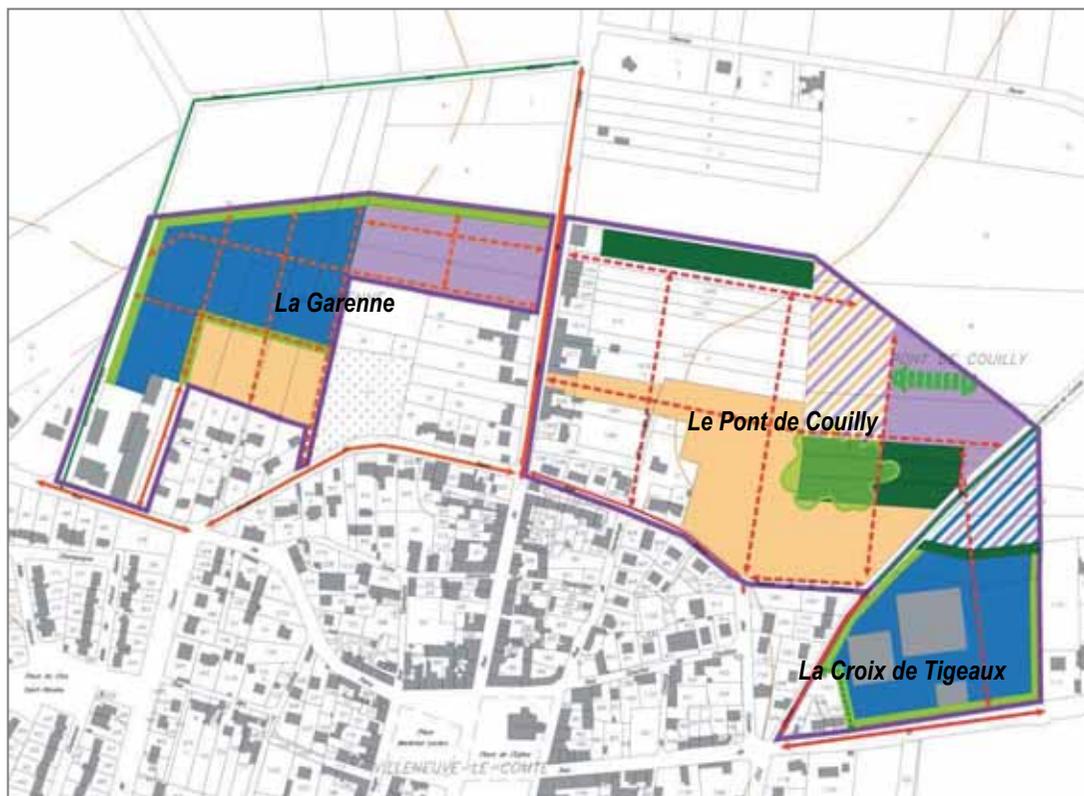
2. SECTEURS NORD DU BOURG

L'extension du village vers le nord nécessite d'être conçue dans sa globalité pour assurer la cohérence des aménagements.

Ainsi, trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement, qui s'inscrivent en continuité les uns des autres, au nord du bourg. Il s'agit des secteurs, présentés ci-après :

- de la Garenne, au nord-ouest – orientation n°2
- du Pont de Couilly, au nord-est – orientation n°3
- de la rue de la Croix de Tigeaux, à l'est – orientation n°4.

L'aménagement de chacun de ces secteurs devra s'articuler avec celui des secteurs voisins.



ORIENTATION N° 2 - SECTEUR DE LA GARENNE

Zones UE et 1AU – cf. pièce n°4.2 du PLU

Ce site est positionné au nord du bourg, dans l'angle formé par deux entrées de ville de Villeneuve-le-Comte depuis la RD231, la rue du Pont de Couilly et la rue de Paris.

Il est ainsi délimité par la rue du Pont de Couilly à l'est, l'espace agricole au nord, et le chemin des Meuniers, au nord et à l'ouest. Au sud, il est bordé par les constructions desservies par la rue de Paris et le boulevard du Nord.

Il s'inscrit dans le prolongement des premières constructions implantées rue de la Garenne.

Ce site a vocation à être urbanisé selon les principes de la trame orthonormée du bourg originel figurant sur le schéma ci-contre, à l'appui d'un maillage viaire qui participe à l'amélioration du fonctionnement urbain en accueillant un tissu d'activités.



Programme

Ce secteur a vocation à accueillir principalement des activités commerciales, artisanales, industrielles ou de bureaux.

Au sud du site, à l'interface avec le lotissement de la Garenne, un programme d'une dizaine de logements sera réalisé.

À l'est du site, près d'un hectare sera réservé pour un équipement public.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

Les entrées-sorties sur le site s'organiseront à partir d'une voie principale qui permettra la desserte interne du secteur et reliera la rue du Pont de Couilly à la rue de la Garenne existant. Elle sera ouverte à la circulation automobile et intégrera des principes de cheminements doux sécurisés et de qualité.

La hiérarchie et le nombre de voies secondaires restent à définir en fonction du projet d'ensemble retenu sur le site, et d'une étude globale de trafic tenant compte des projets retenus dans le périmètre de l'orientation d'aménagement n°3.

Les voies secondaires pourront être des sentes, ou des voies ouvertes à la circulation automobile qui participeront de manière complémentaire au prolongement du principe de trame orthonormée caractéristique du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Le schéma viaire devra prendre en compte le prolongement possible des liaisons vers le nord et l'ouest ultérieurement.

Paysage

Le projet ménagera une perspective sur l'église dans l'axe du chemin de Bailly, comme indiqué sur le principe ci-contre.

Les voies principales devront être plantées et arborées, tout en intégrant quelques places de stationnement longitudinal.

Franges et transitions paysagères

Les franges du secteur, ouvertes sur l'espace agricole, devront faire l'objet d'un projet paysager de qualité, ménageant une transition végétale avec l'espace agricole et limitant les vues directes sur les constructions.

Une transition paysagère sera aménagée entre le secteur à dominante d'activités et celui à dominante d'habitat.

Aspect extérieur des constructions et implantations

Le projet proposera une implantation des constructions structurée et non aléatoire.

Les bâtiments d'activités devront s'intégrer dans le paysage urbain par une volumétrie et des matériaux limitant leur impact paysager, ainsi qu'un traitement paysager des abords des constructions.

Le projet architectural de l'équipement public à réaliser en entrée de ville sera particulièrement étudié.

Tous les logements à réaliser respecteront les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur de bourg ou illustreront une écriture architecturale contemporaine.

Principe de vue à préserver sur l'église (tracé indicatif)



 périmètre de l'orientation d'aménagement

ORIENTATION N°3 - SECTEUR DU PONT DE COUILLY

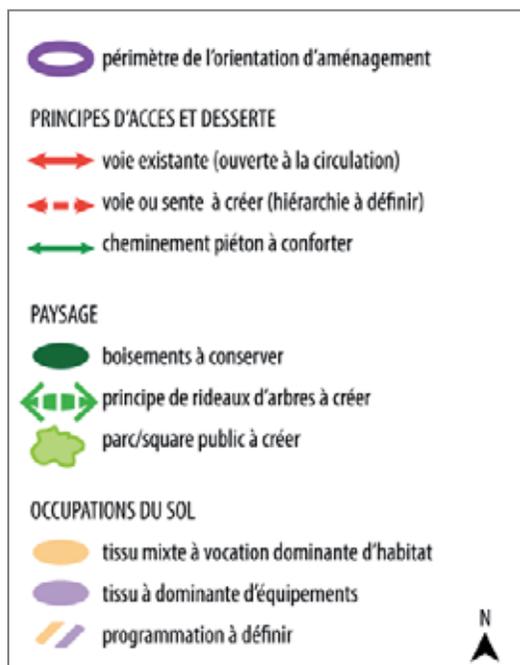
Zones UA, 1AU, et 2AU – cf. pièce n°5.2 du PLU

Ce site est positionné au nord-est du bourg, dans l'angle formé par deux entrées de ville de Villeneuve-le-Comte depuis la RD231, la rue du Pont de Couilly

Il est aujourd'hui composé d'une friche agricole sur sa partie sud, d'un espace boisé et de parcelles agricoles cultivées, au nord-est.

Ce secteur a vocation à s'urbaniser dans l'esprit de la trame urbaine historique de Villeneuve-le-Comte et à conforter la mixité fonctionnelle présente dans le bourg.

Il s'agit d'un secteur d'extension du bourg destiné à répondre aux besoins en logements sur la commune.



Programme

Ce secteur a vocation à accueillir principalement des logements (environ 110 logements) et des équipements. Son urbanisation se fera en plusieurs phases permettant de développer le programme à court, moyen et long terme, en fonction des besoins en logements et équipements.

Les logements réalisés en première phase seront implantés au sud du site, directement à l'interface avec les autres quartiers d'habitation.

Une mixité de programmes sera recherchée à l'échelle du périmètre concerné tant en matière de type d'occupation (locatif/accession), que de taille des logements.

Ces logements seront réalisés sous la forme de logements de type maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs. Ces logements s'inscriront dans des constructions qui respecteront la morphologie architecturale du cœur de bourg.

Un espace vert, d'un minimum de 6 000 m², ouvert au public, sera réalisé au cœur du quartier.

La programmation du secteur devra intégrer une réserve pour équipement, positionnée au nord-est. L'urbanisation de ce secteur se fera dans un second temps, quand les besoins complémentaires en logements et en équipements seront réévalués afin de déterminer les surfaces respectives nécessaires.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

Les entrées-sorties sur le site s'organiseront à partir d'une voie principale qui permettra la desserte interne du secteur et reliera la rue du Pont de Couilly à la rue Basse des Fossés. Elle sera ouverte à la circulation automobile et intégrera des principes de cheminements doux sécurisés et de qualité.

La hiérarchie et le nombre de voies secondaires restent à définir en fonction du projet d'ensemble retenu sur le site, et d'une étude globale de trafic tenant compte des projets retenus dans le périmètre de l'orientation d'aménagement n°2.

Les voies secondaires pourront être des sentes, ou des voies ouvertes à la circulation automobile qui participeront de manière complémentaire au prolongement du principe de trame orthogonale caractéristique du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Le schéma viarie devra prendre en compte le prolongement possible des liaisons vers le sud (secteur de la Croix de Tigeaux) mais aussi vers nord et l'est.

Paysage

Le projet ménagera une perspective sur l'église depuis le chemin des Meuniers, comme indiqué sur le principe ci-contre.

Espace vert public

L'espace vert public à créer prendra la forme d'un square ou d'un parc qui pourra être réalisé sur tout ou partie de l'espace boisé existant.

Sa scénographie proposera une mise en scène végétale s'inspirant des motifs composant les espaces naturels de la commune, visant à créer un lieu d'ambiance champêtre et/ou forestière.

Principe de vue à préserver sur l'église (tracé indicatif)



 périmètre de l'orientation d'aménagement

Paysagement

Les franges du secteur devront faire l'objet d'un projet paysager de qualité, ménageant une transition végétale avec l'espace agricole et limitant les vues directes sur les constructions. Des rideaux d'arbres pourront par exemple être créés dans l'esprit de ceux existant sur le site.

Les boisements existants seront conservés. Toutefois, le boisement situé le long du chemin de Villiers pourra être aménagé et traversé par des cheminements. Un projet paysager qualitatif devra permettre de justifier d'éventuels défrichements.

Architecture et morphologie urbaine

Le projet proposera une implantation des constructions structurée et non aléatoire.

Le projet architectural des équipements publics à réaliser sera particulièrement étudié.

Les logements à réaliser respecteront les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur de bourg ou illustreront une écriture architecturale contemporaine.

ORIENTATION N°4 - SECTEUR DE LA CROIX DE TIGEAUX

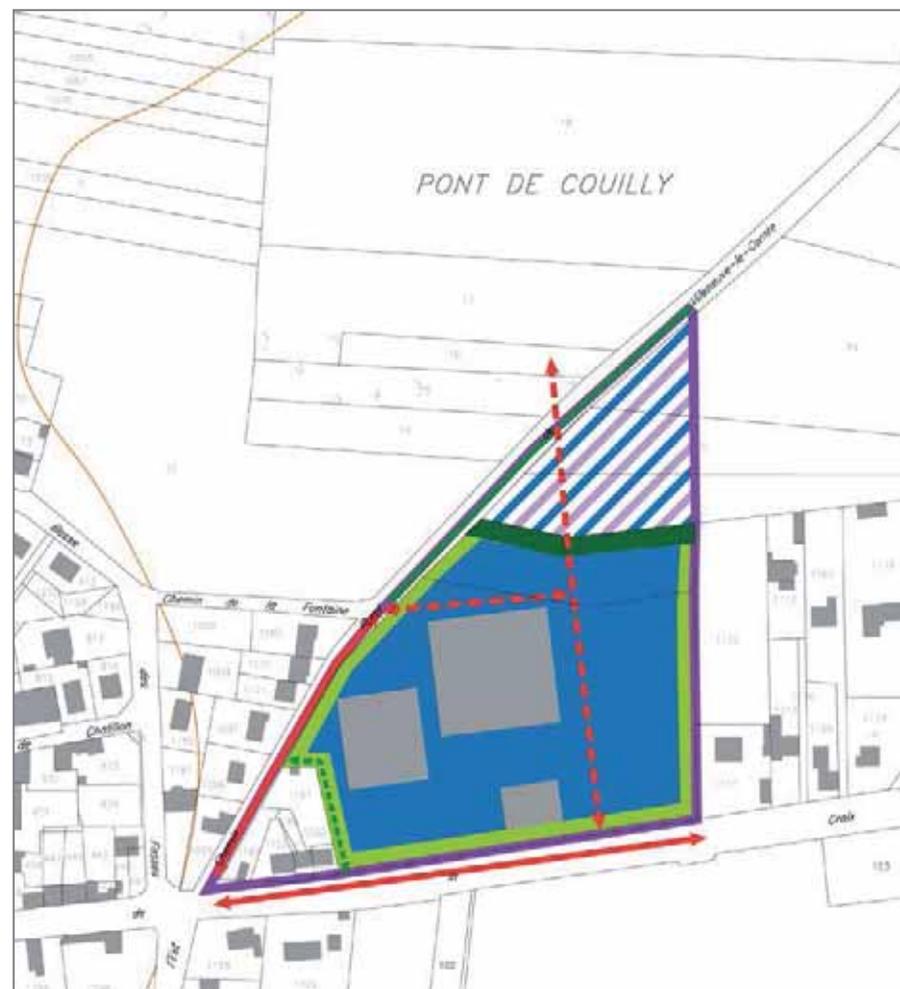
Zones UE et 2AU – cf. pièce n°5.2 du PLU

Ce site est positionné au nord-est du bourg, en position d'entrée de ville, le long de la rue de la Croix de Tigeaux.

Aujourd'hui bordé, à l'ouest et à l'est, par des habitations et s'ouvrant au nord et au sud sur l'espace agricole, ce secteur est aujourd'hui composé d'une emprise importante à vocation d'activités (*ancien site de Chép France*). Il s'inscrit dans la zone artisanale de la Croix de Tigeaux qui s'étend, vers l'est, jusqu'en lisière du massif boisé de la forêt de Crécy.

Ce secteur a vocation à être restructuré en affirmant sa vocation de zone d'activités.

Sa restructuration doit s'articuler avec les réflexions engagées dans les secteurs environnants (*secteur du Pont de Couilly au nord et zone 3AU au sud*) afin de proposer un aménagement qui participe et anticipe l'amélioration globale du fonctionnement urbain du bourg.



Programme

Ce secteur déjà urbanisé a vocation à être restructuré et développé pour accueillir des activités commerciales, artisanales, industrielles ou de bureaux.

Au nord du site, un aménagement à plus long terme permettra d'accueillir des activités ou des équipements, dont la programmation sera réévaluée en temps voulu.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

Les entrées-sorties sur le site d'activités se feront par la rue de la Croix de Tigeaux et le chemin de Villiers (dans le prolongement du chemin de la Fontaine), ce qui permettra la desserte interne du secteur.

Celle-ci sera assurée par une voie principale d'orientation nord-sud, qui sera ouverte à la circulation automobile et intégrera des principes de cheminements doux sécurisés et de qualité. Elle devra être conçue de manière à pouvoir se prolonger vers le nord (*secteur du Pont de Couilly*).

Une sente sera aménagée à l'ouest du site afin de prolonger à termes le tour de ville vers le sud.

Paysage

Une attention particulière sera portée au paysagement du site, notamment de ses franges, sous différents motifs d'animation végétale : boisements, espaces paysagers, bande paysagère à planter...

Boisements

Les boisements existants seront conservés. Toutefois, une brèche pourra être créée dans les boisements pour le prolongement de la voie de desserte vers le nord.

De nouveaux espaces arborés pourront être créés dans les espaces paysagers à créer ou conforter aux franges du site.

Bandes paysagées

Les franges est et ouest du site devront être végétalisées afin de ménager une transition paysagère avec les parcelles avoisinantes qui accueillent de l'habitat.

Sur la frange sud du site, une bande paysagée devra être confortée le long de la rue de la Croix de Tigeaux. Cette bande, inconstructible, devra être végétalisée et pourra accueillir

des arbres de haute tige. Elle doit permettre de qualifier les abords de l'entrée de ville et de ménager des transitions avec les quartiers proches par un traitement végétal qualitatif

ORIENTATION N°5- SECTEUR VILLAGES NATURE

Zones 1AUv – cf. pièce n°5.1 du PLU

Le site se situe en limite communale nord de Villeneuve-le-Comte. Il concerne sur la commune 195 hectares des 512 hectares destinés à une vocation à dominante touristique, comme définie dans le cadre de la modification du 15 septembre 2010 du Projet d'Intérêt Général relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et aux projets Eurodisney et Villages Nature.



INTÉGRER LE SITE DANS LE FONCTIONNEMENT URBAIN

-  cheminements doux existants à conforter
-  cheminements doux à créer
-  accès automobile au site

AFFIRMER LE CARACTÈRE NATUREL DE LA ZONE

-  boisements existants dont la vocation boisée doit être maintenue
-  boisement existant aménageable dont la vocation boisée doit rester dominante
-  partie du Bois de Jariel qui pourra accueillir de l'hébergement touristique
-  principe de bassin de rétention des eaux pluviales à positionner dans le site

INTÉGRER LE SITE DANS LE PAYSAGE LOCAL

-  bande inconstructible : retrait minimal des constructions depuis l'emprise publique (50/150 m : profondeur indicative)
-  Traitement paysager de la frange sud
-  Traitement paysager de la frange ouest

Informations

-  périmètre de l'orientation d'aménagement
-  limite communale

Programme

Le secteur, situé à l'ouest de la route de Bailly, a vocation à recevoir un développement touristique sous forme d'hébergements hôteliers, de commerces, bureaux et autres équipements liés au projet touristique au cœur d'espaces naturels et agricoles aujourd'hui pour partie boisés et ouverts.

Favoriser l'insertion du projet dans le paysage local...

Paysage diurne :

La végétation prévue sur le site devra être suffisamment dense pour qu'aucun élément bâti ou « décors » ne puisse être visible depuis le bourg.

L'ensemble des franges du site devra être paysagé et végétalisé. Un traitement différencié selon les franges du projet devra être mis en œuvre comme présenté ci-dessous.

Sur la frange sud, une large frange végétalisée d'au moins 150 mètres de profondeur sera réalisée dans l'emprise du projet, à l'interface avec la RD231. Le traitement de la frange sud intégrera les abords situés de part et d'autre de la RD231 (tronçon sud). Le paysage créé intégrera des bassins paysagers de gestion des eaux pluviales.

Sur la frange ouest, l'interface avec la RD231 dans l'emprise du projet, sera traitée par des aménagements paysagers d'au moins 50 m de profondeur.

La frange est sera constituée de la partie est du bois de Jariel dont les espaces boisés devront être conservés à minima sur une bande de 50 m de profondeur mesurés à partir du chemin de Villeneuve.

Le traitement des franges du site intégrera des arbres de haute tige. Il fera écran aux vues vers l'intérieur du site, aucune construction ne devant être vue depuis l'extérieur du site.

De part et d'autre du chemin de Bailly, la marge de recul de 50 mètres imposée aux constructions devra être paysagée. Si des merlons sont réalisés, ils devront être particulièrement travaillés et se fondre dans le projet paysager.

Paysage nocturne :

L'éclairage nocturne devra être limité sur l'ensemble du site et le plus loin possible des franges du site afin de limiter la luminescence dans le paysage nocturne communal.

... et dans le fonctionnement local

Le plan d'ensemble du projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs de maîtrise des émissions de carbone en matière de déplacements, notamment en contraignant les déplacements automobiles et en développant une offre pour les modes doux et transports en commun suffisante.

Accès et desserte :

L'accès automobile au site se fera par un accès à créer à l'angle nord-est du projet. Aucun autre accès automobile depuis les voies publiques n'est autorisé, hors accès de sécurité. A l'intérieur du site, tout devra être mis en œuvre pour décourager les déplacements automobiles.

Un transport en commun desservira le site. L'aménagement du site propre devra prévoir des possibilités de prolongement vers le sud (bourg de Villeneuve-le-Comte).

Modes doux :

Le site sera traversé par des liaisons piétonnes et/ou cycles qui devront participer à la trame communale des déplacements doux et être ouverts au public.

Ces liaisons devront conforter les chemins existants, dans leur tracé actuel d'orientation nord-sud :

- le chemin de Bailly (longeant l'extérieur occidental du bois de Jariel en direction du hameau de Bailly au nord)
- le chemin de Villeneuve (longeant l'extérieur oriental du bois de Jariel).

Leur aménagement intégrera la sécurisation des traversées de la RD231 vers le bourg.

Deux autres chemins, d'orientation est-ouest seront créés pour compléter cette trame.

Gestion du stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles sera organisé dans l'emprise du projet, par des aires de stationnement mutualisé. Le positionnement des aires de stationnement devra être étudié de manière à contraindre les déplacements automobiles.

Préserver les espaces naturels et favoriser la biodiversité

Affirmer le caractère naturel du site

La vocation dominante naturelle du site doit être préservée, notamment sur le secteur du bois de Jariel, qui ne sera qu'en partie aménagé.

La trame des espaces boisés pourra être complétée, en compensation des espaces défrichés notamment, dans la frange paysagée, à l'ouest et au sud, à créer le long de la RD231.

Une gestion différenciée des espaces pour favoriser la biodiversité

Le projet doit permettre la création d'un corridor écologique entre les massifs forestiers de Ferrières, la forêt domaniale des Grains et la forêt de Crécy-la-Chapelle.

La Charte relative à l'intégration de la biodiversité dans le projet traitant du contexte écologique du site, des principes d'aménagement visant à favoriser la biodiversité, et des principes généraux de la végétalisation et de son suivi, présentée ci-après, s'imposera au projet qui devra en justifier du respect.

Intégrer des principes de végétalisation du bâti

Le projet favorisera la présence de végétaux sur les murs, les terrasses ou les toits. Il pourra intégrer des dispositifs de murs grimpants, terrasses paysagères, plantation d'arbres de 8 à 12 m de haut, sur le toit de certaines résidences...

Limiter les incidences du projet sur l'environnement

Le Cahier des charges en matière de développement durable présenté ci-après s'imposera au projet qui devra en justifier du respect.

ANNEXES

20 mai 2010

**Charte relative
à l'intégration de la biodiversité
dans le projet de Villages Nature**

source DUP juillet 2012

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

1.1. LE CONTEXTE REGIONAL

1.2. LE CONTEXTE MICRO-REGIONAL

1.3. LE CONTEXTE DU SITE

1.3.1. AUX ABORDS IMMEDIATS DE L'EMPRISE DU PROJET

1.3.2. DANS L'EMPRISE MEME DU PROJET

1.4. L'EVALUATION ECOLOGIQUE

2. UN PRINCIPE D'AMENAGEMENT : FAVORISER LA BIODIVERSITE

2.1. LES ESPACES PRESERVES (NON BATIS)

2.1.1. LES ESPACES A FORT INTERET ECOLOGIQUE INITIAL

2.1.2. LES ESPACES DONT L'INTERET ECOLOGIQUE SERA AMELIORE

2.2. LES ESPACES AMENAGES (PARTIELLEMENT BATIS)

2.2.1. LES ESPACES FORESTIERS

2.2.2. LA VALORISATION ECOLOGIQUE DES PLANS D'EAU

2.2.3. LES ESPACES A VOCATION ORNEMENTALE

3. LES PRINCIPES GENERAUX DE LA VEGETALISATION, DE GESTION ET DE SUIVI

3.1. LE RECOURS AUX CONTRATS DE CULTURE

3.2. LE CONTROLE DES PLANTS LIVRES

3.3. LES ESPECES PROTEGEES

3.4. LA GESTION DES ESPACES

3.5. LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA BIODIVERSITE

4. LE PLAN DE ZONAGE

1. LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

1.1. LE CONTEXTE REGIONAL

La partie nord de la Brie française constitue un continuum boisé majeur de l'Île-de-France. Il s'étend de la vallée de la Seine à celles des Morins.

L'analyse des données écologiques (ECOMOS, base de données du Conservatoire botanique national du Bassin parisien) fait apparaître des enjeux faunistiques importants sur les réseaux de mares et d'étangs dont les ceintures de végétations aquatiques sont favorables à la nidification d'espèces d'oiseaux d'eau remarquables.

1.2. LE CONTEXTE MICRO-REGIONAL

Le projet se situe aux abords d'un secteur seine-et-marnais très urbanisé ou se pratique une agriculture intensive et qui n'abrite plus que des milieux naturels résiduels correspondant à des boisements, des mares ou des rus.

En raison de cette pression de l'urbanisation, les espaces naturels sont de plus en plus limités et fragmentés. La richesse écologique du secteur est essentiellement liée aux grands massifs forestiers domaniaux et régionaux, aux bois communaux ou privés et aux vallées de la Marne et du Grand Morin

1.3. LE CONTEXTE DU SITE

1.3.1. AUX ABORDS IMMEDIATS DE L'EMPRISE DU PROJET

Le site est délimité :

- au nord par une infrastructure autoroutière puis par l'urbanisation du Secteur 4.
- à l'est par la plaine agricole intensive de saint-Blandin puis par la forêt domaniale de Crécy
- à l'Ouest par la départementale 231 puis par la forêt domaniale des grains et les massifs forestiers de Ferrières
- au sud par la commune de Villeneuve le comte puis par la forêt domaniale de Crécy

Ainsi, l'enjeu principal de l'insertion du projet réside dans la réalisation d'un corridor écologique entre ses massifs forestiers. Ces continuités écologiques devront ainsi permettre des échanges populationnels (i) des espèces terrestres via des installations qui croisent des infrastructures de transport et (ii) des espèces volantes par l'aménagement de zones d'habitats naturels sur site qui joueront le rôle d'espaces relais.

1.3.2. DANS L'EMPRISE MEME DU PROJET

Le site est constitué du bois de Citry au sein duquel est aménagé le Ranch Davy Crockett, du bois de Jariel qui a conservé un caractère naturel, d'un jeune boisement artificiel et de la plaine agricole des cardinaux composée d'une mosaïque de boisements naturels, de peupleraies et de cultures.

Le site même du projet n'est pas répertorié en ZNIEFF.

1.4. L'ÉVALUATION ÉCOLOGIQUE

L'étude d'impact écologique de 2003 conclue que le site abrite des cortèges floristiques et faunistiques et possède une valeur écologique non négligeable mais concentrée, essentiellement sur une partie du ruisseau de la folie et la friche prairiale adjacente dont l'intérêt est lié essentiellement à l'entomofaune et à la flore (2 espèces de libellules remarquables au niveau du ruisseau et 3 autres espèces d'insectes protégés en Ile de France au niveau de la friche prairiale).

Les enjeux floristiques sont quant à eux limités et comprennent quelques espèces peu fréquentes d'écologie diversifiée.

Les habitats forestiers apparaissent intrinsèquement comme peu diversifiés, dominés par une Chênaie-charmaie acidophile, formation banale et non menacée en Ile-de-France.

Concernant les vertébrés, les enjeux apparaissent faibles sous réserve de compléments d'information sur les amphibiens. Ce sont surtout les Oiseaux de zones humides et de prairies qui dominent.

2. UN PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT : FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Le concept même du projet, qui vise à créer une destination touristique inspirée d'une relation harmonieuse entre l'Homme et la Nature, plaide en faveur d'un aménagement favorable à la préservation, voire à l'enrichissement de la biodiversité. A cette fin, le site possède l'atout d'une superficie importante qui est tout à fait favorable à l'optimisation des potentialités d'accueil floristique et faunistique.

Ainsi, le plan de zonage de la phase 1 du projet présenté en annexe a été établi dans l'optique d'une valorisation écologique qui renforce les capacités d'accueil de la biodiversité.

Ces espaces ont été classés de la manière suivante :

2.1. LES ESPACES PRESERVES (NON BATIS)

2.1.1. LES ESPACES A FORT INTERET ÉCOLOGIQUE INITIAL

D'après le bilan de 2003, ces espaces sont actuellement très limités. Ils feront l'objet d'une attention particulière et de mesures adaptées.

Les objectifs seront de maintenir les zones de friches abritant des Orthoptères protégés, d'optimiser les fossés accueillant des Odonates remarquables (libellule) et de créer des espaces pérennes favorables à ces espèces.

Les mesures mises en place pourraient être la création de banquettes végétalisées et de mégaphorbiaies en bordures des rus, ou encore la plantation d'une haie de saules, frênes et chênes traités en têtard en rive nord afin de contribuer à un microclimat favorable.

2.1.2. LES ESPACES DONT L'INTERET ECOLOGIQUE SERA AMELIORE

L'objectif sur ces espaces est d'aboutir à une augmentation de l'intérêt écologique du site après aménagement.

Le principe sera de privilégier les formations végétales naturelles se développant en Brie septentrionale afin d'intégrer le mieux possible le site dans les réseaux écologiques locaux, tout en prenant en compte les caractéristiques du site et de l'aménagement et notamment sa vocation d'accueil du public.

Ces espaces à vocation écologique seront végétalisés exclusivement avec des espèces indigènes¹ ou naturalisées², et ne demandant que peu ou pas d'apports spécifiques.

¹ Sont considérées comme « indigènes » les espèces présentes naturellement sur le territoire

² Sont considérées comme « naturalisées » les espèces qui ont fait l'objet d'une introduction ancienne ou d'une introduction plus récente, mais réalisée à grande échelle et s'étant propagées dans la flore indigène

Il s'agira notamment :

- De favoriser les habitats naturels remarquables et menacés de la microrégion naturelle (prairies et mares en particulier),
- De favoriser la diversité des biotopes
- De valoriser les écotones (haies, lisières, berges) qui peuvent participer à la richesse écologique de l'ensemble.

2.2. LES ESPACES AMENAGES (PARTIELLEMENT BATIS)

2.2.1. LES ESPACES FORESTIERS

Les potentialités écologiques de ces espaces sont très limitées et l'aménagement ne les réduira pas significativement.

Leur végétalisation sera majoritairement composée d'espèces forestières indigènes. On cherchera à rétablir des lisières arbustives afin d'adoucir l'interface entre espaces ouverts et boisés.

Les arbres seront maintenus, notamment les sujets présentant un intérêt esthétique et des mesures de préservation des sols en phase chantier seront mise en œuvre

2.2.2. LA VALORISATION ECOLOGIQUE DES PLANS D'EAU

La création de 15 ha environ de plans d'eau d'agrément avec des contours sinueux et des berges qui seront en grande partie végétalisées par des formations autochtones constitue un atout écologique significatif.

Pour la végétalisation des milieux aquatiques et rivulaires (plans d'eau et abords), qui pourront par ailleurs jouer un rôle d'écrêtage des crues (bassins d'orage), les espèces privilégiées seront:

- Les espèces présentant un rôle fonctionnel : épuration, oxygénation, fixation des MES,..., et dont la gestion sera adaptée
- Les espèces indigènes d'Ile-de-France (selon la base de données de référence établie par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien).

Au niveau de ces espaces, les espèces ornementales ne seront utilisées qu'aux abords des cottages.

Par ailleurs, des précautions seront prises au niveau de la provenance des espèces indigènes afin d'éviter les risques d'homogénéisation et d'assurer la bonne adaptation au milieu. Les espaces concernés seront en particulier les milieux aquatiques et rivulaires (plans d'eau et abords) qui seront végétalisés qu'avec des espèces indigènes.

Les souches d'origine et cultivées en pépinière proviendront d'Ile-de-France ou d'une des régions limitrophes et il n'y aura aucun prélèvement d'espèces réglementairement protégées.

2.2.3. LES ESPACES A VOCATION ORNEMENTALE

Les espaces à vocation ornementale occuperont une part limitée sur site. Ils seront localisés en partie centrale, au niveau du secteur le plus intensément fréquenté

Afin d'optimiser l'attrait touristique de cette zone, le projet d'aménagement prévoit de diversifier les ambiances paysagères avec des espèces non indigènes tels que des résineux, des arbustes à fleurs (ex : rhododendrons), des bambous ou encore des plantes ornementales de types rosiers.

Par ailleurs, le parti-pris architectural des bâtiments situés à cet endroit prévoit de donner une place importante à la végétalisation du bâti (parois, toits terrasses). Ce principe, qui participe à l'esthétique du projet, nécessite l'utilisation de plantes exogènes non invasives.

Toutefois, ces espèces seront utilisées en appliquant les précautions suivantes :

- les espèces pouvant poser problème aux écosystèmes briards, en particulier les espèces « exotiques envahissantes », seront totalement proscrites.
- les espèces sobres dont les modes de gestion sont économes en eau et en intrants seront privilégiées autant que possible
- un suivi annuel de ces espèces sera envisagé afin de vérifier qu'aucune des espèces introduites ne développe un caractère invasif. Les espèces dont le caractère envahissant sera constaté seront éliminées et remplacées.

Une étude de conformité du projet paysager sera menée en amont de validation du projet et une recherche d'espèces de substitution sera effectuée avec l'équipe paysagiste le cas échéant.

3. LES PRINCIPES GENERAUX DE LA VEGETALISATION, DE GESTION ET DE SUIVI

3.1. LE RECOURS AUX CONTRATS DE CULTURE

La végétalisation sera effectuée en grande partie au moyen de végétaux spécifiquement produits pour le projet via des contrats de cultures avec des pépinières.

Ce mode de production permettra de mieux contrôler les végétaux implantés ainsi que d'étoffer la palette végétale à des végétaux exotiques non envahissants et à des espèces indigènes peu ou pas disponibles dans les circuits de distributions classiques.

3.2. LE CONTROLE DES PLANTS LIVRES

Les producteurs de plants devront apporter une garantie de conformité des plants livrés avec les espèces et variétés commandées.

Un contrôle des plants livrés sera effectué en pépinière et sur le site avant plantation.

Une attention particulière sera portée aux espèces aquatiques et de bords des eaux (hydrophytes et héliophytes) dont l'élimination après implantation est impossible. Les conditions de production de ces végétaux devront permettre de garantir que les plants livrés

n'importeront pas des propagules (graines, racines,...) d'espèces non commandées.

3.3. LES ESPECES PROTEGEES

Aucunes espèces protégées, telles qu'inscrites :

- A l'annexe 1 de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
- A l'annexe 1 de l'arrêté du 31 août 1995 portant modification de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
- A l'annexe de l'arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale.

ne seront utilisées pour ce projet.

3.4. LA GESTION DES ESPACES

Sur les espaces végétalisés par des espèces indigènes rustiques, les principes de gestion consisteront à :

- ✓ limiter les apports d'intrants à la préparation des sols
- ✓ prévoir des arrosages par techniques économes durant les trois premières années suivant la plantation.

Pour les espaces à vocation ornementale, les gestionnaires veilleront à utiliser le plus possible des engrais naturels et à bannir les pesticides et les insecticides ayant des impacts avérés sur les

sols, les nappes et la biodiversité, avec la mise en œuvre d'une méthode de Protection Biologique Intégrée (P.B.I.) pour les espaces intérieurs et extérieurs.

Les pratiques de gestion des espaces verts devront répondre à une charte de gestion écologique établie en amont. Une labellisation selon des normes environnementales reconnues sera recherchée, ainsi que l'optimisation de sa gestion en fonction de l'évolution technologique disponible.

Des programmes de formation du personnel seront mis en place.

3.5. LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA BIODIVERSITE

Le suivi de la biodiversité aura pour objectifs :

- De garantir la non prolifération d'espèces exotiques envahissantes, qu'il s'agisse d'espèces implantées dans le cadre de l'aménagement ou préalablement présentes sur le site et ses abords ;
- De contrôler l'efficacité des mesures de suppression, de réduction et de compensation des impacts sur les espèces et habitats naturels à enjeux qui seront précisés dans l'étude d'impact ;
- D'optimiser les capacités d'accueil du site pour la faune et flore sauvages par des aménagements et une gestion adaptés.

Les indicateurs retenus seront précisés dans l'étude d'impact mais en fonction des enjeux révélés par le diagnostic de 2003, on peut envisager les groupes suivants :

Groupe	Enjeux (d'après diagnostic 2003)	Type de suivi
Flore vasculaire	Moyen	Qualitatif sur quelques espèces assez rares
Odonates	Fort	Quantitatif
Orthoptères	Fort	Quantitatif
Lépidoptères Rhopalocères	Moyen	Quantitatif ?
Pollinisateurs sauvages (Hyménoptères Apoïdes et Syrphidés)	<i>Non étudié</i>	Quantitatif ?
Amphibiens	Faible ? (à compléter)	Suivi des passages sous voiries Suivi des sites de reproduction ?
Oiseaux	Faible	Qualitatif
Mammifères	Faible	Suivi des passages et du corridor boisé destinés aux grands mammifères

Afin de garantir un résultat objectif de ces suivis, il serait souhaitable que l'étude d'impact établisse un état des lieux suffisamment précis (notamment avec quantification pour certains groupes) pour qu'il devienne l'état de référence du site.

4. LE PLAN DE ZONAGE



**CAHIER DES CHARGES
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PROJET VILLAGES NATURE**

Source DUP juillet 2012

Sommaire

A – Prescriptions réglementaires

Elles concernent surtout l'aménagement et la construction du projet.

① En matière d'aménagement

Il s'agit principalement de mesures compensatoires des impacts du projet à mettre en œuvre dans le cadre de son aménagement par l'aménageur.

- 1.1 – sur le site du projet
- 1.2 – sur les milieux récepteurs
- 1.3 – dans la phase chantier

② En matière de bâtiment

Il s'agit principalement de règles et de normes qui s'imposeront au concepteur et promoteur du projet.

- 2.1 – au stade de la construction
- 2.2 – au stade du chantier

B – Programme d'action durable contractuel

Il porte essentiellement sur la gestion du projet. Il concerne donc ses gestionnaires pour prendre en compte trois grandes problématiques.

- ① Les déplacements
- ② L'emploi
- ③ Les déchets

C – Un partenariat avec les collectivités publiques sur des projets emblématiques

- ① Géothermie et énergies renouvelables
- ② Transports en commun
- ③ Développement territorial

D – Un dispositif de suivi

- ① Des indicateurs
- ② Une observation indépendante
- ③ Une gouvernance durable

CAHIER DES CHARGES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROJET VILLAGES NATURE

Villages Nature est un projet de destination touristique d'une très grande envergure (7000 unités d'hébergement à terme), qui a l'ambition de créer une référence internationale de tourisme durable. C'est une des raisons déterminantes du soutien apporté par l'État et les collectivités publiques, à ce projet.

Implanté dans un site naturel de 512 hectares, adossé à un très vaste massif forestier, ce projet se traduit sur son emprise par une artificialisation du milieu dont il s'agit de maîtriser les impacts et de compenser les effets sur les ressources naturelles et la biodiversité.

Mais au-delà du volet écologique, les volets sociaux et économiques d'un tourisme durable supposent aussi une contribution significative à la lutte contre le réchauffement climatique, à la prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi qu'au développement territorial de la Brie centrale où il s'inscrit.

Dans cette perspective, la proposition de cahier des charges s'attache à identifier :

- d'une part des prescriptions qui concernent principalement l'aménagement et la construction du projet,
- d'autre part des dispositions à caractère contractuel qui portent sur la gestion du projet et son fonctionnement dans le temps,
- mais aussi, des engagements des collectivités publiques à aider, soutenir certaines actions exemplaires mises en œuvre dans ce projet dans le cadre de partenariats spécifiques. Cela vise principalement des projets emblématiques,
- et enfin, un dispositif de suivi de ces objectifs grâce à des indicateurs, une observation indépendante et une gouvernance durable,

(Une annexe détaillant les objectifs poursuivis dans chaque domaine précisera des indicateurs permettant une évolution de la performance attendue)

Ce cahier des charges se situe donc en amont de toutes les procédures publiques qui seront mises en œuvre au titre de ce projet et qui détailleront les dispositions figurant ci-dessous il est applicable par l'ensemble des parties signataires du contrat.

A - PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET A LA CONSTRUCTION DE VILLAGES NATURE

Ces dispositions concernent l'aménagement et la construction du projet. Elles s'imposeront à l'aménageur public et aux constructeurs privés du projet au travers des procédures publiques mises en œuvre pour le projet. Ces prescriptions seront de deux ordres : normatif et obligation de faire.

① En matière d'aménagement

Il s'agit principalement de mesures correctrices et/ou de mesures compensatoires (les premières étant à privilégier) des impacts du projet sur la biodiversité et les continuités écologiques et sur les ressources naturelles, les prescriptions envisagées porteront à la fois sur le site du projet, sur les milieux récepteurs environnants, sur la phase chantier.

Elles concernent au premier chef l'aménageur public qui devra soit les mettre en œuvre directement soit les faire respecter par l'ensemble des intervenants de l'aménagement sous le contrôle de l'État.

1.1 - Sur le site du projet

Deux grandes familles d'impact ont été identifiées : impact sur le cycle de l'eau et impact sur la biodiversité

a) impacts sur le cycle de l'eau, trois types d'impacts à compenser :

- Imperméabilisation : augmentation du ruissellement et de l'érosion

Le Cos du projet est égal à 0,1.

Faible perméabilité des sols ($K < 10^{-6}$)

Actions à mettre en œuvre :

Contrôle des débits/ Recours à une gestion alternative des eaux de ruissellement / Eviter la concentration des flux.

- Assainissement et imperméabilisation : assèchement des fossés, mares et milieux humides.

Actions à mettre en œuvre :

Conserver et mettre en valeur ces milieux / Pérenniser l'alimentation des zones humides par la mise en place de réseaux EP à ciel ouvert.

- Plans d'eau

• Introduction d'écosystèmes aquatiques et artificialisation des milieux

Actions à mettre en œuvre :

Diversification des milieux, enrichissement écologique / Diversification des écotones / Conception écologique par création d'aires d'inondation exondation / multiplication des habitats / Recherche de transition entre les espaces boisés et le milieu aquatique.

• Modification du microclimat : *impact modéré*

Actions à mettre en œuvre :

Etude du risque / Recherche de l'exposition de moindre impact

• Parution et développement d'avifaune

Actions à mettre en œuvre :

Diversification des milieux pour accueillir l'avifaune / Recherche de conditions optimales de nidification des espèces non communes / Proscription de l'introduction d'une avifaune exogène

- Modification géomorphologique du territoire : *impact modéré*

Actions à mettre en œuvre :

Intégration harmonieuse des plans d'eau et de leurs berges et talus / Végétalisation des abords immédiats par des essences sélectionnées conformément à la charte relative à l'intégration de la biodiversité.

- Mise à nu de la nappe : vulnérabilité aux pollutions : *impact modéré*

Actions à mettre en œuvre :

Conservation de la couche des argiles vertes protectrices de la nappe des MC de Brie / Mise en place de dispositifs de protection des plans d'eau contre les pollutions chroniques et accidentelles

- Assainissement des eaux usées

Préservation de la qualité (sanitaire) de l'eau

- Les eaux usées du projet seront traitées dans une station d'épuration privée propre au site (la première tranche sera provisoirement raccordée à la station de Saint Thibault des Vignes)
- Cette STEP sera conçue selon des normes équivalentes ou supérieures à la qualité résultant du recours à la technique membranaire de façon à garantir la qualité sanitaire des eaux rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial.

b) Impacts sur la biodiversité : quatre types d'impacts à compenser :

- Identification des espèces protégées et des habitats d'intérêt communautaire présents sur le site

Actions à mettre en œuvre :

Sur la base de l'état initial du milieu du site : Mettre en œuvre les mesures de maintien des espèces et des habitats ou proposer des mesures compensatoires significatives en cas d'impossibilité de maintien.

- Interruption des continuums écologiques

Actions à mettre en œuvre :

Identifier les corridors écologiques (état initial) pérenniser leur fonctionnalité et / ou rétablir les continuités interrompues par le projet

- Introduction des végétaux dans les espaces verts, banalisation des milieux

Actions à mettre en œuvre :

Favoriser les végétaux autochtones, encourager la biodiversité, favoriser le maintien des habitats typiques de la région (pelouses calcaires)/ préférer les végétaux peu exigeants en eau et indépendants des intrants agricoles / Rechercher des associations végétales écologiquement autonomes

- Introduction d'espèces exogènes (faunistique et floristique, dispersion)

Actions à mettre en œuvre :

- Proscrire l'introduction de toutes espèces animales sans étude de compatibilité avec le milieu (DDAF, DIREN, ONF, ONEMA, CSC...)
- Pour le paysagement extérieur, une charte relative à la végétalisation du site sera introduite dans le cahier des charges de cession des terrains.

- Fréquentation du site : domestication des milieux : impact modéré

Actions à mettre en œuvre :

Les zones à valeur écologique significative seront protégées de toute fréquentation par le public. Les visiteurs seront informés et sensibilisés sur le respect de la faune et de la flore.

1.2 – Impact sur les milieux récepteurs, 3 familles d'impact :

a) Sur la biodiversité

Deux approches des milieux récepteurs :

- sur les milieux humides ou aquatiques

- limiter l'artificialisation des berges des rus concernées notamment par le projet par une mise en valeur hydro écologique et la diversification des habitats
- conserver le plancton et les algues notamment par une conception hydro écologique des plans d'eau, leurs suivis écologiques, le contrôle du développement d'espèces expansionnistes, recours à des grilles pour éviter le départ des macro-algues

- éviter la fuite de poissons d'eaux closes et des algues notamment par la mise en place de grilles et de moines

- sur les milieux forestiers suite aux études d'impact privilégier au titre des mesures compensatoire extérieures au site :

- mise en place d'observatoires appropriés de la faune forestière particulièrement bien représentées en forêt de Ferrières-en-Brie (oiseaux forestiers : rapaces, pics, passereaux ; mammifères : sangliers, cerfs, chevreuils ; amphibiens dans des mares du secteur Ouest) mais aussi d'observatoires ornithologiques d'oiseaux d'eau autour de l'étang de Vincennes en forêt d'Armainvilliers
- développer la protection de la qualité des habitats riches en espèces rares autour des étangs de Croissy (libellules, oiseaux d'eau) et d'espèces botaniques rares.
- Reboisement significatif à fixer en fonction du nombre et de la qualité des arbres abattus et en fonction des surfaces déboisées et conservation de bois sénescents pour fixer les populations saproxyliques dans les zones plantées d'espèces mellifères et produisant du nectar.
- Rétablir des continuités écologiques permettant le passage de la faune entre les massifs forestiers.
- Mettre en place un plan de gestion et de régénération de la forêt.

b) Sur le cycle de l'eau

- Imperméabilisation : augmentation des débits = inondations

Actions à mettre en œuvre :

Mise en place de dispositifs de rétention et de contrôle des débits : régulation à la parcelle –ou dans le réseau de collecte- et complément dans les structures implantées aux points bas, contrôle des ruissellements jusqu'à la fréquence centennale en

rejetant des débits compatibles avec la capacité critique en aval : traversée des villes de Favières et de Tournan-en-Brie

- Pollution des eaux liées à l'activité humaine

- Physico chimique (pollution acheminée par les eaux de ruissellement et ou de nappe)
- Bactériologie
- Micropolluants (hormones, résidus médicamenteux...)

Actions à mettre en œuvre :

Conception écologique des aménagements hydrauliques de VN pour prévenir le départ de ces pollutions : décantation, dilution, phytoremédiation, absorption, consommation, dégradation, dissolution, prédation : étude des temps de séjour nécessaires et création de milieux aquatiques adaptés, suivi de la qualité et adaptation des moyens en cas d'insuffisance

- Prélèvements dans le réseau hydrographique

Actions à mettre en œuvre :

La conception globale des plans d'eau du projet VN devra considérer le réseau hydrographique de la Marsange (étiage, plus hautes eaux, pluies d'orage...) et fera notamment l'objet d'un plan de marnage pour le stockage et le transfert.

- Régulation des débits : stabilisation des lignes d'eau dans le réseau hydrographique.

Actions à mettre en œuvre :

Adapter la conception des ouvrages hydrauliques pour rejeter des débits variables et reconstituer une situation équivalente à l'état actuel – Eviter le rejet constant

- Régulation des débits : modification du régime hydrologique (fréquence et importance des débordements, alimentation des lits majeurs,...)

Actions à mettre en œuvre :

Reconstituer un fonctionnement hydraulique des ouvrages qui pérennise l'alimentation des lits majeurs / Prévoir un fonctionnement dynamique des ouvrages et mécanismes hydrauliques

- Plans d'eau :

- Evaporation → Perte de débit à l'étiage (estimé à 150 000 m³ par an sur les 25 ha dont 15 ha de plans d'eau ludique)

Actions à mettre en œuvre :

Etablir un bilan précis et comparaison avant-après / Réduire l'évaporation en optimisant l'exposition des plans d'eau (vents, ensoleillement / Rechercher une ressource externe pour la compensation des pertes (EP et STEP)

- Réchauffement des masses d'eau : Impact fort

Actions à mettre en œuvre :

Réduire le réchauffement des masses d'eau par une conception adaptée (calage altimétrique pour bénéficier d'apports de nappe, exposition, profondeur en eau, circulation diurnes-nocturnes des masses d'eau) / Introduction de végétaux ombrageant, / Prises d'eau sous-fluviales pour le rejet dans le réseau hydrographique aval,...

- Re-largage des sédiments

Actions à mettre en œuvre :

Bonne conception hydro écologique des plans d'eau pour le bon recyclage de la biomasse / Prélèvement de celle-ci par les micro et macrophytes / Conception technique des plans d'eau pour faciliter le curage (pièges à sédiments) / Suivi écologique et bathymétrique pour évaluer le niveau d'envasement des plans d'eau / Interventions pour curage partiel ou total / Prise entre-eaux + moines pour éviter le re-largage de vases vers l'aval / Conception hydraulique adaptée des ouvrages pour éviter l'aspiration des vases par accélération dans les prises d'eau sous l'effet venturi

c) Impact sur les ressources en eau potable

- Aucun prélèvement de quelque nature que ce soit n'est envisagé dans la nappe de Champigny.
- L'alimentation en eau potable du secteur Ouest se fera à partir des prélèvements dans la Marne (usine d'Annet) à partir du réseau du SAN DU Val d'Europe.
- En fonction de l'évolution des besoins générés par les développements à venir sur le secteur alimenté depuis l'usine d'Annet sur Marne à l'horizon 2030, une solution alternative d'alimentation de VN pourra être étudiée à partir du bassin de la Seine en provenance de Tournan.

1.3 Impact pendant la phase chantier

Globalement : limiter l'implantation du chantier à la stricte emprise nécessaire.

a) Chantier de terrassements

- Ruissellement et départ des fines : colmatage des habitats

Actions à mettre en œuvre :

Une charte de chantier vert sera mise en place imposant les mesures à mettre en œuvre afin de réduire les pollutions de toute nature inhérentes à la saison des travaux.

- Pollutions par les produits de chantier : contamination des milieux

Actions à mettre en œuvre :

Rigueur dans la gestion du chantier – Contrôle des engins / Réduction des risques par choix de la saison des travaux / Mise en place de dispositifs de récupération des pollutions.

- Perturbation de la faune

Actions à mettre en œuvre :

Une charte de chantier vert sera mise en place imposant les mesures à mettre en œuvre afin de réduire l'atteinte aux milieux naturels inhérente à la saison des travaux. (Nidification des oiseaux, pontes des insectes...)

- Pollution de la nappe des marnes calcaires de Brie.

Actions à mettre en œuvre :

Rigueur dans la gestion du chantier – Contrôles piézométriques / Réduction des risques par le choix de la saison des travaux / Mise en place de dispositifs de récupération des pollutions.

b) Remplissage des bassins → prélèvement estimé à 270.000 m³ sur une période de 18 à 24 mois au réseau hydrographique

Actions à mettre en œuvre :

Étalement de la phase remplissage sur deux cycles hydrologiques / Proscriptions des prélèvements en périodes de basses eaux / Mobilisation d'une partie des volumes d'eau stockés dans les bassins EP existants du Val d'Europe.

② En matière de bâtiment

Il s'agit principalement de dispositions normatives et d'obligation de faire, destinées à lutter contre le réchauffement climatique en matière de construction de bâti, aussi bien au stade de la conception, qu'au stade du chantier.

2.1 Au stade de la construction

Deux niveaux d'intervention, celui de l'opération, de l'îlot et celui de la construction d'un bâtiment.

a) à l'échelle de l'opération

Trois critères présideront à l'établissement et à la validation des plans masse :

- la prise en compte de l'ensoleillement (conception et bioclimatique),
- la densité d'occupation de la parcelle avec une attention portée à la continuité des formes urbaines et la présence d'étages,
- mutualisation du stationnement.

b) à l'échelle de la construction

Une démarche HQE ou équivalente sera retenue pour l'ensemble des constructions et fera l'objet d'un pilotage par une AMO spécifique.

Trois grands objectifs seront privilégiés : réduire la consommation énergétique des bâtiments, maîtriser et réduire la consommation d'eau potable, protéger la santé des clients et des employés.

Réduire la consommation d'énergie des bâtiments

- La norme retenue sera celle du « bâtiment basse consommation » pour le secteur Ouest,
- Un cahier des charges spécifique annexé aux actes de vente portant sur :
 - La conception bioclimatique de l'enveloppe (isolation répartie, isolation extérieure, énergie solaire passive, correction de la perméabilité de l'air, mur trombe, canons à lumière, puits canadiens, protection solaire)
 - Les équipements énergétiques (ventilation double flux, ventilation naturelle, solaire d'appoint photo voltaïque, aérothermie)

Maîtriser les consommations d'eau potable

Par la mise en place de dispositifs appropriés (limiteurs, aérateurs autorégulés, douchettes venturi, détecteurs de fuite, chasses d'eau économes, indicateurs de consommation).

Protéger la santé des résidents et des employés

Deux séries de dispositions :

- Exiger dans les appels d'offres, la provenance des matériaux utilisés,
- Privilégier l'utilisation de matériaux «écologiques» (matériaux isolants d'origine végétale, peintures labellisées...) et l'utilisation

de dispositifs protecteurs de santé (recours à des interrupteurs automatiques de circuit...)

2.2 Au stade du chantier

Il s'agit de maîtriser et de réduire la quantité de déchets par trois types d'actions à codifier dans un cahier des charges accompagnant la cession des terrains : organiser un chantier propre, utiliser des matériaux produits localement, réduire les volumes de déchets évacués et en améliorer la gestion.

a – Organiser un chantier propre

Deux approches seront intégrées :

- Gérer les mouvements de terre liés aux excavations in situ sans emprunter la voirie locale sauf impératif écologique contraire.
- Appliquer une charte de «chantier vert» rendu obligatoire par le cahier des charges de cession des lots repris dans le dossier marché des entreprises de BTP.

Elle aura quatre objectifs :

- Limiter les pollutions des eaux et du sol (stockage spécifique des produits polluants, nettoyage des toupies et du matériel de bétonnage sur place, utilisation des huiles de décoffrage biodégradable, présence d'un kit de dépollution),
- Analyse et accord préalable par un expert « construction durable » sur les matériaux avant mise en œuvre (fiches matériaux, visites de contrôle),
- Prise en compte de l'environnement immédiat et des riverains, bruits, pollution de l'air, pollution visuelle,
- Tri obligatoire des déchets avec traçabilité de l'évacuation, elle sera accompagnée d'une information et formation du

personnel et d'une information des riverains, un suivi régulier tout au long du chantier garantira la tenue des objectifs.

b – Privilégier l'utilisation de matériaux produits localement

Trois approches sont proposées :

- favoriser le traitement en place des matériaux (constitution des plateformes, chaussée, parking),
- utilisation de matériaux recyclés ou recyclables,
- prescrire dans le cahier des charges l'utilisation d'agro matériaux et de matériaux locaux (après en avoir fait un inventaire de faisabilité).

c – Privilégier des choix constructifs peu producteurs de déchets

B – DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Elles pourront prendre la forme d'un programme d'action durable annexé à l'accord futur qui porte sur la gestion du projet en régime de croisière. Ce programme d'action couvre trois domaines prioritaires : les déplacements, l'emploi et les déchets.

1. Les déplacements

Pour un projet touristique, la question des déplacements des visiteurs et des employés est une question cruciale et au regard de la lutte contre le changement climatique un enjeu majeur en raison des émissions de gaz à effet de serre (avion, voiture) très considérables ; pour Villages Nature cet enjeu relève à la fois des partenaires privés, gestionnaires de la destination touristique et des collectivités publiques responsables des transports en commun publics. Les parties privées seront appelées par le PAD, à engager des actions dans 4 directions.

a) Politique de compensation carbone

Cette démarche vise un double objectif :

- faire prendre conscience aux visiteurs (sans les dissuader) du bilan carbone imputable à leur choix modal.
- Leur permettre et les inciter (sans les contraindre) à compenser ces émissions de CO² en contribuant par exemple, à des actions ou projets destinés à absorber du carbone répandu dans l'air.

Cette contribution serait affectée à un ou des projets (en priorité locale) ayant un effet positif sur le climat. Ces projets de

compensation, ainsi que le calcul du gain en CO² non émis devront être homologués par une agence reconnue de certification.

b) Incitation des visiteurs à emprunter le train pour accéder et repartir du site par des forfaits incitatifs (séjour + transport), dispositif à évoquer dans le cadre d'un partenariat avec la SNCF et la RATP

c) Incitation des employés à emprunter les transports en commun pour rejoindre et quitter le site dans le cadre d'un plan de déplacement d'entreprise.

d) Incitation des touristes pendant leur séjour à utiliser les modes de déplacements non polluants :

- par la mise à disposition de la clientèle de tels moyens (cycles, navettes fluviales, voiturettes électriques, navettes internes écologiques),
- en favorisant les excursions hors site, utilisant des transports en commun,
- par une politique de stationnement incitative poussant les visiteurs à ne pas ressortir du site avec leur voiture.

Des partenariats devront être recherchés avec les transporteurs et les collectivités publiques pour encourager les transports en commun aussi bien en termes d'offres que de tarification.

2. L'emploi

Le volet social du développement durable pour un projet comme Villages Nature, appelé à avoir dès la première tranche environ 1500 emplois directs équivalents temps pleins (et 4500 à terme), concerne la politique d'embauche et d'emploi.

a) Emplois de personnel handicapé

A l'embauche, le gestionnaire s'attachera à dépasser les quotas légaux d'emplois réservés et surtout à pourvoir effectivement ces postes plutôt que de recourir à des versements compensatoires. Un quota de 6% minimum sera recherché au travers d'accords d'entreprises, d'interentreprises ou d'associations de personnes handicapées (CAT).

b) Création d'une plate-forme ressources humaines régionale pour accompagner les salariés dans leur parcours professionnel (formation, évolution)

Un dispositif sera mis au point avec les services publics (Pôle emploi et la Direction du Travail, Maison de l'emploi, Mission locale) déclenché 18 à 24 mois avant la livraison de la 1^{ère} tranche, il s'attachera à mettre en place des formations locales qui pourraient s'avérer utiles et une offre d'emplois facilitant l'embauche locale, en ciblant notamment des populations ayant des difficultés d'accès à l'emploi.

3. **Déchets**

a) Une gestion globale de l'ensemble des déchets

Quelque soit leur nature, elle doit être assurée par le gestionnaire de Villages Nature, à partir de cinq objectifs :

- réduire à la source la production de déchets,
- trier à la source un maximum (sur la base du principe du « non mélange »),
- valoriser au maximum,
- éviter la mise en décharge,
- limiter les contraintes et les nuisances pour les employés et les visiteurs

b) Cela implique trois types de démarches :

- mettre en place des cahiers des charges pour les fournisseurs, les services de maintenance, les sous-traitants appelés à faire la collecte des déchets sur site, mais aussi pour les concepteurs des bâtiments et des espaces collectifs pour prévoir les aménagements et équipements appropriés,
- en matière de traitement, les capacités à venir du Département sont suffisantes sauf pour les composts. Les solutions de traitement in situ des déchets organiques compostables (déchets verts,...) seront privilégiées avec une maîtrise de process pour éviter toute nuisance et pour assurer un débouché au produit final,
- une sensibilisation et une formation de l'ensemble des acteurs sont essentielles pour une gestion efficace.

C – PARTENARIAT AVEC LES COLLECTIVITES PUBLIQUES SUR LES PROJETS EMBLEMATIQUES

Trois axes prioritaires se prêtent à ce partenariat entre parties publiques et privées, qui supposent la mise au point de conventions spécifiques dont les principaux objectifs et les principales modalités pourraient figurer dans l'accord futur.

① **Les énergies renouvelables**

L'objectif visé est l'autonomie énergétique du site (sur une base annuelle), alimenté par des énergies renouvelables. Cela n'exclut pas le raccordement au réseau d'ERDF pour gérer les pointes éventuelles et le rachat d'électricité.

Les énergies renouvelables mobilisées pour Villages Nature seront :

- la géothermie comme source d'énergie pour le chauffage des résidents, des équipements et du lagon
- le photovoltaïque pour la production d'électricité
- le recours à l'éolien in situ

Le partenariat avec les collectivités publiques repose sur les engagements de subventionnement des études de faisabilité et des investissements à réaliser, les partenaires publics en la matière sont l'ADEME et la Région Ile de France avec lesquels des conventions devront être signées.

② **Les transports en commun publics**

La part modale des transports en commun dans les déplacements d'un projet touristique, est un enjeu majeur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le développement de cette part

modale implique un partenariat entre les collectivités publiques et les gestionnaires de Villages Nature.

Il appartient aux collectivités publiques compétentes de mettre en place une offre de transports en commun reliant Villages Nature au pôle multimodal de Chessy pour faciliter les déplacements des visiteurs et des employés. Cela suppose l'aménagement du pôle multimodal de Chessy pour organiser une gare routière Sud et la réalisation du 2^{ème} bâtiment voyageurs de la gare TGV conformément à l'article 11 de l'avenant n° 8 de la convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland en France.

Des conventions de partenariat pourraient être conclues entre le gestionnaire de VN et les transporteurs publics concernés et les autorités organisatrices. Ces conventions devraient prévoir des dispositions incitant les visiteurs et les employés de VN à utiliser les transports en commun, aussi bien pour se rendre sur le site et en repartir, que pour tous les déplacements qu'ils pourraient effectuer à partir de leur hébergement sur place, pour visiter Disneyland, Paris, l'Ile de France, la Seine-et-Marne.

③ **Le développement du territoire**

Le projet VN est adossé à un territoire comportant un vaste massif forestier et à forte dominante rurale et agricole. C'est une des raisons de sa localisation, c'est pourquoi la préservation et la valorisation de la nature dans ce territoire intéressent aussi bien les gestionnaires du projet que les collectivités territoriales : (les communes, les intercommunalités de la Brie centrale et le Val d'Europe, mais aussi le Département de Seine & Marne et la Région Ile de France). C'est ce qui justifie la mise en place de partenariats pour promouvoir en commun le développement de ce territoire.

Trois principales directions ont été identifiées

a) Développer l'activité économique du territoire, plusieurs types d'actions sont envisagés :

- promouvoir les produits locaux, notamment ceux de l'agriculture (produits bio, produits de saisons),
- contrats avec des agriculteurs produisant localement des biens consommables sur site ou transformables en vue d'une consommation sur site, ou des services,
- s'engager dans un partenariat des entreprises locales,

Divers partenaires devraient être mobilisés à cette occasion, les chambres consulaires mais aussi les groupements d'agriculteurs (agriculture bio, coopératives, associations AMAP).

b) Encourager l'accès des touristes au patrimoine local naturel et historique de la Seine-et-Marne

Cela suppose à la fois la création d'une offre touristique attractive et des incitations aux touristes à la découverte. Deux types d'actions ont été identifiés :

Coté offre

- mettre en place une politique de valorisation des sites ayant une forte valeur patrimoniale et organisation d'une offre de produits touristiques destinés à la clientèle fréquentant Villages Nature,
- assurer des liaisons entre Villages Nature et les sites touristiques de proximité (pistes cyclables, cavaliers, de randonnées) et les sites plus éloignés (excursions organisées).

Coté gestionnaire de Villages Nature

- promouvoir des excursions locales auprès de la clientèle,
- assurer des liaisons permettant d'inscrire le site Villages Nature dans un réseau de circuit de promenade reliant les massifs forestiers aux zones urbaines.

Ces questions doivent mobiliser des partenariats de longue haleine avec les collectivités concernées, à prévoir dans l'accord final et à mettre en œuvre dès la signature pour produire des effets dès l'ouverture.

c) Favoriser l'intégration des employés dans le territoire

La mise en place d'une offre de logement dans les communes périphériques doit être négociée avec les collectivités concernées, en tenant compte des transports en commun nécessaires et être accompagnés par des équipements collectifs appropriés pour les secteurs Ouest du projet, il faudrait localiser des résidences et des logements familiaux sur une ligne de transports en commun. Cela suppose une démarche partenariale impliquant les gestionnaires de VN employeurs, collectivités territoriales (Région, Département, intercommunalités, communes).

D – UN DISPOSITIF DE SUIVI

L'ensemble des objectifs retenus en matière de développement durable pour le projet Villages Nature qui portent sur l'aménagement, la construction et la gestion courante, qui impliquent des partenariats entre les promoteurs privés et les collectivités publiques impliquent la mise en place d'un processus de suivi comportant trois dispositifs : des indicateurs, une observation indépendante, une gouvernance durable.

① Des indicateurs d'objectifs

Pour l'ensemble des objectifs de développement durable du projet Villages Nature, une batterie d'indicateurs de suivi doit être mise au point, permettant d'apprécier le niveau de prise en compte effectif des objectifs. Ces indicateurs doivent présenter plusieurs caractéristiques :

- ils doivent être évolutifs pour encourager la progression du site dans son ambition,
- ils doivent être simples et explicites, à la portée de tout le monde,
- ils doivent être d'un recueil aisé et autant que possible chiffrés.

② Une observation indépendante

Les informations permettant d'alimenter les indicateurs seront soumises à un consultant indépendant, ayant une compétence pour le faire. Il devrait être recruté après un appel d'offre adressé à des sociétés de consultants spécialisés et/ou à des ONG environnementalistes.

③ Une gouvernance durable

C'est une gouvernance «à cinq» inspirée des groupes de travail du Grenelle de l'environnement qui est proposée (propositions à faire par la Préfecture)