



Grand-Paris Plages ?

AU VILLAGE NATURE À MARNE-LA-VALLÉE, DISNEY ET PIERRE & VACANCES ENTENDENT RÉCONCILIER NATURE ET CULTURE... DU DIVERTISSEMENT.

À l'étude depuis une dizaine d'années, le projet Village Nature est sur le point de se concrétiser dans le secteur IV de Marne-la-Vallée. À six kilomètres au sud des parcs Disney et à cheval sur les communes de Villeneuve-le-Comte, Bailly-Romainvilliers et Serris, le plus grand village de vacances de France (250 hectares, 1 730 unités d'hébergement pour la première phase, 2 450 à terme) s'apprête à recevoir dès 2016 plus de 900 000 vacanciers par an. Porté par Disney et Pierre & Vacances Center Parcs, le projet a reçu la bénédiction de l'État qui l'a classé Opération d'intérêt national (OIN).

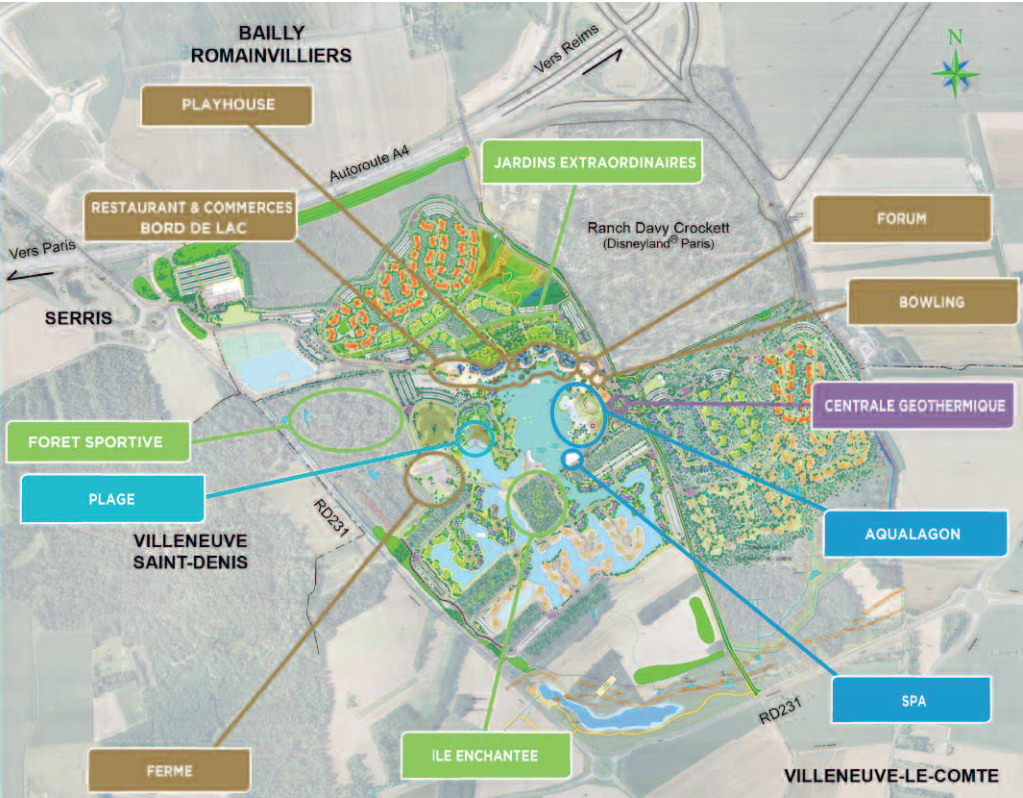
Pour Disney, l'objectif de Village Nature est simple : augmenter et décliner l'offre d'hébergement à proximité de ses parcs d'attractions, de façon à en augmenter le temps de visite. L'association avec Pierre & Vacances permet de s'appuyer sur le concept éprouvé des Center Parcs (voir

encadré ci-contre) tout en lui empruntant aussi son modèle économique qui consiste à vendre la totalité des constructions à des investisseurs (institutionnels ou particuliers) et à ne rester ensuite « que » l'exploitant du site. En retour, le groupe Pierre & Vacances voit dans ce projet l'opportunité d'élargir sa clientèle à l'échelle internationale, grâce à la proximité de Paris et à l'exceptionnelle attractivité des parcs Disney. Un mariage placé sous la bénédiction de l'État et de la Région : implanté au cœur du nouveau « cluster tourisme » du Grand Paris, ce projet n'est-il pas le moyen de renforcer la compétitivité métropolitaine en termes d'infrastructures touristiques tout en s'attirant les 4 500 emplois promis par Village Nature ? La puissance publique met donc sérieusement la main à la poche : près de 75 millions d'euros d'investissements financeront l'échangeur qui desservira la destination

depuis l'autoroute A4, le barreau de raccordement avec la nationale 36 ainsi que dans les infrastructures géothermiques qui garantiront au site une partie de son autonomie énergétique. Les communes, elles, ne boudent pas les taxes d'aménagement qui leur seront bientôt reversées et si l'on n'entend guère les agriculteurs expropriés, c'est qu'ils ont été généreusement dédommages.

Les seuls à grincer des dents sont les militants et les élus écologistes. Dénonçant la mascarade d'un concept construit sur l'oxymore d'un « tourisme de masse vert », ils en déplorent à la fois le principe (une « nature en accès tarifé ») et les contradictions. Détruire des forêts et des terres agricoles pour construire un parc sur le thème de l'harmonie de l'homme avec la nature et utiliser des ressources géothermiques pour chauffer un lagon artificiel : on a parfois effecti-

Marketé sur le concept de « l'harmonie entre l'homme et la nature », le Village Nature de Marne-la-Vallée reprend, à plus grande échelle, le fonctionnement déjà développé dans les Center Parcs : autour d'un centre de loisirs aquatiques couvert (Jacques Ferrier, arch.), des hébergements loués à la nuit ou à la semaine dans des cottages ou des petits collectifs (Jean de Gastines, arch.) implantés dans un vaste parc où la circulation automobile est proscrite. Ici, la réduction de l'empreinte écologique est l'argument marketing principal.



vement l'impression de marcher sur la tête ! D'un autre côté, on peut aussi retourner l'argument et se féliciter : au fond ne vaut-il mieux pas donner les moyens au tourisme de masse d'assouvir son désir de nature dans des périmètres circonscrits plutôt que de le laisser marquer l'ensemble du territoire de sa maudite empreinte écologique ? Quoi qu'il en soit, l'angélisme des vidéos promotionnelles de Village Nature ne doit pas oblitérer ce qui se dessine ici : une des plus grandes enclaves privées de la métropole, répartie entre des milliers d'investisseurs et exploitée par deux grands groupes financiarisés. Au lieu de pinailler sur les vertus annoncées d'un chantier écoresponsable ou l'efficacité du corridor écologique qui y sera maintenu, c'est de la durabilité de ce type d'aménagement du territoire qu'il conviendrait plutôt de débattre. ■ S.N.

DOMINIQUE COQUET, UN HÉRAUT TRÈS DISCRET

C’est au Val d’Europe, dans le showroom de Village Nature, que nous avons rencontré Dominique Coquet. Main de fer dans un gant de velours, ce sexagénaire discret dirige depuis vingt-cinq ans la construction des emprises Disney en France : des infrastructures du premier parc d’attractions au futur plus grand village de vacances thématisé de l’agglomération parisienne, en passant par le Val d’Europe. Aujourd’hui directeur général de la société Les Villages Nature de Val d’Europe SAS (une co-entreprise créée à parité par les groupes Euro Disney Associés SCA et Pierre & Vacances Center Parcs), il revient sur une carrière entièrement dédiée à l’immobilier de tourisme et de loisirs et sur les références formelles imposées par Disney Imagineering à ses architectes prestataires.

D’A : QUEL EST VOTRE PARCOURS PROFESSIONNEL ET COMMENT AVEZ-VOUS ÉTÉ AMENÉ À COLLABORER AVEC DISNEY ?

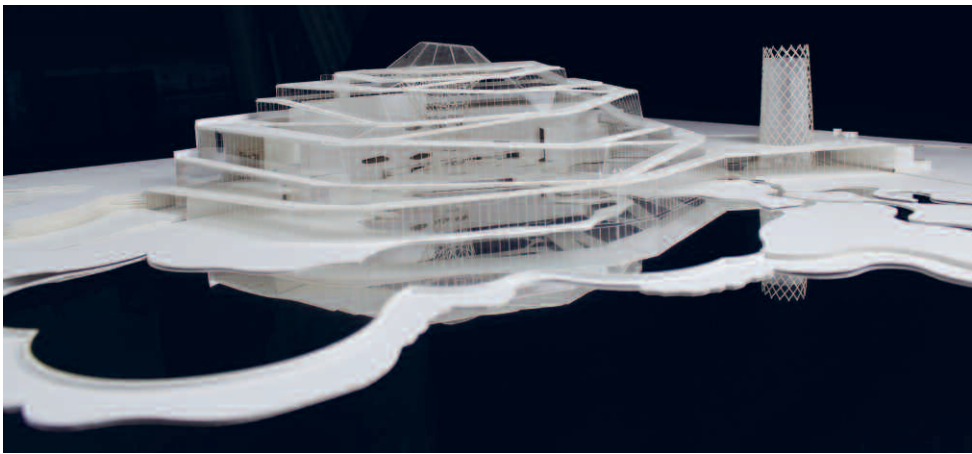
Dominique Coquet : J’ai commencé ma carrière dans les années 1970 sur la côte Picarde, dans un organisme régional émanant de la Datar. Le capital naturel était la grande richesse de cette région mais le schéma directeur dont nous héritions était encore conçu sur le modèle du tourisme balnéaire méridional : marinas, stations. Nous avons changé cela en créant des zones de

préemption dans les périmètres sensibles (les premières acquisitions du Conservatoire national du littoral ont été faites en Picardie), puis nous avons créé les deux petites stations de Fort-Mahon-Plage et de Quend-Plage-les-Pins et concentré le développement des stations existantes du Crotoy et de Saint-Valéry-sur-Somme ou de Cayeux-sur-Mer, tout en protégeant le reste. C’est là que j’ai connu Gérard Brémont, qui, sur des terrains que j’avais expropriés, a développé ensuite la résidence Pierre & Vacances de Belle Dune... où j’ai moi-même réalisé le premier Aquaclub couvert et découvert en France, inspiré d’ailleurs par les Center Parcs, que j’ai été l’un des premiers à connaître. Ensuite, j’ai été contacté par Michel Corbière (alors PDG du groupe Forest Hill) pour construire l’Aquaboulevard à Paris. Entre 1986 et 1989, j’ai donc assuré la maîtrise d’ouvrage, tout en élargissant mon intérêt pour les pratiques touristiques aux loisirs urbains. Et à la fin des années 1980, j’ai été embauché par la Walt Disney Company, avec deux missions : l’intégration du projet dans son environnement institutionnel (j’étais l’interlocuteur de Disney avec l’État, la Région et le Département pour que la greffe prenne, ce qui n’était pas évident au début) ; et j’étais également

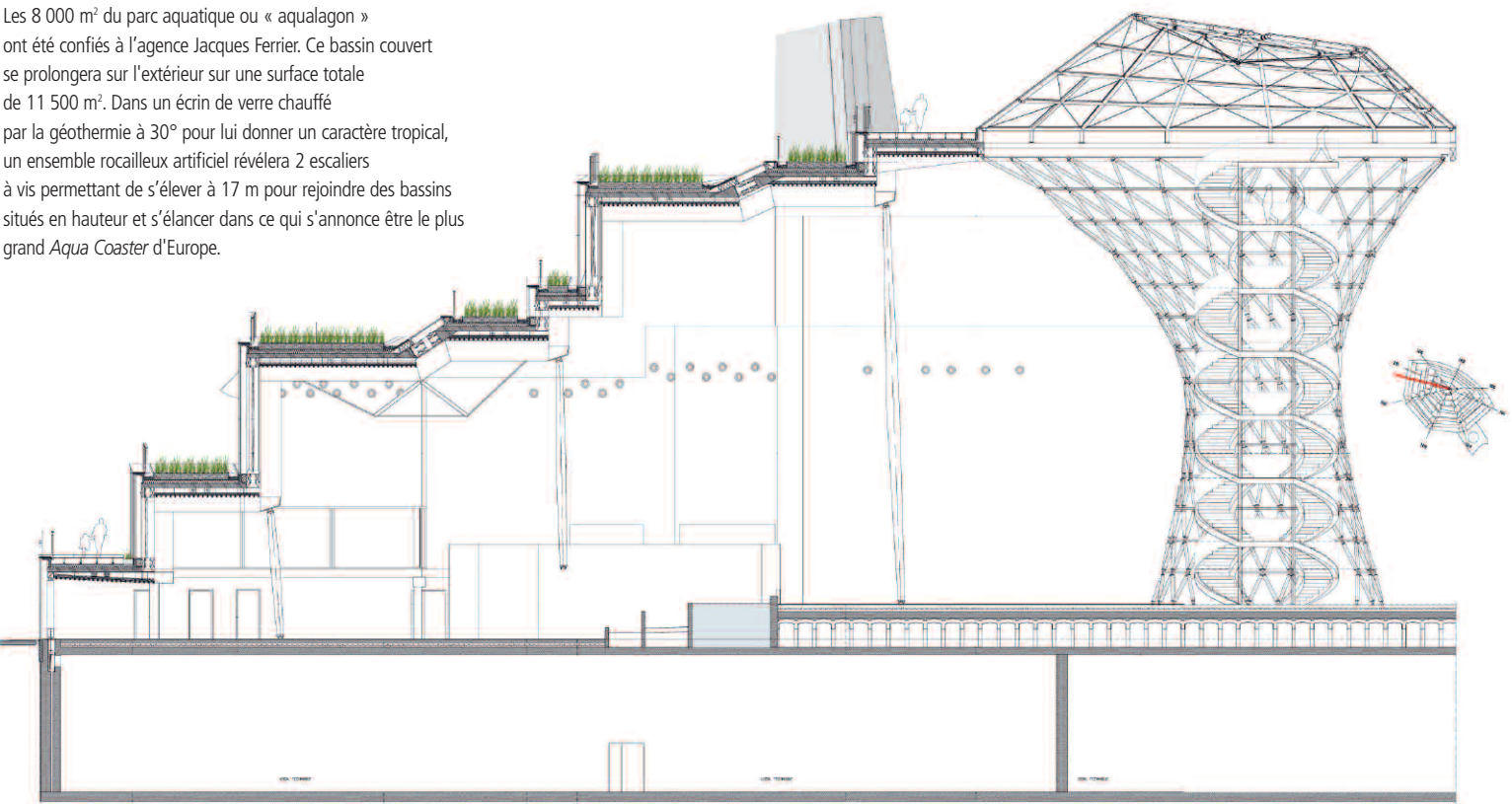
responsable de l’aménagement des infrastructures du parc. À partir de 1994, j’ai eu une chance unique dans une vie : inventer une ville à partir d’une page blanche, avec l’Epamarne et les élus bien sûr, mais aussi avec Wing Chao (responsable de l’architecture et de l’urbanisme chez Disney) et son équipe, qui m’ont éveillé aux enjeux architecturaux et urbains du divertissement à l’échelle mondiale. Fin 1997, j’ai été autorisé par Disney à lancer une deuxième phase d’aménagement. Val d’Europe était né, et les premiers habitants sont arrivés en 2001. Ensuite nous avons construit jusqu’à 500 logements par an, un centre commercial, des hôtels et aujourd’hui j’ai déjà réalisé à peu près tout ce qu’on peut imaginer comme produits immobiliers !

D’A : LA PREMIÈRE CONVENTION DE 1987 ENTRE L’ÉTAT FRANÇAIS ET DISNEY PRÉFIGURAIT-ELLE DÉJÀ LE PROJET D’UNE GROSSE INFRASTRUCTURE RÉSIDENTIELLE DE LOISIRS ?

D.C. : Dès 1987, l’idée avait été de créer une destination basée sur les parcs à thème, pour l’Europe. Au sud de l’A4, sur 180 hectares, là où se trouvait le ranch Davy-Crockett, il y avait déjà le potentiel d’un grand parc résidentiel de loisirs (PRL) comportant 600 à 1 800 bungalows, et d’un grand complexe aquatique. Mais ces éléments étaient pensés alors comme des compléments au parc d’attractions et à ses hôtels, pas comme une destination à part entière. Les choses ont changé en 1999-2000, lorsque le deuxième parc était en construction. La notion de séjour devenait plus évidente puisqu’il n’était plus possible de visiter les deux parcs en une seule journée ; or, plus que jamais, Disney deviendra une destination de séjour et non une destination à la journée, sur le modèle du Walt Disney World de Floride. Avec Gérard Brémont (qui était en train de racheter Center Parcs), nous venions d’achever la construction d’une résidence Adagio de 300 unités à Val d’Europe pour augmenter la capacité para-hôtelière qui aiderait au remplissage du deuxième parc. Quant au président de Disney de l’époque, il n’arrêtait pas de dire : « On vient à Disneyland Paris, c’est



Les 8 000 m² du parc aquatique ou « aqualagon » ont été confiés à l’agence Jacques Ferrier. Ce bassin couvert se prolongera sur l’extérieur sur une surface totale de 11 500 m². Dans un écrin de verre chauffé par la géothermie à 30° pour lui donner un caractère tropical, un ensemble rocailleux artificiel révélera 2 escaliers à vis permettant de s’élever à 17 m pour rejoindre des bassins situés en hauteur et s’élancer dans ce qui s’annonce être le plus grand Aqua Coaster d’Europe.



très immersif, mais cela ne dure que deux jours et demi et on ne se repose pas ! Il faut trouver quelque chose qui promette à la fois de l’immersion et des vraies vacances. » De la convergence de ces éléments a émergé l’idée de Village Nature, avec aussi un autre point, auquel, personnellement je tenais beaucoup : des groupes de l’envergure de Disney ou de Pierre & Vacances se devaient d’avoir une attitude par rapport aux grands défis environnementaux... Tous les grands personnages de Disney ne sont-ils pas des animaux ? Avec Gérard Brémont nous nous sommes dits qu’il y avait là quelque chose à inventer, à condition d’unir nos forces : une destination à part entière entre Disneyland Paris et Paris, inspirée des Center Parcs, mais qui aille encore plus loin en termes de développement durable et de promesse d’harmonie entre l’homme et la nature. Nous avons donc constitué une société d’études en 2003, répartie à 50/50 entre Disney et Pierre & Vacances, et nous avons commencé à conceptualiser ce que serait cette destination du futur autour de trois thématiques : une pratique de vacances à proximité des lieux de résidence. Nous sommes à 32 km du centre de Paris, dans l’agglomération, avec une accessibilité en transports en commun. Il s’agit ●●●



Le projet Village Nature constituera la nouvelle phase de l’aménagement du secteur IV de Marne-la-Vallée par Disney. Achevé en 2005, le centre urbain du Val d’Europe a aussi été pensé selon un cahier des charges élaboré par Disney Imagineering.

... d’une innovation fondamentale qui va vraiment modifier les pratiques : « Faire un break à 45 minutes de RER de chez soi ! » Et à l’échelle internationale, nous allons aussi permettre aux familles de venir visiter Paris tout en se reposant, ce qui n’est pas forcément le cas lorsque les gens vont à l’hôtel. La deuxième thématique, c’est une projection des harmonies possibles entre l’homme et la nature, à travers ce que j’appelle la « célébration du vivant ».

NOUS SOUHAITIONS DES FORMES VISIONNAIRES MAIS NOUS NE VOULIONS PAS D’UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE INTELLECTUELLE

Au lieu de mettre en scène des attractions construites qui représentent l’imaginaire, là, nous allons mettre en valeur le végétal, l’animal et les ressources naturelles. Et le troisième point, c’est la responsabilité sociétale : comment à partir des deux promesses précédentes offrir un engagement responsable en termes d’environnement ? Comment concevoir cette destination sans la plaquer sur le sol mais avec un objectif de réduction maximale de son empreinte écologique ? Et bien par exemple en utilisant l’énergie locale et en allant chercher la géothermie profonde !

D’A. : COMMENT LES ARCHITECTES ONT-ILS ÉTÉ CHOISIS
ET QUELLE A ÉTÉ LEUR MARGE DE PROPOSITION AU REGARD
DES SAVOIR-FAIRE DE DISNEY ET DE PIERRE & VACANCES ?
D.C. : Il y a une organisation très particulière à Village Nature, héritée des pratiques

de Disney en France depuis vingt ans. Dès le départ, autour du thème de la quête d’harmonie entre l’homme et la nature, les directives architecturales et urbanistiques ont été conçues par une direction artistique composée de Disney Imagineering, (l’équipe de Joe Rhode qui a réalisé *Animal Kingdom*) et Thierry Huau, un paysagiste français. Avant de choisir Jacques Ferrier, Jean de Gastines, ou Lionel de Segonzac, nous nous sommes intéressés au tournant du XIX^e et

du XX^e siècle, c’est à dire à un moment où l’expression architecturale, décorative, voire urbanistique évoquait la nature : Arts and Crafts, les cités-jardins, et puis évidemment tous les mouvements qui se sont développés ensuite en Europe : l’Art nouveau, le Jugendstil, etc.

D’A. : CE SONT DES RÉFÉRENCES QUI SONT
RÉELLEMENT DISCUTÉES PAR LA DIRECTION ARTISTIQUE ?
D.C. : Oui. Il y a d’abord eu ce fond de références, et puis il y a eu un moment-clé, absolument merveilleux où nous avons découvert Hundertwasser ! C’est-à-dire les soixante-huitards, Flower Power, etc. Et un jour, quand Joe Rhode me dit : « Va sur Internet et regarde Hundertwasser » (je vous avoue humblement que je ne connaissais pas), j’y vais et je me dis : « Bon sang, mais c’est exactement ça ! »

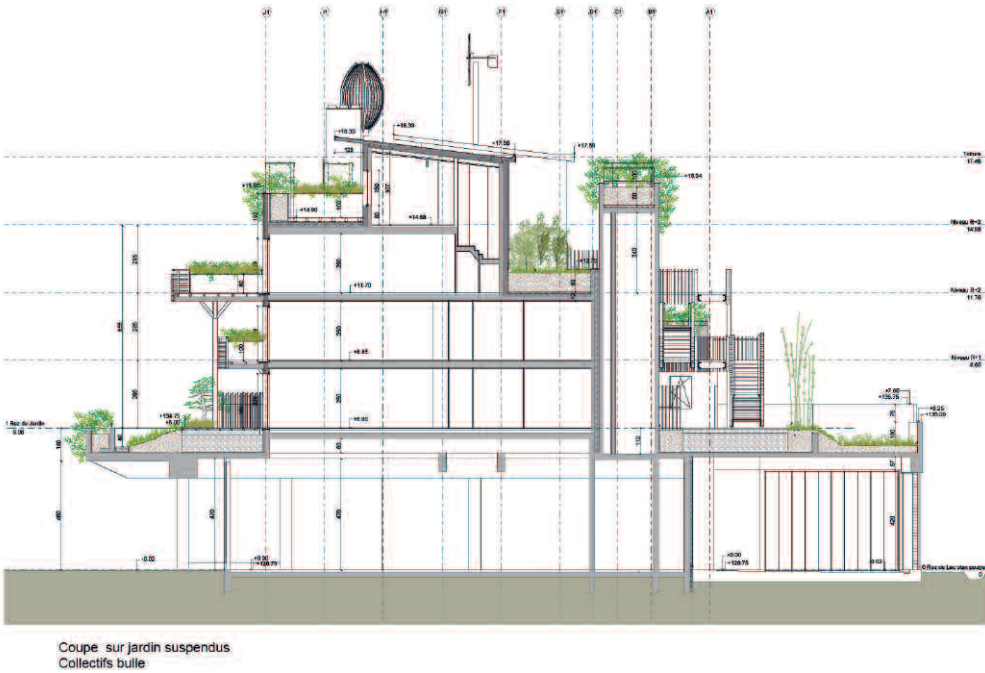
Nous souhaitons des formes visionnaires mais ne voulions pas d’une architecture contemporaine intellectuelle : pour une destination touristique il fallait que ce soit plutôt sensoriel, avec des arbres, des fleurs, etc. Mais nous ne voulions pas non plus de nostalgie, il ne s’agissait pas de refaire le hameau de Marie-Antoinette. À partir de ces réflexions nous avons élaboré, pour chaque type de lieu, un cahier des charges architecturales, urbanistiques et paysagères : un document de 20 à 30 pages mêlant textes et images pour donner à comprendre la cohérence de l’histoire que nous souhaitons raconter. En illustration, nous avons utilisé des références à Hundertwasser, Frank Lloyd Wright, Schindler, Arts & Crafts, etc. Bien entendu, cet exercice de la figure imposée n’était pas unilatéral, car les architectes eux-mêmes ont nourri notre idée de « nature sublimée ». Lorsque nous avons choisi le projet de Jacques Ferrier (sur concours, contre Arquitectonica et Jacques Rougerie), il nous a paru tout à fait évident. Sans le savoir, je vous assure que ce n’était pas intellectualisé, nous avions déjà « réinventé » les jardins suspendus (un rêve de 4 000 ans d’harmonie entre habitations et jardins) et la pyramide... qui existe sur tous les continents et symbolise la dialectique entre la verticalité et l’horizontalité. Alors, quand Jacques Ferrier a proposé, en plus, de prolonger ses gradins par un cheminement, nous nous sommes dit : « Voilà, Village Nature, c’est ça ! » ■

Propos recueillis par Soline Nivet, au Val d’Europe (77), le 4 février 2014.

travail jusqu’au 1/20^e ne sont pas encore rangés, et l’architecte prend le temps de revenir avec nous sur sa spécialisation progressive dans les programmes touristiques. En gagnant en 1988 avec son ami Patrick Dillon un concours d’idées lancé par le Centre Pompidou pour la redéfinition architecturale des domaines viticoles du Bordelais, Jean de Gastines ne sait pas encore qu’il consacrera les années suivantes



Les cottages et les hébergements collectifs de Village Nature ont fait, eux aussi, l’objet d’un cahier des charges extrêmement précis élaboré en amont par Disney et Pierre & Vacances Center Parcs.



à concevoir des chais (Saint-Jean-Pied-de-Port en 1992 ; Pauillac et Fugères en 1993), ni que le domaine de l’œnotourisme le rapprochera progressivement du thermalisme (Bains-les-Bains, 1996 ; Cambo-les-Bains, 2000), qui le conduira ensuite à l’immobilier de loisir. C’est en 2000, alors qu’il vient de livrer les 40 résidences en bois des thermes de Jonzac dans les Charentes, que Jean de Gastines est approché par Gérard Brémont qui s’apprête à racheter Center Parcs. Le promoteur s’interroge, autant sur l’image de la marque que sur les modes constructifs de ses produits. Progressivement, Jean de Gastines accompagnera l’inflexion de ses bungalows en béton vers des cottages en bois, tout en retravaillant leur relation à l’extérieur. Avec aujourd’hui 4 000 bungalows construits ou à l’étude, il est devenu, de fait, l’architecte exclusif des cottages Center Parcs. Même si ces derniers sont très calibrés financièrement et typologiquement, ils ne sont pas préfabriqués industriellement : la promesse de faire travailler les entreprises locales compte pour beaucoup dans les négociations du promoteur avec les collectivités pour chaque nouvelle implantation. Et si Jean de Gastines garde toujours une mission de conformité architecturale, le promoteur fait systématiquement appel à un maître d’œuvre d’exécution extérieur. Pour Village Nature toutefois, l’enjeu est un peu différent : les thèmes ont été fixés en amont par la direction artistique de Disney Imagineering et tout son travail consiste à concilier la fantasmagorie de la fusion homme-nature avec les normes et les exigences de l’hôtellerie résidentielle de masse. Fin connaisseur des architectures de Luis Barragán, Geoffrey Bawa, Glenn Murcutt, cet admirateur d’Hassan Fathy explique qu’à « répéter des références trop élitistes on finit par perdre l’essence des choses ». Lui qui n’aurait « jamais imaginé travailler pour Disney » évoque « un dialogue fantastique », qui « donne naissance à des produits vraiment nouveaux » sans jamais parler de style. « Je m’attache plutôt à convaincre de l’intérêt spatial de mes propositions, il y a toujours un dialogue, je n’impose rien. Mais quand le concept est cohérent, l’architecture vient d’elle-même... » ■ S.N.