

Concertation garantie par



# STUDIO**S**BAILLY

DOSSIER DE LA CONCERTATION PRÉALABLE  
DU 27 NOVEMBRE 2023 AU 28 JANVIER 2024

Toutes les informations sur :  
[www.studiosdebailly.fr](http://www.studiosdebailly.fr)

CINOPIA

EpaFrance  
l'âme dans l'aménagement

## Sommaire

Editorial des maîtres d'ouvrage .....	3
Le mot des garantes de la CNDP .....	4
Le projet « Studios de Bailly » en bref .....	5
Présentation des maîtres d'ouvrages .....	7
<b>1 La concertation préalable avec garants, sous l'égide de la CNDP .....</b>	<b>10</b>
1.1 Le contexte et les objectifs de la concertation .....	11
1.2 Une concertation sous l'égide de deux garantes désignées par la CNDP .....	13
1.3 Le périmètre de la concertation .....	14
1.4 Les modalités : comment vous informer et vous exprimer ? .....	15
1.5 Les suites de la concertation .....	17
<b>2 Les principaux enjeux du projet .....</b>	<b>18</b>
2.1 Le sous-dimensionnement des infrastructures en France .....	19
2.2 Une implantation envisagée au sein d'un territoire stratégique .....	24
<b>3 Les caractéristiques du projet « Studios de Bailly » .....</b>	<b>36</b>
3.1 Les objectifs du projet .....	37
3.2 La localisation et les accès au site .....	38
3.3 Un projet unique dans sa conception .....	47
3.4 La programmation envisagée .....	54
<b>4 Les principaux effets et impacts du projet .....</b>	<b>58</b>
4.1 Les enjeux environnementaux, les nuisances et les mesures prévisionnelles ..	59
4.2 Un projet tourné vers le développement durable .....	61
4.3 L'interface du projet avec les populations environnantes et le territoire .....	64
4.4 L'intégration paysagère et architecturale du projet .....	67
4.5 Les effets socio-économiques .....	70
<b>5 Les alternatives au projet « Studios de Bailly » .....</b>	<b>72</b>
5.1 Le scénario zéro : l'absence de mise en œuvre du projet .....	73
5.2 Les solutions alternatives .....	74
<b>6 Les modalités de mise en œuvre du projet .....</b>	<b>76</b>
6.1 Coût, rentabilité et financement du projet .....	77
6.2 Les procédures nécessaires aux différents aménagements et travaux .....	78
6.3 Calendrier prévisionnel .....	80
<b>Annexes .....</b>	<b>82</b>

A l'attention du lecteur :  
les éléments marqués d'un astérisque\*  
sont définis dans le glossaire en annexe du présent document.

## Editorial des maîtres d'ouvrage

CINOPIA souhaite participer au nouvel élan de l'industrie cinématographique\* française par la mise en place d'un site unique en France, rassemblant en un seul lieu tous les équipements et services nécessaires à la réalisation d'une grande production cinématographique.

Le projet « Studios de Bailly », objet de cette concertation, consiste à créer de nouveaux studios de cinéma sur la commune de Bailly-Romainvilliers en Seine-et-Marne. Porté en collaboration avec l'Etablissement Public d'Aménagement EpaFrance, ce projet s'appuie sur une conception technique et modulaire\* innovante pour créer une plateforme intégrée et moderne dédiée à la production d'œuvres cinématographiques. Il s'inscrit dans une stratégie portée par les pouvoirs publics visant à contenir la délocalisation des séries et des films français à l'étranger et à attirer des productions internationales.

Les « Studios de Bailly » bénéficieraient d'un emplacement stratégique au sein du territoire du Val d'Europe, un secteur concerné par une Opération d'Intérêt National (OIN). Le projet serait réalisé sur un terrain propriété d'EpaFrance, qui en tant qu'aménageur et propriétaire de l'ensemble des fonciers, sera en charge des aménagements extérieurs en lien direct avec le site ainsi que des voiries d'accès directes au projet. Parallèlement, le Val d'Europe se distingue par une excellente desserte (réseau de transports en commun et accès routiers), qui favoriserait ainsi l'accessibilité du projet.

Le projet « Studios de Bailly » que nous envisageons représente un tournant majeur pour l'industrie cinématographique française. Nous croyons fermement que cette initiative permettra à la France de retrouver un rayonnement culturel dans le domaine cinématographique.

Au cours de ce processus de concertation, nous nous engageons à mettre à la disposition du public l'ensemble des informations actuellement à notre disposition, pour ce qui concerne les aspects techniques, environnementaux, économiques et sociaux du projet. En raison de son importance et de sa singularité, le projet « Studios de Bailly » peut susciter des questionnements légitimes. La concertation à venir avec l'ensemble des publics concernés par le projet doit permettre de débattre de l'opportunité du projet, de ses effets sur son environnement naturel et humain, de son intégration paysagère, ainsi que de ses retombées économiques pour le territoire.

Nous souhaitons donc mener une démarche de concertation qui permette de coconstruire avec le territoire les conditions d'un projet partagé.

## Le mot des garantes de la CNDP

Madame, Monsieur,

La Commission nationale du débat public (CNDP) est une autorité administrative indépendante chargée de veiller au respect du principe de la participation du public, prévu par l'article 7 de la Charte de l'Environnement à valeur constitutionnelle, lors de l'élaboration des plans, programmes et projets ayant une incidence sur l'environnement.

À ce titre, suite à sa saisine par la société Cinopia et l'EPA France, maîtres d'ouvrage du projet, la CNDP nous a désignées le 5 juillet 2023 comme garantes de la concertation préalable sur le projet de construction de studios de cinéma à Bailly-Romainvilliers (77), en application de l'article L.121-8, et selon les modalités des articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement.

**Indépendantes** vis-à-vis de toutes les parties prenantes, notamment des responsables du projet, transparentes sur notre travail et **neutres** sur le fond du projet, nous représentons la CNDP et veillons à la mise en œuvre de ses valeurs et principes.

Outre ceux précédemment cités d'indépendance et de neutralité, il s'agit de :

- **La transparence** : mettre à disposition du public l'ensemble de l'information disponible sur le projet
- **L'égalité de traitement** : accorder à chaque contribution la même valeur quels que soient son sens et son auteur ;
- **L'argumentation** : privilégier une approche plus qualitative que quantitative des contributions;
- **L'inclusion** : aller à la rencontre de tous les publics.

Nous veillons donc à la sincérité, aux modalités et au bon déroulement de la concertation préalable notamment en portant un regard attentif sur la transparence, l'intelligibilité, la clarté et l'objectivité de l'information diffusée et des réponses apportées par le responsable du projet.

Nous sommes attentives à l'expression de tous, l'écoute mutuelle et l'argumentation de chaque intervention ou prise de position en vue d'un débat constructif entre les différentes parties.

Notre rôle est à la fois d'incitatrices envers le maître d'ouvrage et de facilitatrices pour le public. Celui-ci peut nous saisir plus spécialement sur le plan de l'organisation de la procédure, soit à l'adresse courriel mentionnée ci-après soit par courrier adressé à la Commission nationale du débat public.

À la fin de la concertation, nous dresserons, sous un mois, un bilan qui présentera les modalités de concertation mises en œuvre, et fera la synthèse des échanges intervenus. Ce bilan comprendra des demandes de précisions aux questions restées sans réponse si besoin ainsi que des recommandations sur la poursuite du projet et des échanges jusqu'à l'enquête publique.

Ce bilan sera rendu public à la fois par la CNDP et par les maîtres d'ouvrage du projet et figurera, ainsi que les enseignements tirés par ce dernier, si le projet est poursuivi, dans le dossier d'enquête publique.

Mme Dominique GANIAGE | Mme Corinne LARRUE  
dominique.ganiage@garant-cndp.fr | corinne.larrue@garant-cndp.fr

CNDP – 244 boulevard Saint-Germain – 75007 Paris – France

## Le projet « Studios de Bailly » en bref

Le projet « Studios de Bailly » vise à créer un nouveau complexe de studios de cinéma sur la commune de Bailly-Romainvilliers, au sein du Parc d'entreprises du Prieuré. CINOPIA – société ad-hoc créée pour le projet « Studio de Bailly » et réunissant Volt & Picseyes et la Financière des Quatre Rives – souhaite proposer un outil unique par sa conception et ses innovations dans tous les domaines, sur une emprise d'environ 34,4 hectares, actuellement propriété d'EpaFrance, qui permettra de multiplier le nombre de tournages en région parisienne. En regroupant sur un même site l'ensemble des composantes techniques et logistiques nécessaires aux tournages, ce projet doit contribuer à répondre aux demandes de l'industrie cinématographique française et étrangère.

En effet, depuis plusieurs années, la France est, dans un contexte d'explosion du volume de la production cinématographique et audiovisuelle mondiale, confrontée à un déficit de plateaux de tournage, à un manque d'infrastructures adaptées aux besoins, ainsi qu'à un nombre restreint d'équipes formées aux exigences des tournages internationaux.

Dans le cadre de son plan d'investissement « France 2030 », le gouvernement français souhaite replacer la France « en tête de la production des contenus culturels et créatifs »<sup>1</sup>, en positionnant le développement des studios de tournage comme une priorité stratégique. Cela répond à trois objectifs :

- Assurer le maintien du volume de la production domestique ;
- Contenir la délocalisation des films et des séries amorcées depuis plusieurs décennies ;
- Attirer les productions étrangères sur le territoire français.

A ce stade du projet, une dizaine de plateaux de tournage flexibles et modulables sont envisagés, chacun équipé d'ateliers de construction et d'assemblage, de bureaux, de loges, de cantines et de quelques logements de passage. Les « Studios de Bailly » ont pour ambition d'accueillir trois grandes productions internationales simultanément. Des lieux de tournage extérieurs seront également créés avec des backlots\* dynamiques permettant le changement des feuilles de décor, passant d'un environnement végétal à un cadre plutôt urbain. Grâce à leur modularité, ces plateaux pourront également accueillir divers projets français, qu'il s'agisse de films ou de séries de toutes tailles budgétaires.

Enfin, le projet « Studios de Bailly » prévoit la création d'un plan d'eau sur le site, destiné à servir pour l'animation architecturale et pour certains décors ou animation de certaines productions cinématographiques.

Des voiries d'accès aux studios seront créées par EpaFrance, aménageur du secteur IV de Marne-la-Vallée, qui s'occupera également des aménagements extérieurs autour du hameau de Bailly (requalification de la place de l'Église, conservation des espaces naturels, création d'une coulée verte, etc).

La conception du site a été confiée aux équipes de l'Atelier Jean-Vincent Puzos, l'un des plus grands « production designer » et architecte français du cinéma international. Fort de son expérience notamment avec le dernier film de Disney « Jungle Cruise », il a imaginé un projet capable de répondre aux besoins des productions françaises et internationales, qu'elles soient petites, moyennes ou grandes.

<sup>1</sup> « Discours du Président de la République à l'occasion de la présentation du Plan France 2030 », 12.10.2021

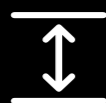
## Les données clés du projet



Une emprise d'environ  
**34,4 hectares**,  
actuellement propriété d'EpaFrance



Une dizaine de **plateaux modulables**,  
réunies en un système d'îlots  
de 2 à 4 plateaux



Une hauteur des plateaux  
comprises **entre 18 et 20 mètres**,  
à l'exception de deux plateaux de tournage  
d'une hauteur d'environ **28 mètres**



Création de **backlots**  
(espaces de tournage extérieurs)



Création d'**un plan d'eau** sur le site



Des **aménagements autour du site**  
(voiries, requalification de la place  
de l'Eglise, conservation des espaces  
naturels) réalisés par EpaFrance



Un coût estimé à **500 millions d'euros**



De nombreux **emplois directs et indirects**  
créés ou mobilisés.

## Présentation des **maîtres d'ouvrages**

### CINOPIA

CINOPIA est une société créée en décembre 2021 pour le projet « Studios de Bailly ». Maître d'ouvrage du projet, la société sera en charge de la conception, la construction et l'exploitation de studios en s'attachant à mettre en place les financements nécessaires.

### LES INVESTISSEURS DE CINOPIA

- **Volt & Picseyes** : créée en 2015, cette société est spécialisée, en France et à l'étranger, dans la production, la conception, la réalisation d'œuvres cinématographiques (longs métrages et courts métrages), audiovisuelles, photographiques, muséographiques, musicales ou multimédia, séries et événementiels. Elle dispose d'un patrimoine immobilier dédié aux besoins de productions : des phases de préparation (bureaux, stockage, ateliers costumes, etc.) aux décors naturels (friches industrielles, bâtiments administratifs, ateliers d'artistes, immeubles d'activités, etc.) et, depuis 2020, d'importants studios cinématographiques tels que les Studios de La Monjoie en Seine-Saint-Denis, qui ont été historiquement conçus pour le flux<sup>2</sup>. L'ambition des deux associés, Rémi Préchac (Volt Tournages) et Xavier Plèche (Picseyes) est de les transformer pour les adapter aux besoins de la fiction. Pour cela, ils se sont notamment équipés d'outils de productions virtuelles.
- **Financière des Quatre Rives** : fondée en 2013, cette société est spécialisée dans le montage d'opérations et le développement de programmes immobiliers en vue de la création, de la valorisation et de la gestion de patrimoines pour le compte de tiers. Elle accompagne les investisseurs et propriétaires pour concrétiser leurs projets immobiliers, quelle que soit leur envergure. Elle est en capacité d'intervenir à tous les niveaux : du sourcing\* à la recherche de financement, en passant par l'étude de la faisabilité technique, juridique et financière de l'opération, la conception du projet, la sélection des intervenants à l'acte de construire, le suivi de la réalisation des travaux et la gestion des relations avec les autorités administratives ainsi que la conservation ou la revente des projets. La société unit son savoir-faire et ses compétences pour recommander à ses clients la structuration la plus appropriée à leurs objectifs. Actuellement, la Financière des Quatre Rives pilote près de 90 000 m<sup>2</sup> en montage d'opérations et a d'ores et déjà développé et réalisé 26 500 m<sup>2</sup> pour le compte d'investisseurs et de propriétaires.

C I N O P I A

<sup>2</sup> Le flux correspond aux formats dédiés à la télévision.

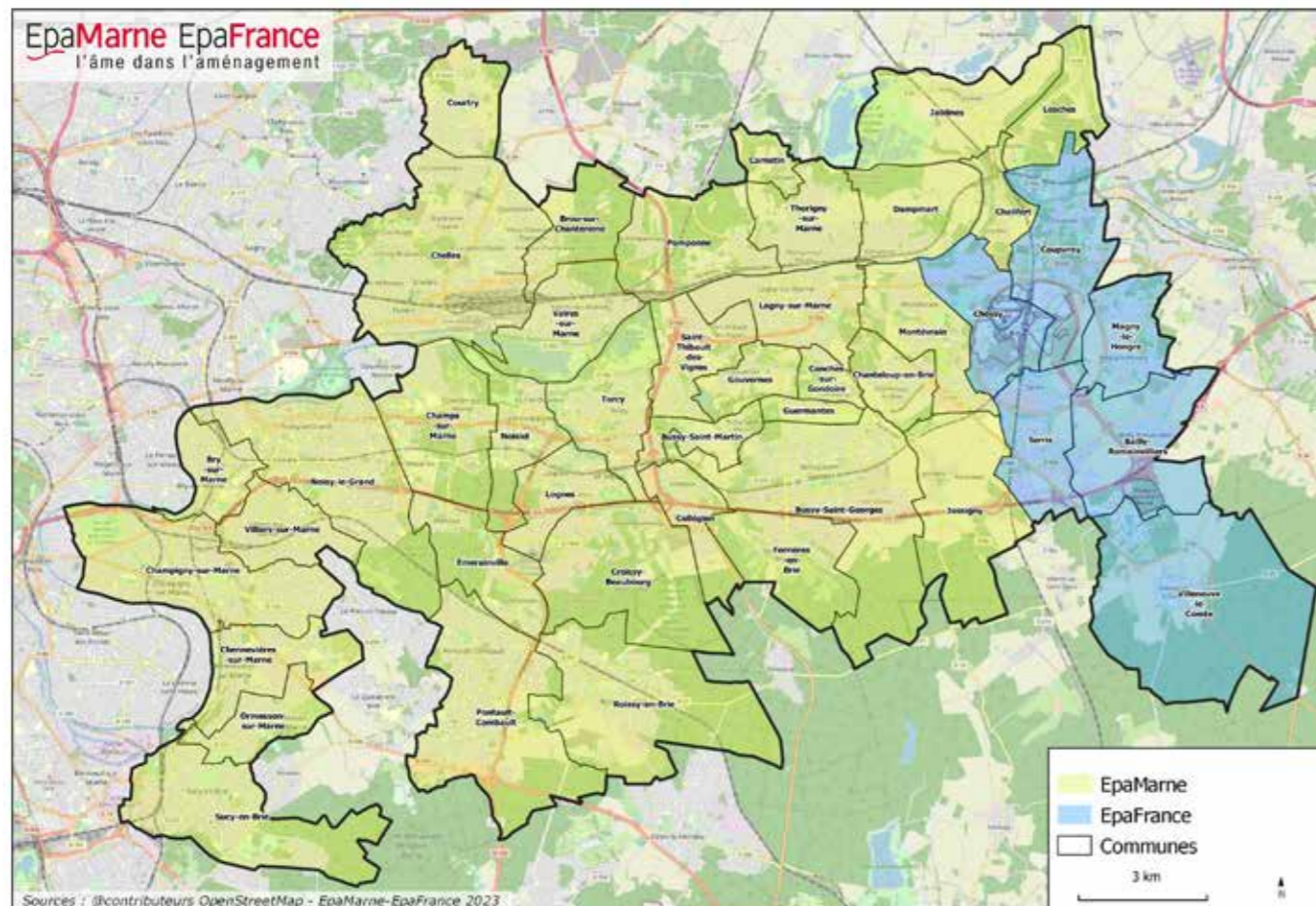
**EPAFRANCE, EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT DU SITE**

EpaFrance, aménageur du secteur IV de Marne-la-Vallée, est partenaire du projet « Studios de Bailly », notamment pour la création des accès routiers depuis le parc international d'entreprises et des aménagements extérieurs autour du hameau de Bailly.

Les Etablissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée, usuellement appelés EpaMarne-EpaFrance sont deux établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC)\* historiquement chargés, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales, d'aménager le site du territoire de Marne-la-Vallée.

Les deux EPA interviennent sur un périmètre élargi, couvrant quarante-quatre communes de Seine-et-Marne, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, dans un cadre d'intervention diversifié et pour une variété de commanditaires : opérations d'intérêt national (OIN\*), actions en initiative propre, traités de concession, filiale commune avec les collectivités, etc.

**PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DES EPA**



EpaFrance a été créé le 24 mars 1987 par le décret n°87-191, et concernait initialement cinq communes de la Seine-et-Marne, localisées à proximité du parc Disneyland Paris. Cet établissement était en effet spécifiquement chargé de l'aménagement du Val d'Europe autour du projet de Disneyland Paris. Son périmètre d'intervention a été élargi par le décret n° 2011-1870 du 13 décembre 2011 et son extension prochaine est envisagée par un nouveau décret, afin de coïncider avec le nouveau périmètre de la Communauté d'agglomération du Val d'Europe, étendu depuis le 1er janvier 2020 aux communes d'Esbly, Montry et Saint-Germain-sur-Morin.

La raison d'être d'EpaFrance, en tant qu'établissement public d'aménagement, consiste à concevoir des projets urbains, à réunir des promoteurs et investisseurs pour réaliser les programmes nécessaires au développement du territoire, sur des fonciers acquis par voie amiable ou par expropriation et en poursuivant un objectif d'équilibre habitat/emplois. Il contribue ainsi à faire venir de nouvelles entreprises, et à animer un écosystème favorable à l'innovation. Il réalise sur ses fonds propres, les équipements publics d'infrastructures. Aucune subvention publique d'équilibre ne vient compléter sa capacité d'auto-financement. Seules certaines subventions spécifiques provenant de l'Etat, de la Région ou du Département peuvent venir financer certaines opérations dans des domaines spécifiques (ouvrage d'art, infrastructures routières, pistes cyclables...). Ce n'est pas le cas dans l'opération objet de la concertation. Les dépenses d'investissement d'études et travaux sont financées par les recettes de vente de terrains et de charges foncières. Les cessions de terrains sont à destination des opérateurs économiques pour une construction : promoteurs immobiliers, investisseurs, pour des programmes d'activité, de logements...

Les terrains sont commercialisés selon les règles de mise en concurrence propres aux établissements publics d'aménagement. Les opérateurs sont désignés soit après consultation, soit en gré à gré<sup>3</sup>, et sur la base de critères économiques, d'ambitions environnementales, de respect des cahiers des charges architecturales et urbaines. Concrètement, EpaFrance fixe aux promoteurs un cahier des charges précis, cohérent avec les objectifs du programme et fidèle à sa stratégie environnementale. Si EpaFrance ne réalise pas lui-même les travaux, il veille au respect de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations, et encourage les innovations sur les projets sous toutes ses formes (volet technique, environnemental...) de la part de l'ensemble de ces partenaires.



<sup>3</sup> Désigne une transaction ou un accord conclu directement entre deux parties sans l'intermédiaire d'une bourse ou d'un marché réglementé.

# 1 La concertation préalable avec garants, sous l'égide de la CNDP

## 1.1 Le contexte et les objectifs de la concertation

La concertation préalable doit permettre au public d'exercer son droit à l'information et à la participation, au titre de l'article 7 de la Charte de l'environnement intégrée à la Constitution: « Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ». L'objectif de la concertation est d'améliorer la qualité de la décision et de renforcer sa légitimité démocratique. La décision à l'issue de la concertation peut être de suspendre le projet, l'abandonner, ou de le poursuivre, avec ou sans modifications.

### LA CONCERTATION PRÉALABLE AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

La concertation préalable est une procédure organisée en amont du dépôt d'un dossier de demande d'autorisation environnementale pour les projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement, le cadre de vie ou l'activité économique d'un territoire. Cette procédure, décrite aux articles L.121-15-1 et suivants du code de l'environnement, intervient en parallèle des premières études conduites.

Cette procédure vise à débattre :

- de l'opportunité,
- des objectifs et des caractéristiques principales du projet,
- des enjeux socio-économiques qui s'y attachent,
- des impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire,
- des solutions alternatives, y compris de son absence de mise en œuvre,
- des modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Dans le cas du projet « Studios de Bailly », compte tenu de ses caractéristiques et de son montant, CINOPIA et EpaFrance ont saisi la Commission nationale du débat public (CNDP) afin qu'elle détermine les modalités de participation du public. Le 5 juillet 2023, la CNDP a décidé que le projet devait faire l'objet d'une concertation préalable sous l'égide de deux garantes : **Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE**.

La présente concertation préalable permettra de :

- présenter au public le projet « Studios de Bailly » et ses aménagements annexes, en diffusant une information claire et transparente et à répondre à toutes les interrogations du public relatives au projet ;
- recueillir les observations et propositions du public sur l'opportunité du projet, ses objectifs et ses principales caractéristiques le plus en amont possible, lorsque l'ensemble des choix n'ont pas encore été opérés.

CINOPIA et EpaFrance, maîtres d'ouvrage, souhaitent informer largement le public des communes de l'Agglomération du Val d'Europe et parties prenantes afin qu'ils :

- S'informent et prennent part aux débats ;
- Partagent le diagnostic à l'origine du projet et ses objectifs ;
- Echantent sur les alternatives possibles.

S'il est jugé opportun de confirmer le projet à l'issue de la concertation, celle-ci permettra de l'enrichir en intégrant au mieux les besoins et les attentes exprimés, et d'aboutir à des solutions partagées.

### OÙ SE SITUE LA CONCERTATION DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET ?

Une concertation s'articule en deux phases principales, de la genèse d'un projet jusqu'à la réalisation des travaux :

- **La phase de participation amont, qui s'étend de la saisine de la CNDP par le porteur de projet jusqu'à l'instruction administrative des demandes d'autorisation.** La première phase de participation du public a donc lieu très en amont de la réalisation du projet, au stade des études de faisabilité. Elle vise à évaluer l'opportunité du projet, en tenant compte de l'avis du public. A l'issue de cette concertation préalable, le maître d'ouvrage peut décider d'arrêter ou de poursuivre son projet, éventuellement modifié pour intégrer les éléments de la concertation. S'il le poursuit, le projet entre dans la phase d'optimisation, pendant laquelle sont réalisées les études approfondies (notamment l'étude d'impact) et l'instruction administrative des demandes d'autorisation. Pendant ce temps, l'information et la participation du public se poursuivent sous l'égide d'un garant.
- **L'enquête publique, selon la taille et les enjeux du projet, moment fort de la participation sur un projet consolidé,** permettant au public de prendre connaissance des études et des dossiers de demande d'autorisation relatifs au projet, notamment l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale, et d'émettre ses observations et suggestions. Cette enquête est organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet sous l'égide d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête nommés par décision du tribunal administratif. Il s'agit de la dernière étape de participation précédant l'autorisation du projet et l'enclenchement des travaux.

Dès que les autorisations administratives sont obtenues, le maître d'ouvrage peut lancer les travaux.

## 1.2 Une concertation sous l'égide de deux garantes désignées par la CNDP



### QU'EST-CE QUE LA CNDP ?

La Commission nationale du débat public (CNDP) est une autorité administrative indépendante chargée de défendre le droit à l'information et à la participation du public, garanti constitutionnellement par l'article 7 de la Charte de l'environnement, sur l'élaboration des projets ayant un impact sur l'environnement. Elle est obligatoirement saisie pour les plus grands projets relevant de différents domaines ayant un impact sur l'environnement (équipements industriels, scientifiques, sportifs, touristiques ou culturels, infrastructures de transport, projets énergétiques, projets liés à la gestion des déchets etc.) et peut être volontairement saisie sur des projets de moindre impact.

Les garants de la concertation sont neutres, indépendants et impartiaux. Ils représentent la CNDP et portent ses valeurs : l'indépendance, la transparence, la neutralité, l'argumentation, l'équivalence de traitement et l'inclusion. Le cadre de leur intervention est défini par la loi.

Dans le cadre de cette concertation deux garantes veilleront au bon déroulement de la concertation préalable, à la qualité, la sincérité et l'intelligibilité des informations diffusées au public. Elles s'assureront que la concertation permette au public d'être informé, de poser des questions, d'y recevoir des réponses et de présenter ses observations et ses propositions. Elles faciliteront le dialogue entre tous les acteurs de la concertation, sans émettre d'avis sur le fond du projet. A l'issue de la période et dans le mois qui suit sa clôture, elles rendront leur bilan.

Pour toutes questions ou observations sur le dispositif de concertation, les garantes se tiennent à la disposition de toute personne, association ou organisme pendant toute la durée de cette concertation.

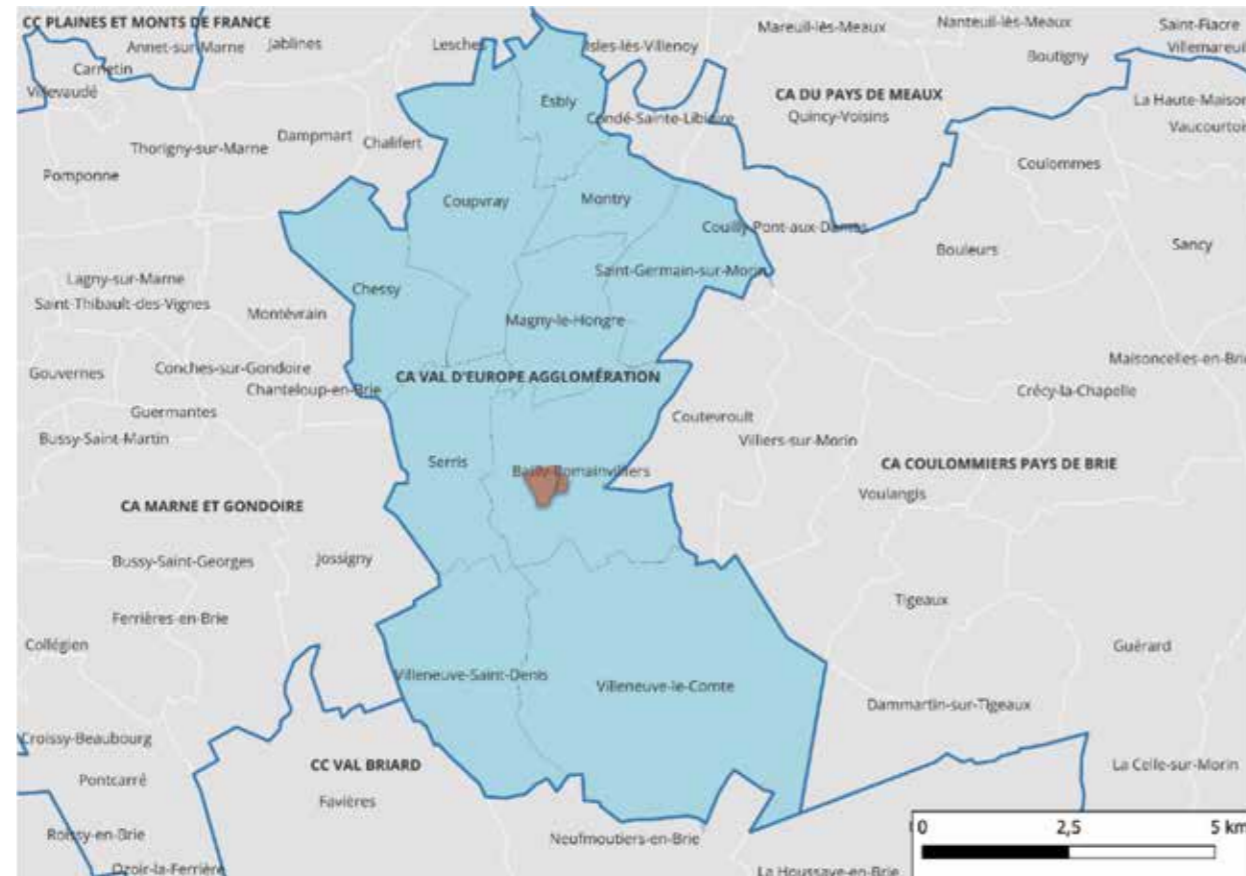
### Pour les contacter :

dominique.ganiage@garant-cndp.fr  
corinne.larrue@garant-cndp.fr

## 1.3 Le périmètre de la concertation

Le périmètre de la concertation est celui de la Communauté d'Agglomération "Val d'Europe Agglomération", comprenant dix communes : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Esbly, Magny-le-Hongre, Montry, Serris, Saint-Germain-sur-Morin, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve Saint-Denis. L'information sur la concertation sera diffusée dans ce périmètre. Toutefois, toute personne le désirant pourra participer à la concertation.

### PÉRIMÈTRE DE LA CONCERTATION



Localisation du projet

## 1.4 Les modalités : comment vous informer et vous exprimer ?

La concertation préalable se déroule du 27 novembre 2023 au 28 janvier 2024 inclus. Le calendrier et les modalités de la concertation sont définis par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) sur proposition des garantes et des maîtres d'ouvrage. En accord avec les garantes, le dispositif suivant a été proposé à la CNDP qui l'a validé le 10 novembre 2023..

### S'INFORMER SUR LE PROJET

**Le dossier de concertation :** le présent dossier constitue le document support de la concertation. Il présente les raisons d'être du projet, ses objectifs, ses principales caractéristiques, son coût estimatif et sa mise en œuvre, les solutions alternatives envisagées ainsi que les incidences potentielles du projet.

**Le site internet dédié à la concertation :** [www.studiosdebailly.fr](http://www.studiosdebailly.fr) Outre les informations du présent dossier, le site rassemble tous les autres documents utiles à la concertation, produits avant, pendant ou après celle-ci. Le calendrier, les présentations, les comptes-rendus des rendez-vous de la concertation et les réponses aux questions y seront progressivement mis en ligne ainsi que le bilan de la concertation produit par les garantes et le bilan du maître d'ouvrage, intégrant les réponses aux questions et recommandations du bilan des garantes.

**Le dépliant d'information :** distribué dans toutes les boîtes aux lettres des communes du périmètre et mis à disposition dans les mairies concernées par le projet et lors des rendez-vous de la concertation, ce document permettra d'apporter une information brève sur le projet, d'expliquer la concertation préalable et d'annoncer les rencontres publiques et modalités de participation.

**Les panneaux d'exposition :** il s'agit d'une série de kakémonos qui seront déployés lors des rencontres publiques, et notamment lors des rencontres de proximité. Ils permettront au public de disposer rapidement d'une vue d'ensemble de l'objet de la concertation.



## DÉPOSER UN AVIS, UNE OBSERVATION OU UNE QUESTION PAR ÉCRIT

**Un espace d'expression dédié sera mis en ligne sur le site internet.** Il permettra de déposer un avis ou poser une question de manière transparente sur le site. Il est aussi possible d'y déposer un cahier d'acteur (un cahier d'acteur donne la possibilité aux personnes morales - collectivités territoriales, associations, entreprises, collectifs,... - qui le souhaitent de rédiger un avis argumenté sur tout ou partie des enjeux mis en concertation).

**Le coupon T**, attaché au dépliant d'information sur le projet, à envoyer sans affranchissement par voie postale.

**Les registres papiers** déposés dans les mairies du périmètre.

**Les cahiers d'acteurs**, pour permettre aux acteurs institutionnels et associatifs de faire part de leurs positions (modalités précisées sur le site internet)

**Les garantes**, aux coordonnées suivantes :

dominique.ganiage@garant-cndp.fr / corinne.larrue@garant-cndp.fr

## LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION

### Réunion publique d'ouverture

Mercredi 29 novembre 2023 à 19h30 - Salle du conseil à Bailly-Romainvilliers

### Rencontre de proximité

Samedi 2 décembre 2023 de 9h à 13h - Marché de Magny-le-Hongre

### Réunion publique thématique sur l'opportunité

Mercredi 6 décembre 2023 à 18h30 - Siège de Val d'Europe Agglomération au Château de Chessy (La Grange, rue du château) à Chessy

### Rencontre de proximité

Mercredi 13 décembre 2023 de 9h à 13h - devant le centre commercial Val d'Europe (place d'Ariane) à Serris

### Visite de site

Samedi 16 décembre 2023 de 10h à 12h

### Réunion publique thématique sur les retombées économiques

Jeudi 11 janvier 2024 à 18h30 - CCI à Serris

### Atelier sur les effets du projet et la gestion de la phase chantier

Jeudi 18 janvier 2024 à 18h30 - Salle du conseil à Bailly-Romainvilliers

### Réunion publique de synthèse

Mercredi 24 janvier 2024 à 18h30 - Salle du conseil à Bailly-Romainvilliers

Les réunions publiques seront diffusées en ligne via un lien disponible sur le site internet. Chaque rencontre fera l'objet d'un compte rendu publié sur le site internet du projet.

## 1.5 Les suites de la concertation

### LE BILAN DES GARANTES

Dans un délai d'un mois après la clôture de la concertation, les garantes en dresseront le bilan. Celui-ci résumera la façon dont la concertation s'est déroulée, comportera une synthèse des observations, des échanges et des propositions du public ainsi qu'une liste de questions à approfondir et de recommandations au maître d'ouvrage pour la suite de la concertation. Ce bilan sera consultable sur le site du projet et sur le site internet de la CNDP.

### LES ENSEIGNEMENTS DES MAÎTRES D'OUVRAGE

Les avis et propositions recueillis lors de la concertation, pouvant avoir trait à l'opportunité du projet, à ses caractéristiques techniques et architecturales, à sa mise en œuvre ou encore à la gestion de ses effets et impacts, contribueront à éclairer les porteurs de projets sur les suites à donner au projet, et les éventuelles modifications qu'ils décident de prendre en compte.

La maîtrise d'ouvrage présentera dans un document les enseignements tirés lors de la concertation, la manière dont elle en tiendra compte dans la suite du projet si elle décide de le poursuivre et les engagements qu'elle prend dès cette étape. Ce document comportera également une réponse aux questions et recommandations des garantes.

Les enseignements de la maîtrise d'ouvrage seront rendus publics au maximum dans les deux mois qui suivront la publication du bilan des garantes. Le document sera publié sur le site de la concertation et sur celui de la CNDP<sup>4</sup>.

Le bilan des garantes et les enseignements des maîtres d'ouvrage seront versés au dossier d'enquête publique.

<sup>4</sup> <https://www.debatpublic.fr/>

## 2 Les principaux enjeux du projet

Le secteur de la production cinématographique et audiovisuelle dans le monde connaît une profonde transformation, notamment avec une redéfinition de son marché après la pandémie du Covid-19 en 2020. En effet, depuis la crise sanitaire, le secteur voit se multiplier la production de séries à la demande portées par les plateformes en ligne telles que Netflix ou Amazon, ce qui génère une augmentation généralisée du volume d'œuvres cinématographiques produites. Dans ce contexte, l'industrie cinématographique française est confrontée à deux enjeux principaux :

- L'augmentation du nombre de studios et de plateaux de tournage disponibles, pour répondre aux besoins croissants de production audiovisuelle ;
- L'amélioration de la qualité des infrastructures et services, pour s'adapter aux standards des autres studios européens et internationaux, et le regroupement de toutes les activités cinématographiques au sein de sites intégrés.

### 2.1 Le sous-dimensionnement des infrastructures en France

#### LE RÔLE DE LA FRANCE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE L'INDUSTRIE CINÉMATOGRAPHIQUE

L'évolution des studios de tournage en France reflète les avancées technologiques, les changements dans les besoins de l'industrie cinématographique et les demandes croissantes de productions variées. Les studios de tournage ont suivi une trajectoire marquée par l'innovation et l'adaptation.

Les débuts du cinéma en France ont vu l'émergence de petites installations de tournage où les pionniers du cinéma, tels que les frères Lumière et Georges Méliès, ont créé leurs premiers films. En 1897, Méliès fonde le premier studio de cinéma à Montreuil-Sous-Bois, appelé « Studio A ». Dans un bâtiment mesurant 17 mètres de longueur, 7 mètres de large et 6 mètres de hauteur, il a tourné près de 500 films dont « Le Voyage dans la Lune » en 1903, inspiré de Jules Verne. Les premiers studios étaient souvent de simples salles équipées de décors rudimentaires et de caméras basiques. Au fur et à mesure que l'industrie cinématographique française s'est développée, des studios de tournage plus élaborés sont apparus. Les années 1930 et 1940 ont été marquées par la création de studios comme les Studios de la Victorine à Nice, qui ont accueilli des réalisateurs de renom tels que Alfred Hitchcock.

Dans les années 1950 et 1960, la « Nouvelle Vague » a influencé l'industrie cinématographique française. Les cinéastes de cette période privilégiaient les tournages en extérieur, réduisant la dépendance aux studios traditionnels. L'introduction de la technologie numérique a marqué un tournant dans l'évolution des studios de tournage. Les équipements numériques ont permis une plus grande flexibilité dans la création de décors virtuels et ont ouvert de nouvelles possibilités en matière d'effets spéciaux. Certains studios ont adapté leurs installations pour répondre aux besoins spécifiques de la production numérique.

L'expansion de la production cinématographique ainsi que l'émergence des plateformes de streaming, ont stimulé la demande de studios de tournage modernes et bien équipés. Des complexes tels que La Cité du Cinéma à Saint-Denis, fondée par Luc Besson, ont vu le jour pour accueillir des productions nationales et internationales. Cette dernière est malheureusement l'exception du genre, la majorité des studios de cinéma français étant aujourd'hui vétustes et de trop petite taille pour répondre aux besoins de l'industrie cinématographique française et internationale.

Ainsi, malgré son rôle pionnier dans l'invention du cinéma, dans son développement artistique et dans son rayonnement à l'international, l'industrie cinématographique française a pris ces dernières années un certain retard sur ses voisins européens en termes d'infrastructures.

## LE DÉVELOPPEMENT DE L'INDUSTRIE CINÉMATOGRAPHIQUE EN FRANCE

L'industrie cinématographique française a connu un développement et des évolutions remarquables au fil des décennies, faisant de la France l'un des acteurs majeurs de la création cinématographique mondiale.

L'industrie cinématographique française a traversé plusieurs phases majeures, qui coïncident avec ses évolutions artistiques. La première période du cinéma français a été l'apparition et le développement du cinéma muet à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle avec l'invention du cinématographe par Louis Lumière, organisant en 1895 la première projection cinématographique publique et payante. Ils sont rapidement suivis par les premiers cinéastes français, dont Georges Méliès, qui ont contribué à l'émergence d'une nouvelle forme d'expression artistique et joué un rôle central dans l'établissement du langage cinématographique, en développant des techniques de réalisation et de montage qui ont influencé les cinéastes du monde entier.

Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, le cinéma prend un tournant vers une ère industrielle et capitaliste avec notamment Charles Pathé et Léon Gaumont, permettant la popularisation de cet art et la multiplication des salles de cinéma. Le cinéma devient dès lors une pratique commune. Toutefois, la première guerre mondiale marque une rupture avec cette ère de prospérité et de développement du cinéma français.

L'entre-deux-guerres est marqué par l'apparition et la démocratisation du cinéma « parlant », avec la diffusion du premier film combinant cinématographe et phonographe aux États-Unis : « Le chanteur de Jazz », produit par les frères Warner (Warner Bros) en 1927. Les crises économiques du début des années 30 et la mise en place d'une censure de plus en plus stricte provoque l'exil de nombreux réalisateurs français. Après la seconde guerre mondiale, dans les années 1950 et 1960, une réflexion voit jour sur la valeur psychologique des images et la question de « ce que l'on peut montrer ». Dans ce contexte critique envers le réalisme psychologique\*, apparaît le mouvement artistique de la « Nouvelle Vague », qui constitue une rupture artistique et économique avec une évolution des techniques industrielles. Des réalisateurs tels que François Truffaut, Jean-Luc Godard, Claude Chabrol et Eric Rohmer repensent les conventions narratives et stylistiques du cinéma, apportant une touche de modernité et d'audace à l'industrie.

Enfin, l'apparition de la télévision et sa démocratisation dans les années 1970 voit l'émergence du rôle social et politique du cinéma, l'abolition de la censure, et une évolution dans les financements et les pratiques liés à cette industrie. Aujourd'hui, l'industrie cinématographique française est réputée pour sa diversité et sa créativité. Elle produit une variété de genres, allant du cinéma d'auteur aux « blockbusters », et accueille des réalisateurs et des talents internationaux. La France soutient également activement la production cinématographique nationale par le biais de subventions, de réglementations favorables et d'initiatives de promotion culturelle. A titre d'exemple, les grandes productions peuvent bénéficier d'avantages fiscaux comme des crédits d'impôts sur leurs films réalisés en France, dans la mesure où ceux-ci participent au dynamisme économique des territoires où ils sont tournés. L'évolution technologique a également laissé son empreinte sur l'industrie cinématographique française, avec l'adoption de nouvelles technologies de production et de distribution, tels que la généralisation des effets spéciaux et de la post-production, permettant de tourner des films quasi-intégralement dans des décors de synthèse dans les studios qui sont équipés de ces technologies. Enfin, les plateformes de streaming ont profondément modifié les modes de consommation en ligne, ouvrant de nouveaux horizons pour la diffusion des films et séries français à l'échelle mondiale.

## DES INFRASTRUCTURES VÉTUSTES ET SOUS-CAPACITAIRES EN FRANCE

La plupart des installations françaises ne répondent aujourd'hui ni aux besoins des séries et programmes récurrents, pour lesquels les studios plus modernes offrent des services mutualisés et permettent la mise en place d'un processus de production industriel, ni pour l'accueil de grosses productions du cinéma, pour lesquels les plateaux sont de trop petites tailles et en nombre insuffisant pour accueillir tous les décors nécessaires.

Un rapport du Centre National du Cinéma (CNC) pointait cette problématique dès 2019 avec pour titre évocateur : « Les infrastructures de tournage : enjeu primordial pour la France »<sup>5</sup>. Ce rapport alertait sur l'inadéquation des équipements en France par rapport à ceux des autres pays européens avec des plateaux français de 2 000 m<sup>2</sup> pour le plus grand contre 4 000 à 7 000 m<sup>2</sup> pour les studios en Allemagne ou au Royaume-Uni. Ce rapport pointait également l'insuffisance du nombre de plateaux par studios alors que c'est un critère important dans la mesure où ces derniers permettent de tourner plusieurs films ou fictions en même temps, et ainsi d'amortir les services communs sur plusieurs productions. Enfin, il soulignait que les principaux studios européens disposent de « backlots » – grands terrains situés à proximité des plateaux – qui permettent de construire et de stocker des décors volumineux. En France, seuls 6 studios disposent de ce type d'espaces.

Ce retard français est généralement expliqué par deux principaux facteurs :

- Culturel : en France, l'influence de la Nouvelle Vague a favorisé les tournages en décors naturels au détriment du développement des studios ;
- Économique : l'animation de studios de très grande taille nécessite des surfaces conséquentes et une main d'œuvre nombreuse. La majorité des studios français sont aujourd'hui locataires des terrains qu'ils occupent, et le coût du travail est plus élevé en France que dans plusieurs autres pays européens, le coût d'exploitation des grands studios s'en voit donc renforcé. A ce titre, la réalisation d'un grand complexe de studios, et la mutualisation des moyens qu'elle autorise, permettent de réduire les coûts d'exploitation et donc d'améliorer la compétitivité.

La France subit aujourd'hui une concurrence très rude de la part de ses voisins européens, corrélée à la non-compétitivité de ses infrastructures. De nombreux pays européens ont réussi à se réinventer pour répondre aux défis de l'ère du numérique et donc à l'évolution du mode de consommation de films ou de séries. Quand on regarde les chiffres des plateaux de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, on en trouve 60 aux USA, 32 au Royaume-Uni, et... 0 en France. En Hongrie, en 2020, la société de production « MaFilm » s'est dotée de quatre plateaux de tournage supplémentaires de 2 400 m<sup>2</sup>. Et de nombreux autres projets continuent de fleurir comme en Croatie, en Espagne, ou encore en Ecosse ou dans le nord de l'Angleterre.

<sup>5</sup> LES STUDIOS DE TOURNAGE\_mars2019 (cnc.fr)

Paradoxalement, les studios de cinéma français connaissent un taux d'occupation moyen de 60%<sup>6</sup>. La raison principale de ce taux d'occupation s'explique par un manque d'investissements conduisant à la vétusté de nombreux équipements, qui ne correspondent plus à la demande des entreprises de production et à leurs attentes. Face à ces difficultés, le cinéma français est de plus en plus contraint de délocaliser les tournages dans des pays d'Europe de l'Est et ailleurs, comme en Angleterre ou en Italie. On estime aujourd'hui que seules 15 % des heures de tournage des films français sont réalisées dans des studios en France. Il convient de noter que les « heures de tournage » désignent le temps de travail spécifique sur un plateau de tournage, tandis que le « tournage » englobe l'ensemble du processus de production.

Enfin, afin d'éviter l'effet inverse de surdimensionnement des espaces, les producteurs sont de plus en plus à la recherche de studios modulables et polyvalents. En effet, la gestion de l'espace et des surfaces est la question centrale des opérateurs de studio. Il n'est pas rare de devoir refuser des films faute d'espaces suffisants disponibles, à la fois au niveau des plateaux mais également des équipements, et inversement de devoir surclasser des tournages qui pourraient se contenter d'une petite surface, faute de plateaux assez petits. Ces problèmes récurrents de gestion de l'espace disponible ne permettent pas une optimisation maximale de la rentabilité.

## LES ORIENTATIONS NATIONALES EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DES STUDIOS DE TOURNAGE

Pour répondre au sous-dimensionnement des outils de fabrication de films et de séries françaises et à l'incapacité des studios de production à répondre à la demande, les pouvoirs publics et le CNC se sont engagés à aider le cinéma français à se moderniser.

Le 12 octobre 2021, le Président de la République Emmanuel Macron déclarait, à l'occasion du lancement du plan d'investissement « France 2030 »<sup>7</sup>, vouloir replacer la France « en tête de la production des contenus culturels et créatifs »<sup>8</sup>, positionnant ainsi le développement des studios de tournage comme une priorité stratégique pour la France. L'ambition annoncée entend donc combler un besoin considérable des studios existants, et la création de nouveaux studios de tournage en France. Cela répond, d'une part, au besoin d'assurer le maintien du volume de la production domestique, de contenir la délocalisation des films et des séries amorcées depuis plusieurs décennies, et, d'autre part, d'attirer les productions étrangères sur le territoire français.

<sup>6</sup> Le CNC estime la rentabilité des studios de tournage à partir d'un taux d'occupation de 70%.

<sup>7</sup> Dans l'ensemble, le plan d'investissement « France 2030 » doit permettre de rattraper le retard industriel français, d'investir massivement dans les technologies innovantes ou encore de soutenir la transition écologique.

<sup>8</sup> « Discours du Président de la République à l'occasion de la présentation du Plan France 2030 », 12.10.2021

Cette déclaration est intervenue dans un contexte d'explosion du volume de la production cinématographique et audiovisuelle mondiale, portée notamment par la forte croissance des opérateurs de vidéo à la demande par abonnement américains. Dans le même temps, les autorités de Londres viennent de délivrer l'autorisation de construire 21 plateaux supplémentaires à Pinewood Studios, après avoir autorisé une extension de 17 plateaux à Shepperton Studios, une extension de 11 plateaux à Warner Bros Leavesden Studios et une construction de 8 plateaux à Wycombe Film Studios, soit 56 nouveaux plateaux dans un pays en accueillant déjà plus d'une centaine, pour 360 000 m<sup>2</sup> de surface au total. A titre de comparaison, la France dispose aujourd'hui de 78 plateaux de tournage totalisant environ 60 000 m<sup>2</sup>.

Face au développement de la concurrence, le gouvernement souhaite donner une impulsion forte et faire de la France le leader européen des tournages et de la production numérique. Pour cela, 350 millions d'euros d'investissements dans la filière cinématographique française ont été annoncés d'ici 2030 par le gouvernement dans le cadre de l'appel à projets « La Grande Fabrique de l'image ». Lancé le 25 avril 2022, cet appel à projets est porté par la Caisse des dépôts et consignations en lien avec le CNC et est destiné aux studios de tournage, aux studios de production numérique (animation, jeu vidéo, post-production) et à la formation aux métiers du cinéma et de l'audiovisuel afin de doubler les capacités de production et de formation dans les secteurs du cinéma, de l'audiovisuel et du jeu vidéo. Le 19 mai 2023, la ministre de la culture Rima Abdul Malak a dévoilé les projets labellisés « La Grande Fabrique de l'image »<sup>9</sup>. Parmi les 68 projets sélectionnés, 11 concernent des studios de tournage et 26 sont situés en Île-de-France, dont les « Studios de Bailly », de Bry-sur-Marne et de Coulommiers.

Cette aide gouvernementale permettra notamment de palier les manques de plateaux de tournage disponibles et de financer des formations adaptées pour avoir des équipes formées aux tournages à l'international.

Le projet « Studios de Bailly » s'inscrit alors pleinement dans la politique du gouvernement français et dans la dynamique soutenue par le CNC, répondant aux besoins spécifiques des productions venant tourner en studio, tant pour des projets de plateformes (séries nationales et internationales) que pour des productions cinématographiques françaises ou internationales.

Enfin, le gouvernement a également renforcé en 2020 le crédit d'impôts international dont bénéficie les grandes productions internationales<sup>10</sup>. Celui-ci a été porté de 30 % à 40 % sur les œuvres de fiction qui réalisent au moins 2 millions d'euros de dépenses afférentes aux travaux de traitement numérique des plans en France. Cette mesure incitative, accompagnée par la création de studios modernes et compétitifs, comme les « Studios de Bailly », pourrait contribuer à renforcer l'attractivité de la France vis-à-vis des productions internationales.

<sup>9</sup> « France 2030 : 68 lauréats de l'appel à projets « La Grande Fabrique de l'image », CNC, 23.05.2023

<sup>10</sup> A noter que les productions nationales bénéficient d'un autre crédit d'impôt cinéma.

## 2.2 Une implantation envisagée au sein d'un territoire stratégique.

### LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE STUDIOS MODERNES EN RÉGION PARISIENNE

La proximité de Paris représente un facteur d'attractivité important pour des studios français à l'international. En effet, de nombreuses productions modernes combinent tournages en studio et tournages en décors naturels, les studios servant aussi bien de lieu de tournage que de « base arrière » pour les tournages en décors naturels. De nombreuses productions nationales comme internationales souhaitent tourner une partie de leurs scènes au cœur de Paris, d'où l'importance d'une offre de studios de qualité à proximité de la capitale. Enfin, Paris et l'Île-de-France concentrent une large partie des activités de production audiovisuelle et cinématographique, renforçant l'attractivité de cette localisation pour les producteurs.

### L'EST DE L'ÎLE-DE-FRANCE, UN ÉCOSYSTÈME FAVORABLE À LA PRODUCTION CINÉMATOGRAPHIQUE

Située à Marne-la-Vallée, le Val d'Europe est situé à 35 kilomètres à l'Est de Paris dans le département de la Seine-et-Marne. Il représente l'un des principaux pôles urbains et économiques de l'Est de l'Île-de-France, ainsi qu'un des principaux pôles touristiques d'Europe. Le projet « Studios de Bailly » s'inscrit dans un écosystème favorable à la production cinématographique avec la présence des studios de Bry-sur-Marne et les futurs studios de Coulommiers à l'Est de Paris.

Les studios de Bry-sur-Marne, initialement construits pour être des studios de télévision, ont été construits entre 1977 et 1987. Au fur et à mesure du temps, ils sont devenus des studios de cinéma. Aujourd'hui, les studios prévoient de se moderniser et de s'agrandir avec 14 plateaux à terme. Les studios travaillent en étroite collaboration avec l'Institut National de l'Audiovisuel (INA) pour former un nouveau pôle image, permettant d'adapter l'offre de formation aux métiers du tournage et de la production aux besoins de l'industrie. Le projet de développement des « Studios de Bry » conjuguera la rénovation du site actuel aux meilleurs standards environnementaux, le doublement de sa capacité de production et la création d'un véritable écosystème dédié au cinéma, regroupant formation, services et infrastructures sur 12 hectares à 9 kilomètres de Paris.

Les studios de Coulommiers, ou « TSF studios 77 », est un projet en cours de construction en Seine-et-Marne qui vise à proposer un projet de studios et de backlots sur 50 hectares de l'aérodrome de Coulommiers, incluant la construction de vastes décors extérieurs ainsi que 12 grands studios et annexes.

Le regroupement de plusieurs studios modernes sur le même territoire pourrait faire de l'Est de l'Île-de-France le territoire de référence pour les grandes productions nationales et internationales. La concurrence entre les studios (studios de la Montjoie à Saint-Denis, studios de Bry-sur-Marne et studios de Bailly) ne semble pas à craindre, tant la demande est importante pour ce type d'infrastructures. En revanche, leur proximité permettra de mettre en commun les savoir-faire et les opportunités de formation. Enfin, ce nouvel écosystème cinématographique pourrait bénéficier de la notoriété de Disneyland Paris, point fort de l'attractivité et de la reconnaissance internationale du Val d'Europe.

### UN PROJET QUI S'INSÈRE SUR LE TERRITOIRE D'INTERVENTION D'EPAMARNE-EPAFRANCE

#### L'ORIENTATION HISTORIQUE DU VAL D'EUROPE

Le territoire du Val d'Europe a historiquement orienté son développement autour de l'implantation de la société Euro Disney. Ce développement a fait l'objet d'un partenariat public-privé unique en France, résultant de la Convention signée le 24 mars 1987 par l'Etat, la Région, le Département, la RATP, EpaFrance et la Walt Disney Company, pour développer le parc d'attractions Disneyland Paris tout en développant le Val d'Europe.

Pour permettre l'implantation de la Walt Disney Company en France et à Marne la Vallée, l'Etat français a décidé de créer une opération d'intérêt national (OIN) et un établissement public d'aménagement, EpaFrance, pour mettre en œuvre la Convention signée avec Disney.

Ainsi, la première étape du développement de son territoire fut la création du premier parc de loisirs Euro Disney en 1992, accompagnée de greffes urbaines multiples autour des bourgs historiques, de Serris, Magny-le-Hongre, Chessy et Bailly-Romainvilliers. Ces développements regroupent à la fois des logements, des équipements hôteliers, des commerces, des bureaux et des espaces d'activité. Par la suite d'autres phases d'aménagement du Val d'Europe ont été mises en œuvre, et se poursuivent. Une partie de ces développements s'opère dans le cadre de la Convention avec Euro Disney, au sein du périmètre de 2 100 hectares couvert par celle-ci. Au-delà de ce périmètre, EpaFrance porte d'autres opérations d'aménagement avec des programmes mixtes (logements, bureaux, activité...), en prolongement des opérations du périmètre de la convention Disney. C'est le cas ici pour ce projet de studios, en continuité des développements du Parc International d'Entreprise (PIE) du Prieuré. Afin de répondre aux besoins générés par le développement du Val d'Europe, les cinq communes initiales (Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris) ont été regroupées au sein d'un Syndicat d'Agglomération Nouvelle\* (SAN), une forme atypique d'intercommunalité imaginée pour accompagner le développement du territoire : construction et gestion des infrastructures, des équipements scolaires publics, élaboration de plans d'urbanisme, accueil des populations nouvelles, etc. Depuis, le 1er janvier 2016, le nom et les compétences de ce territoire ont évolué. Le SAN du Val d'Europe s'est transformé en une Communauté d'agglomération dénommée Val d'Europe Agglomération et regroupe désormais 10 communes : les cinq originelles, ainsi que Villeneuve-le-Comte, Esbly, Montry, Saint-Germain-sur-Morin et Villeneuve-Saint-Denis.

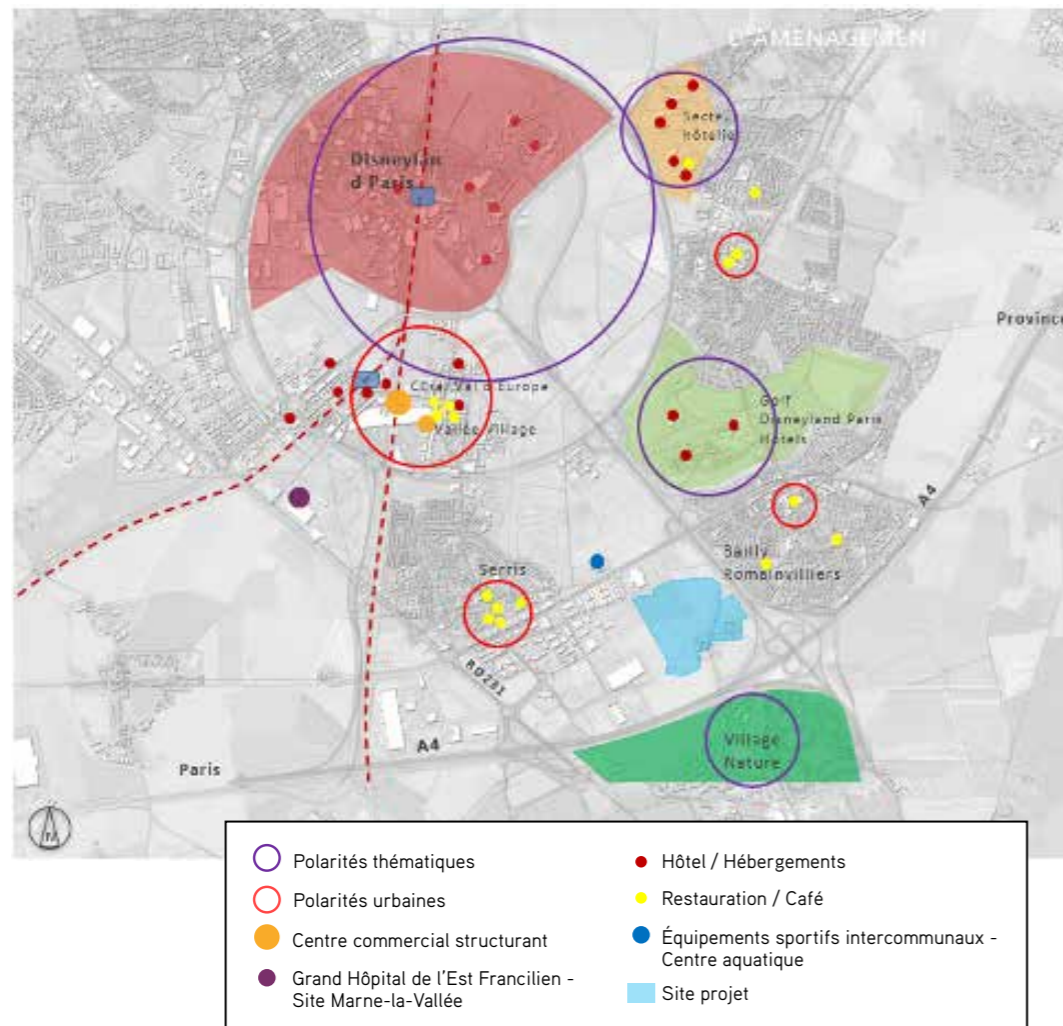
**INSERTION DU PROJET DANS LES ORIENTATIONS DU TERRITOIRE**

Les orientations d'aménagement, l'identité et la cohérence architecturale des constructions nouvelles, et les activités accueillies visent à s'inscrire en synergie avec celles des parcs d'attraction de Disneyland Paris. Un soin tout particulier sera apporté à l'expérience vécue par les clients de la destination touristique Disney, qui se traduit par une obligation contractuelle faite au projet de ne pas avoir d'impact visuel pour les visiteurs ayant quitté l'autoroute. Cette absence d'impact est obtenue par diverses méthodes qui peuvent se combiner, telles que l'aménagement de merlons, le paysagement ou encore le jeu sur l'implantation des bâtiments.

Le territoire a ainsi, par exemple, accueilli une offre hôtelière et commerciale adaptée à la présence du parc, a su développer des logements et des services en capacité d'accueillir les employés du parc, mais également les autres populations de l'est francilien.

**Le projet « Studios de Bailly » est un programme qui vient s'inscrire en complémentarité de ces développements immobiliers. Ce projet lié à l'industrie cinématographique devrait donc s'insérer de manière cohérente dans cet écosystème économique et urbain. En effet, le parc d'activité du Prieuré a vocation à accueillir des activités répondant à des besoins variés, sur des fonciers de différente taille.**

**CONTEXTE URBAIN DU PROJET DE STUDIOS**



**LE VAL D'EUROPE, UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL**

Depuis 1987, le Val d'Europe est également concerné par une Opération d'Intérêt National (OIN)\* qui a été créée pour accompagner le développement à la fois touristique et urbain du Val d'Europe.

**QU'EST-CE QU'UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL (OIN) ?**

Une OIN est une procédure administrative mise en place en France pour permettre la réalisation de projets d'aménagement de grande envergure présentant un intérêt national. Elle vise à faciliter la coordination et la mise en œuvre de projets complexes qui impliquent plusieurs acteurs publics et privés, et qui ont un impact significatif sur le territoire concerné.

L'objectif des OIN est de favoriser le développement économique, social et environnemental de la région concernée, en mobilisant les ressources et les compétences des différents acteurs impliqués.

Les projets soutenus par une OIN peuvent concerner divers domaines tels que l'aménagement urbain, la construction de logements, la création d'infrastructures de transport, la protection de l'environnement ou encore le développement économique.

Les OIN sont gérées par l'Etat et sont encadrées par un cadre juridique spécifique. En effet, la liste des opérations qualifiées d'OIN est fixée à l'article R102-3 du code de l'urbanisme. Elles sont mises en place à l'initiative de l'Etat ou des collectivités territoriales concernées, et sont soumises à une procédure de concertation avec les acteurs locaux et les habitants du territoire. Les OIN sont également soumises à une évaluation régulière pour mesurer leur impact et leur efficacité.

Cette OIN a permis ici la création d'un pôle urbain majeur dans la région parisienne. L'objectif de cette OIN est notamment de permettre le développement économique, social et culturel de la région en favorisant l'implantation d'entreprises, la création d'emplois, la construction de logements et d'infrastructures de transport, ainsi que la mise en place d'équipements publics de qualité.

En effet, le Val d'Europe est un secteur qui a été identifié historiquement pour l'accueil de grands projets structurants. Depuis sa création dans les années 1990, le Val d'Europe a connu un développement important, dans le cadre de l'OIN, avec la construction de nombreux équipements et infrastructures qui ont contribué à renforcer son attractivité et son rayonnement.

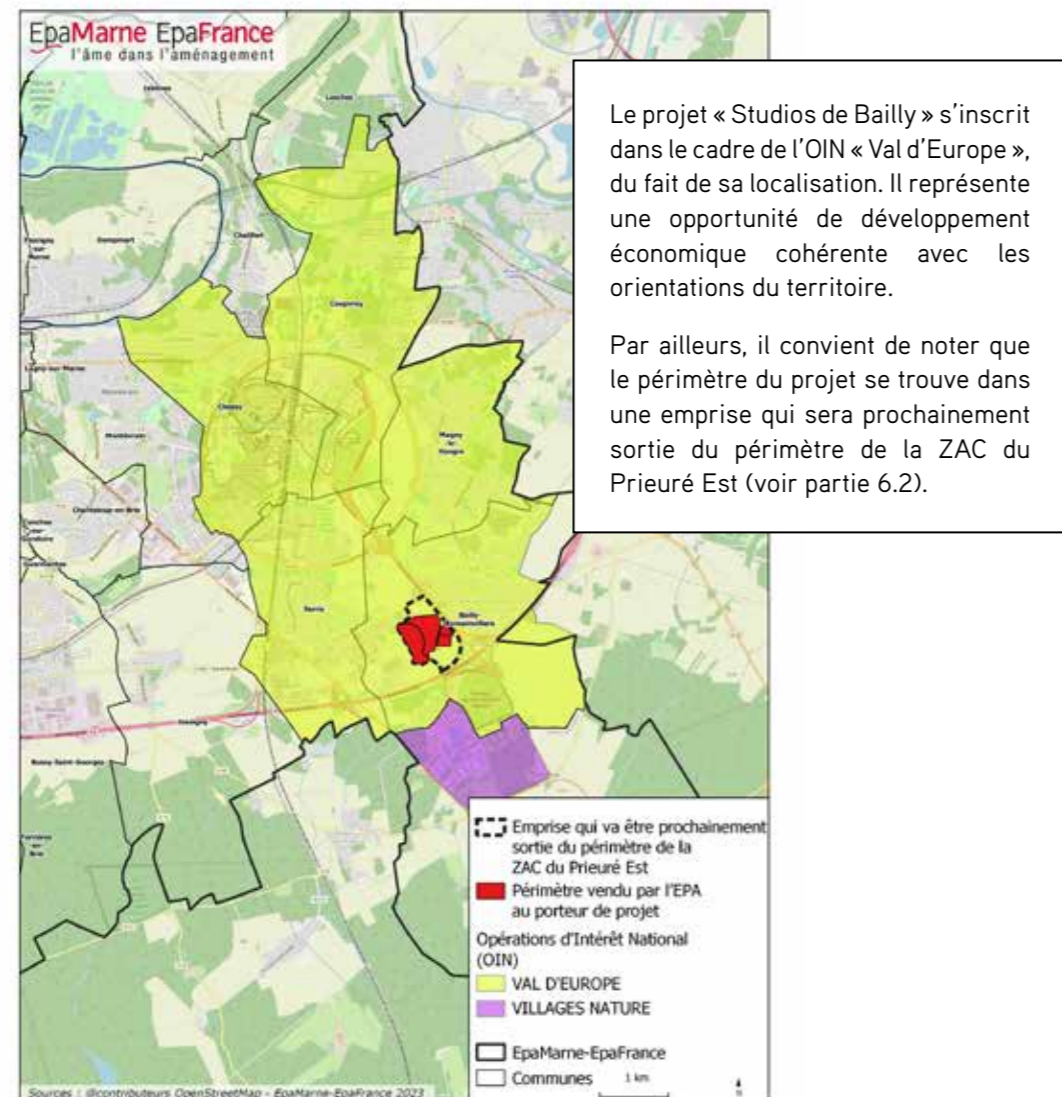
Parmi les grands projets structurants qui ont marqué l'histoire du Val d'Europe, réalisés dans le cadre de l'OIN :

- Disneyland Paris, inauguré en 1992,
- la gare TGV de Marne-la-Vallée exploitée depuis 1994,
- le centre commercial Val d'Europe ouvert en 2000,
- le quartier d'affaires Val d'Europe créé en 2001.

Ces grands projets structurants ont contribué à faire du Val d'Europe un territoire attractif, dynamique et en constante évolution, qui continue d'attirer de nouveaux projets et investissements. Le territoire a alors connu l'une des plus fortes dynamiques démographiques et socio-économiques de France.

Aujourd'hui, la présence d'une OIN, comme outil réglementaire, continue d'accompagner le développement du Val d'Europe en favorisant la mise en place de projets innovants et durables, notamment dans les domaines de l'environnement, de la transition énergétique et de la mobilité. En OIN, les permis de construire sont délivrés par les communes au nom de l'Etat.

**PLAN DES OIN DU VAL D'EUROPE**



**UN SECTEUR PRÉVU POUR L'URBANISATION DANS LE SDRIF ACTUEL ET LE FUTUR SDRIF-E**

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)\*, document d'urbanisme et d'aménagement du territoire régional, définit à travers ses prescriptions, la stratégie territoriale de la Région à long terme et précise, dès son entrée en vigueur, les potentiels d'urbanisation et de densification des différentes parties du territoire francilien, mais aussi les espaces naturels à préserver ou à reconquérir. Il identifie des zones prioritaires pour l'urbanisation, la construction de logement, le développement économique, les infrastructures de transport et les espaces verts, tout en préservant l'équilibre entre le développement urbain et la protection de l'environnement. Le SDRIF a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Le SDRIF est en cours de révision. En effet, en septembre 2022, la Région Île-de-France a lancé cette dernière en vue d'élaborer le nouveau Schéma directeur, intitulé SDRIF-E\*, qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040. Cette démarche a été conduite sur la base d'une large concertation auprès des habitants, des acteurs associatifs et privés et des collectivités de la Région du 16 décembre 2022 au 31 mai 2023 qui a mis l'accent sur les problématiques environnementales. Les objectifs de la révision du SDRIF-E sont de répondre aux nouveaux enjeux soulevés par les crises sanitaire et climatique et de se conformer à la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021\* en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. L'ambition est également d'accentuer les efforts en termes d'objectifs « zéro déchet », d'adaptation au changement climatique et d'incorporation des principes de l'économie circulaire aux fondamentaux de l'aménagement du territoire.

**Le projet de futur SDRIF-E « Île-de-France objectif 2040 »<sup>11</sup> inclut le soutien au développement économique du Val d'Europe en Seine-et-Marne.**

<sup>11</sup> Après un an de concertation, le nouveau SDRIF a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Cette étape marque l'adoption d'une version arrêtée du texte qui sera prochainement soumise à enquête publique, avant adoption définitive à l'été 2024.

**LES PROJETS EMBLÉMATIQUES DU DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE, SDRIF ENVIRONNEMENTAL - OBJECTIF 2040.**

TRANSPORTS	ÉCONOMIE, DÉVELOPPEMENT, LOGISTIQUE	ENVIRONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Électrification de la ligne P sur la section Trilport - La Ferté Milon</li> <li>Gare GPE Bry-Villiers-Champigny : interconnexion RER E et ligne P</li> <li>Bus EVE (Esbly - Chessy - Val d'Europe)</li> <li>TZen 2 Melun-Sénart (Carré)</li> <li>Ligne 15 du Grand Paris Express</li> <li>Ligne 16 du Grand Paris Express</li> <li>Ligne 17 du Grand Paris Express</li> <li>3 lignes du réseau Vélo Île-de-France</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien aux grands sites industriels et économiques : Villaroche, Val Bréon II, la Rucherie à Ferrière</li> <li>Soutien au développement de Val d'Europe de Marne-la-Vallée</li> <li>Développement du fret fluvial sur la Seine-Amont : le SDRIF-E permet la réalisation de la mise à grand gabarit de la Seine Amont, entre Bray et Nogent-sur-Seine, ainsi que la réalisation d'équipement sur le parcours comme le port de Bray-Jaulnes</li> <li>Achèvement d'ici 2040 de la ville-nouvelle de Sénart</li> <li>Extension de Disney</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanctuarisation de la forêt de Fontainebleau</li> <li>Protection de l'allée Royale entre la forêt de Sénart et la forêt de Rougeaud</li> <li>Protection du plateau agricole de Brie et la plaine maraîchère de Bière grâce à un front vert à l'Est de Sénart</li> </ul>

**POURQUOI UNE NOUVELLE APPELLATION POUR LE « SDRIF-E » ?**

Le « E » pour Environnement. Le nouveau volet environnemental du SDRIF-E marque une avancée significative en intégrant l'environnement en tant que pilier essentiel du développement en Île-de-France. Le SDRIF-E adopte des mesures visant à contrer l'étalement urbain et à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols (cf. figure ci-dessus).

Il vise à définir les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, de développement urbain, de protection de l'environnement, de gestion des ressources naturelles et de lutte contre le changement climatique au sein de la région Île-de-France.

Le Val d'Europe est une zone spécifiquement prévue pour l'urbanisation dans le cadre du SDRIF et du futur SDRIF-E. En effet, le territoire est une réponse aux besoins de croissance et d'expansion de la région Île-de-France. Il a été délibérément choisi comme pôle de développement pour accueillir une urbanisation planifiée et coordonnée. Les caractéristiques géographiques et les potentialités économiques de ce site ont été prises en compte dans la décision de l'inclure comme secteur d'urbanisation dans le SDRIF.

Le développement du Val d'Europe a été planifié par les signataires de la Convention et les collectivités pour créer un environnement urbain moderne et durable, en intégrant des équipements publics, des infrastructures de transport, des espaces verts et des zones résidentielles tout en tenant compte des besoins en matière d'emplois, de logements et de services. Cette planification globale vise à maîtriser l'étalement urbain et à promouvoir un développement équilibré entre habitat et vie économique de la région tout en préservant sa qualité de vie.

**UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI FAVORISANT L'ACCESSIBILITÉ DU PROJET**

**Le Val d'Europe est un emplacement stratégique, à proximité de Paris, ce qui facilite les déplacements et permet de profiter des avantages de la capitale.**

**TRANSPORTS EN COMMUN**

Le territoire est très bien desservi par les transports en commun, avec :

- La ligne A du RER (station Serris-Val d'Europe) qui circule fréquemment et offre une liaison directe vers Paris ;
- De nombreuses lignes de bus (ligne 43, ligne 44, ligne 46, ligne 47, ligne 70, etc. – cf. carte des lignes de bus ci-après) ;
- La gare TGV de Marne-la-Vallée – Chessy qui offre l'accessibilité à des destinations nationales (Lille, Lyon, Nantes, Bordeaux...) et internationales comme l'Allemagne, la Grande-Bretagne et les Pays-Bas ;
- L'aéroport international Roissy Charles-de-Gaulle, situé à une quarantaine de kilomètres du site, et desservi par le TGV en moins de 10 minutes depuis Marne-la-Vallée, qui place également le territoire à l'interconnexion des grandes voies européennes.

L'accueil du Grand Paris Express, dont quatre futures stations seront situées sur le territoire de Marne-la-Vallée, participera dès 2024 à une optimisation des temps de transports et à l'accessibilité du projet. Par ailleurs, un bus en site propre (TCSP) appelé EVE connectera en 2027 Esbly au Val d'Europe.

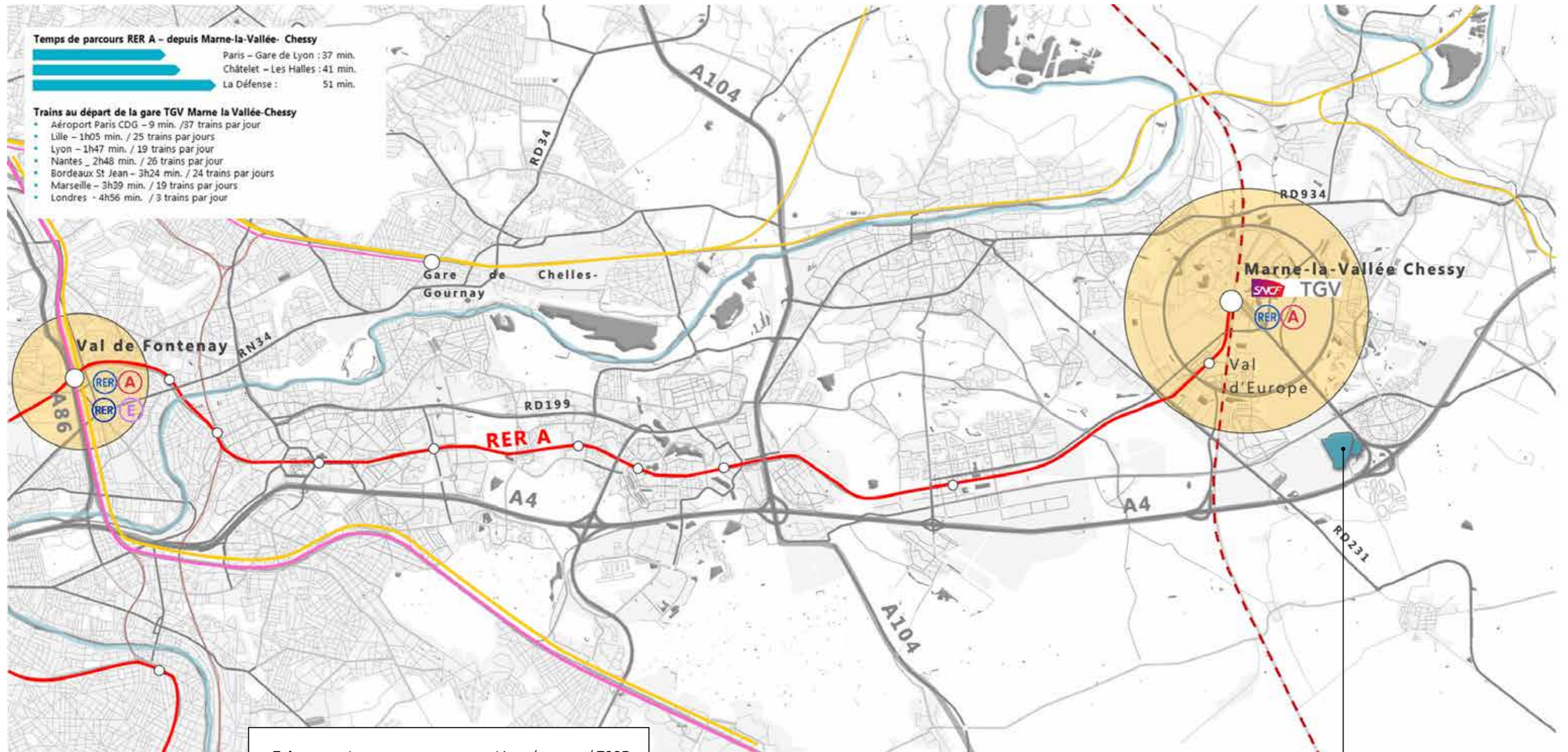
Malgré la forte accessibilité du territoire, l'emplacement retenu pour le projet n'est aujourd'hui pas très bien desservi en transports en commun. Seule la ligne 34 dessert aujourd'hui le nord du site d'implantation des studios depuis la gare RER du Val d'Europe. Cependant, les précédents développements montrent que le réseau de bus du territoire est étendu au fur et à mesure des développements immobiliers (zones d'emplois et de logements). Les porteurs de projets travaillent avec les collectivités et Île-de-France Mobilités, autorité organisatrice de la mobilité (AOM) en Île-de-France, afin d'anticiper la desserte du site et proposer des solutions adaptées à toutes les mobilités (mise en place de navettes des gares RER au site, pistes cyclables, extension d'une ligne de bus existante).

**ACCÈS ROUTIER**

Le Val d'Europe est également accessible en voiture via l'autoroute A4, qui relie Paris à l'Est de la France. Des parkings relais sont disponibles à proximité du centre commercial Val d'Europe et de Disneyland Paris pour les personnes souhaitant se déplacer en voiture depuis les gares RER.

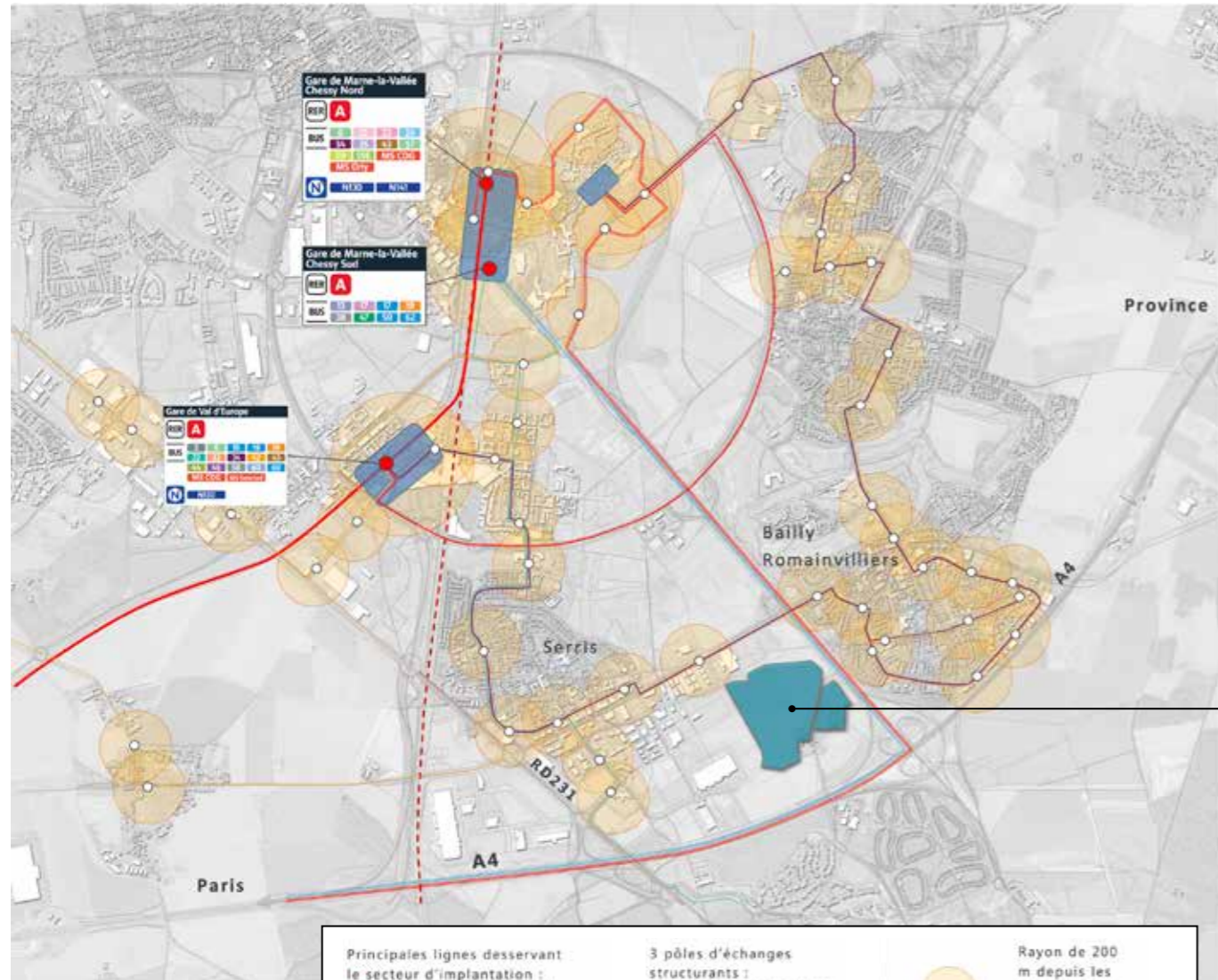


ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE DEPUIS PARIS



**Enjeux :** accès transport en commun Liane / navette / TCSP

**ACCESSIBILITÉ DU SITE DEPUIS LES DEUX GARES**



<p>Principales lignes desservant le secteur d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ligne 47 : Chessy – Gare de MLV Chessy Sud – Bailly-Romainvilliers – Village Nature</li> <li>■ Ligne 32 : Tournan-en-Brie – Gare – Serris – Gare de Val d'Europe</li> <li>■ Ligne 34 : Serris – Gare de Val d'Europe – Chessy – Gare MLV Chessy</li> <li>■ Ligne 42 : Lagny sur Marne – Gare de Lagny Thorigny – Serris – Gare de Val d'Europe</li> </ul>	<p>3 pôles d'échanges structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gare de Marne-la-Vallée Chessy Nord,</li> <li>• Gare de Marne-la-Vallée Chessy Sud,</li> <li>• Gare de Val d'Europe</li> </ul>	<p>Rayon de 200 m depuis les arrêts de bus</p> <p>Rayon de 400 m depuis les pôles d'échanges structurants</p>
---	--	---

## 3 Les caractéristiques du projet « Studios de Bailly »

Le projet «Studios de Bailly» consiste à aménager l'ensemble du site avec les composantes nécessaires aux studios (plateaux, backlots, «Laboratoires du Futur», bureaux, plan d'eau, restaurant, parking silo, etc.), ainsi que la pépinière et la recyclerie. Ces aménagements sont portés par Cinopia.

A cette occasion, EpaFrance poursuivra la réalisation des aménagements autour du site : requalification du parvis de l'Eglise, préservation des espaces naturels, création d'une coulée verte, requalification et création de voiries.

### 3.1 Les objectifs du projet

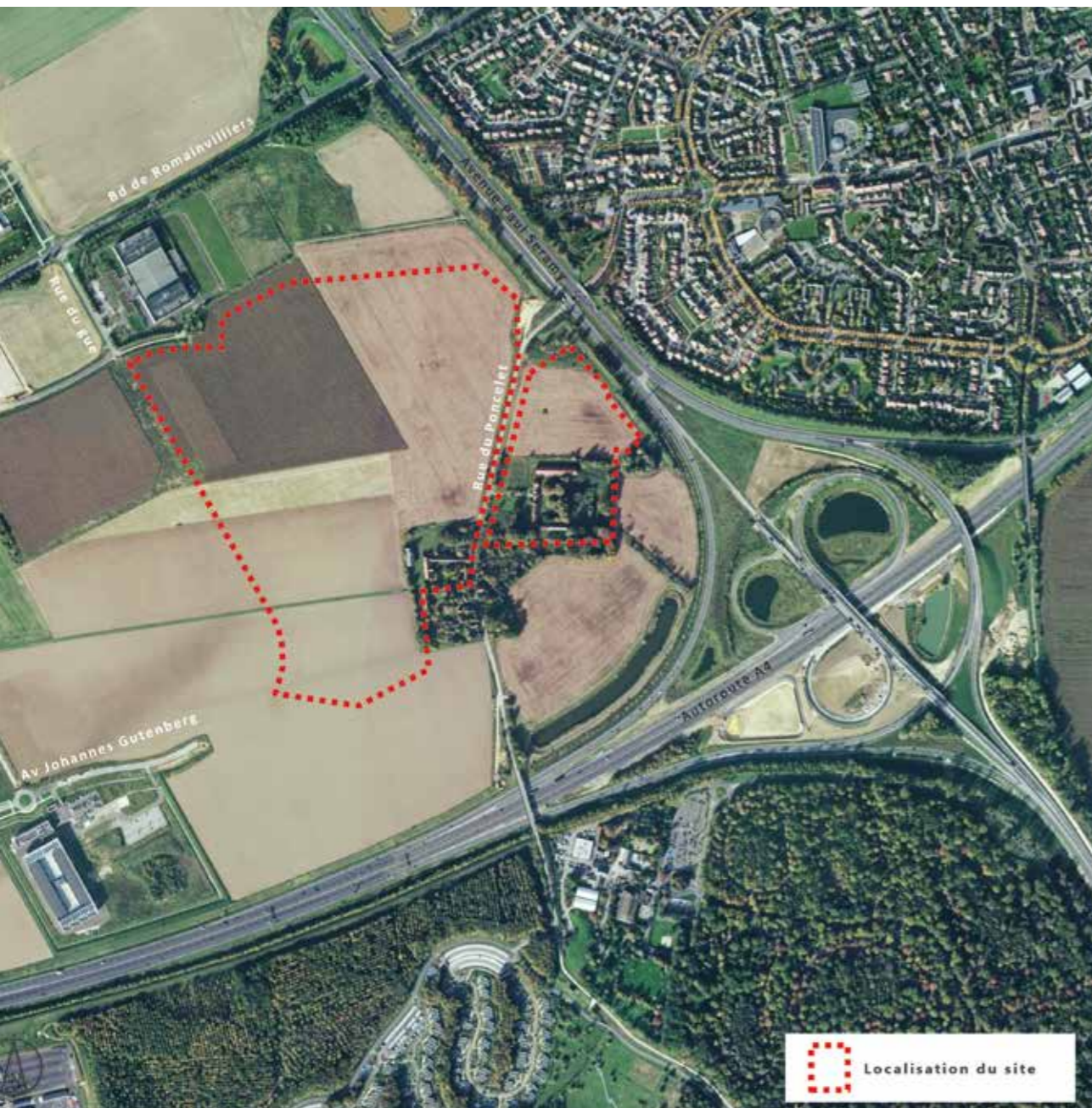
Comme évoqué précédemment, le projet « Studios de Bailly » vise à répondre à la demande de l'industrie cinématographique en proposant de regrouper, sur un même site, l'ensemble des composantes techniques et logistiques nécessaires aux tournages. Cette composante est constitutive de véritables gains de temps et financier pour les différentes productions qui pourront trouver, sur un même complexe, non plus uniquement des plateaux de tournage, mais également des bureaux de production, des locaux de prestataires techniques (postproduction, image, son, effets spéciaux, ateliers de construction, d'espace de stockage de décors et d'accessoires, des loges et des espaces de maquillage pour les acteurs, des services de restauration pour les équipes de tournage), des parkings et des accès adaptés pour les équipes et les véhicules de transport du matériel. Ces nouveaux studios seront particulièrement adaptés à la demande des grandes productions françaises et internationales, qui trouvent un intérêt certain au fait de disposer au même endroit de tous ces services.

Ce projet propose donc la structuration d'un appareil industriel par des investissements importants dans les moyens techniques de production adaptés à l'évolution récente du marché de l'industrie cinématographique (recours de plus en plus important à l'informatique et à l'intelligence artificielle conduisant à un retour des tournages en studios). Ces nouveaux moyens techniques doivent s'accompagner des personnels formés en adéquation ; ainsi, le projet entend bénéficier du développement d'une filière de formation aux métiers de l'image porté par la puissance publique sur le territoire, en collaboration avec les acteurs déjà présents de l'industrie cinématographique (CNC, INA, studios de Bry-sur-Marne, etc.).

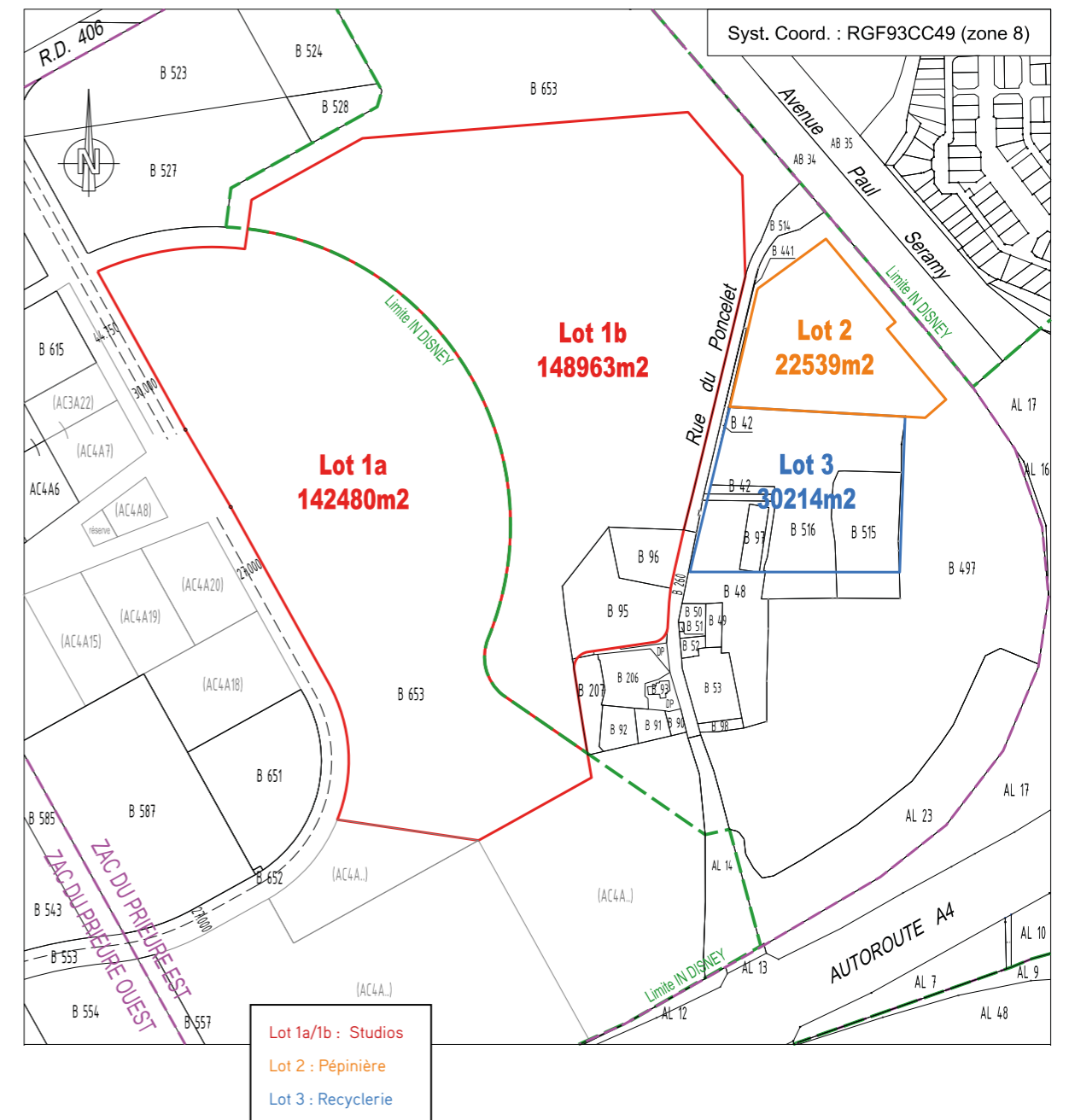
## 3.2 La localisation et les accès au site

Le projet « Studios de Bailly » est envisagé sur la commune de Bailly-Romainvilliers dans le Val d'Europe. L'opération porterait sur une surface d'environ 34,4 hectares sur des terrains propriétés d'EpaFrance, bordée par l'autoroute A4 au sud et la départementale D344P à l'Est.

### PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION DU PROJET



### LIMITES FONCIÈRES DU PROJET DE STUDIOS

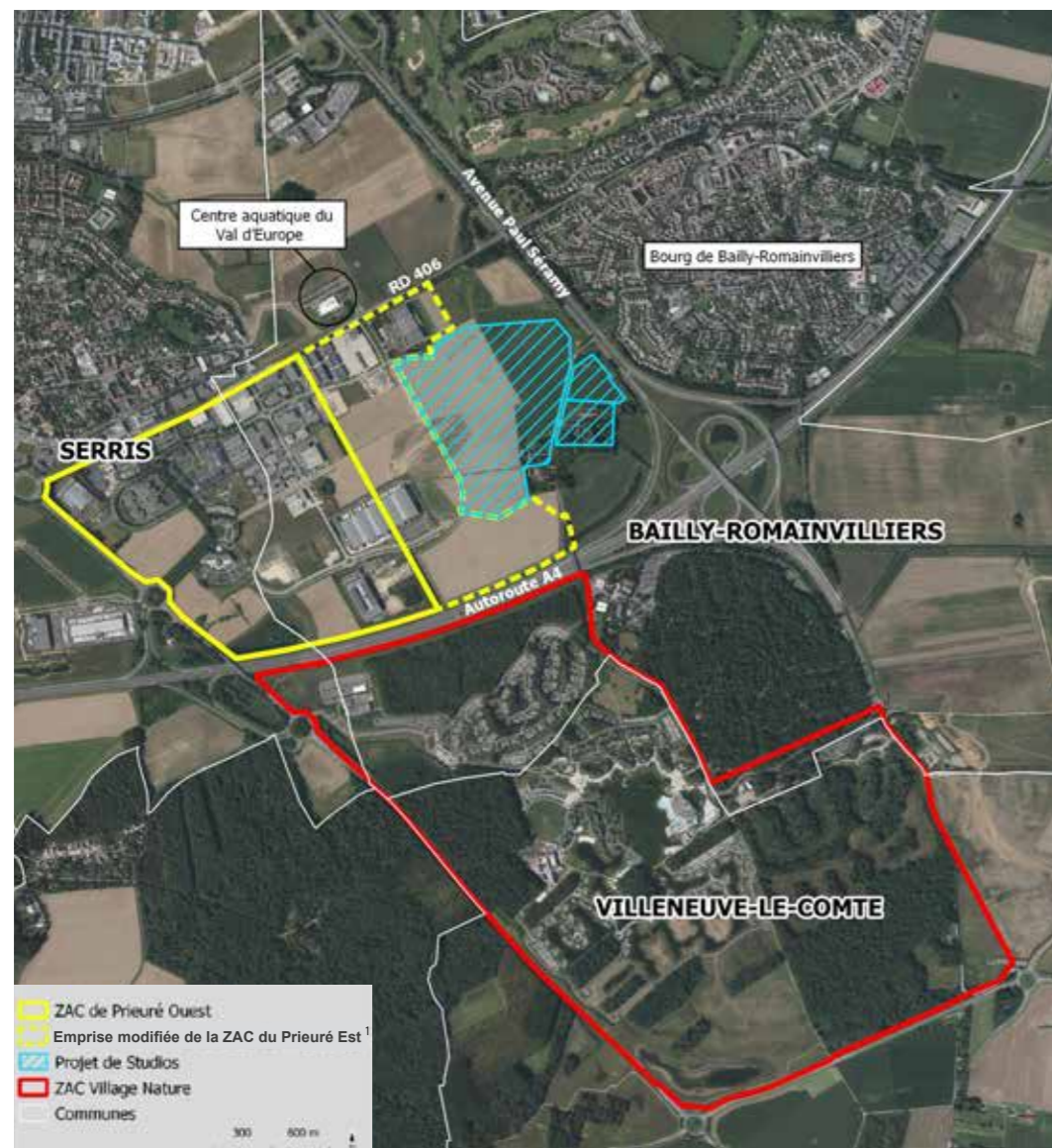


## ETAT INITIAL DU SITE

Le site d'étude s'inscrit dans un environnement cadré à la fois par les bourgs de Serris et de Bailly-Romainvilliers à l'Est et à l'Ouest, et par des pôles touristiques majeurs au Nord et au Sud (Disneyland Paris et Village Nature).

A proximité immédiate, le site est encadré :

- Au Nord par le centre aquatique du Val d'Europe et par les secteurs fléchés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)\* pour accueillir, à terme, de l'habitation, au-delà de la RD406 ;
- A l'Est par le boulevard Paul Séramy, axe d'entrée structurant au parc Disneyland Paris depuis l'A4, et le bourg de Bailly-Romainvilliers ;
- Au sud, par l'A4 et les « Villages Nature » au-delà ;
- Et à l'Ouest par la zone d'activités du Prieuré Ouest en cours de développement.



VUES AÉRIENNES DU SITE D'IMPLANTATION DES STUDIOS

Peu urbanisé, le site constitue un secteur de développement déjà identifié au PLUi de Val d'Europe Agglomération, approuvé le 7 juillet 2016 et qui a fait l'objet de modifications et de révisions allégées au fil du temps. Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques.

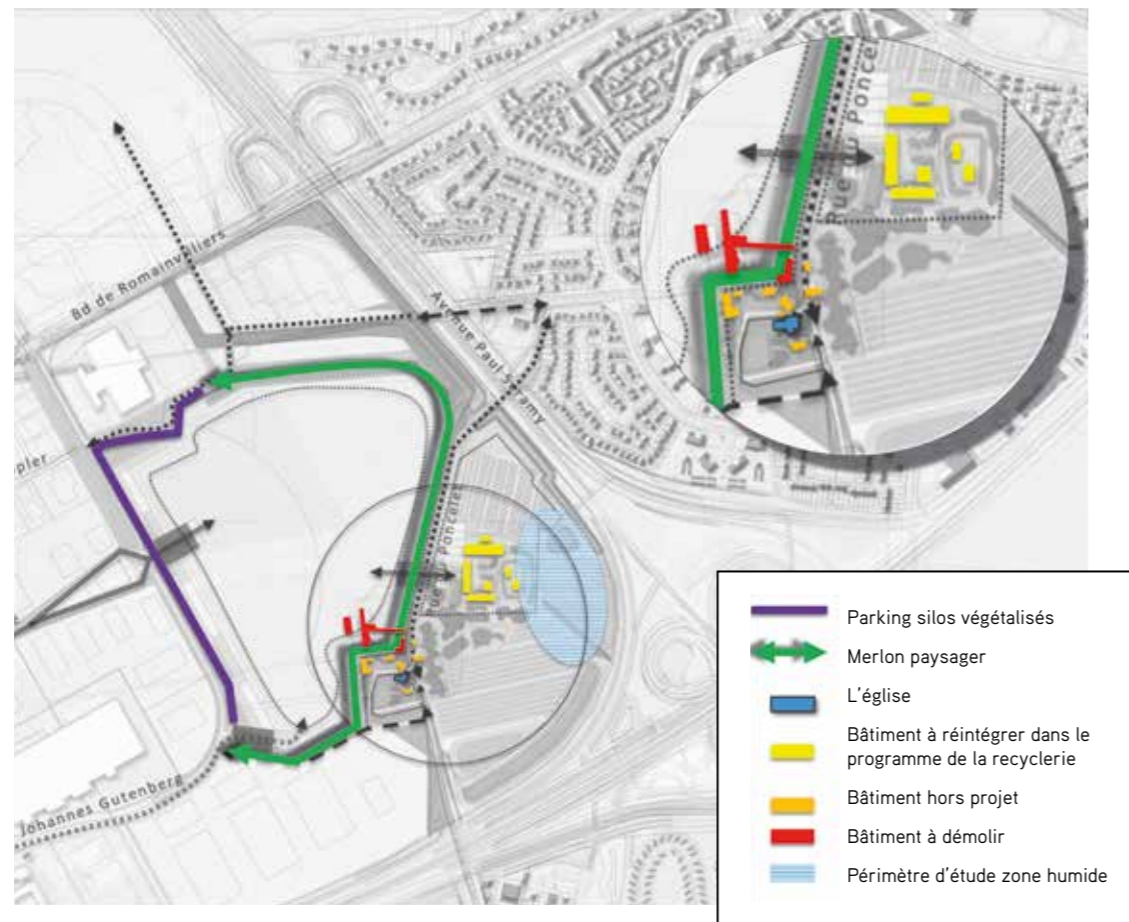
Le site est aujourd'hui principalement constitué d'espaces ouverts. Il est situé à cheval sur les bassins versants de deux rus, celui de la Folie et celui des Gassets. Il accueille également une partie du Hameau de Bailly, qui en caractérise le paysage, traversée par la rue du Poncelet. Cette partie du Hameau est constituée d'une église, d'un donjon et de ses douves (bâtiments « pastiches » édifiés au 20ème siècle par un ancien propriétaire), d'un corps de ferme et de trois habitations. L'église et le donjon sont des éléments de repères dans le paysage.

Les espaces ouverts et les ensembles paysagers du hameau présentent des enjeux environnementaux et des qualités paysagères qui seront le plus possible préservées dans le cadre du projet.

Il s'agit notamment de ceux liés aux habitats naturels, principalement localisés au niveau du Hameau de Bailly, où l'on retrouve des boisements et alignements d'arbres, des ronciers fourrés et haies ainsi que des gîtes bâtis propices au développement de la faune et de la flore.

Par ailleurs, une zone humide a été identifiée au Sud-Est du projet, qui sera également évitée et préservée.

Les espaces ouverts sont constitués principalement de terres de cultures et de friches en post ou en inter-culture.



**LES VOIRIES D'ACCÈS AU SITE ET LES AMÉNAGEMENTS RÉALISÉS PAR EPAFRANCE**



**LES AMÉNAGEMENTS CONNEXES À RÉALISER PAR EPAFRANCE**

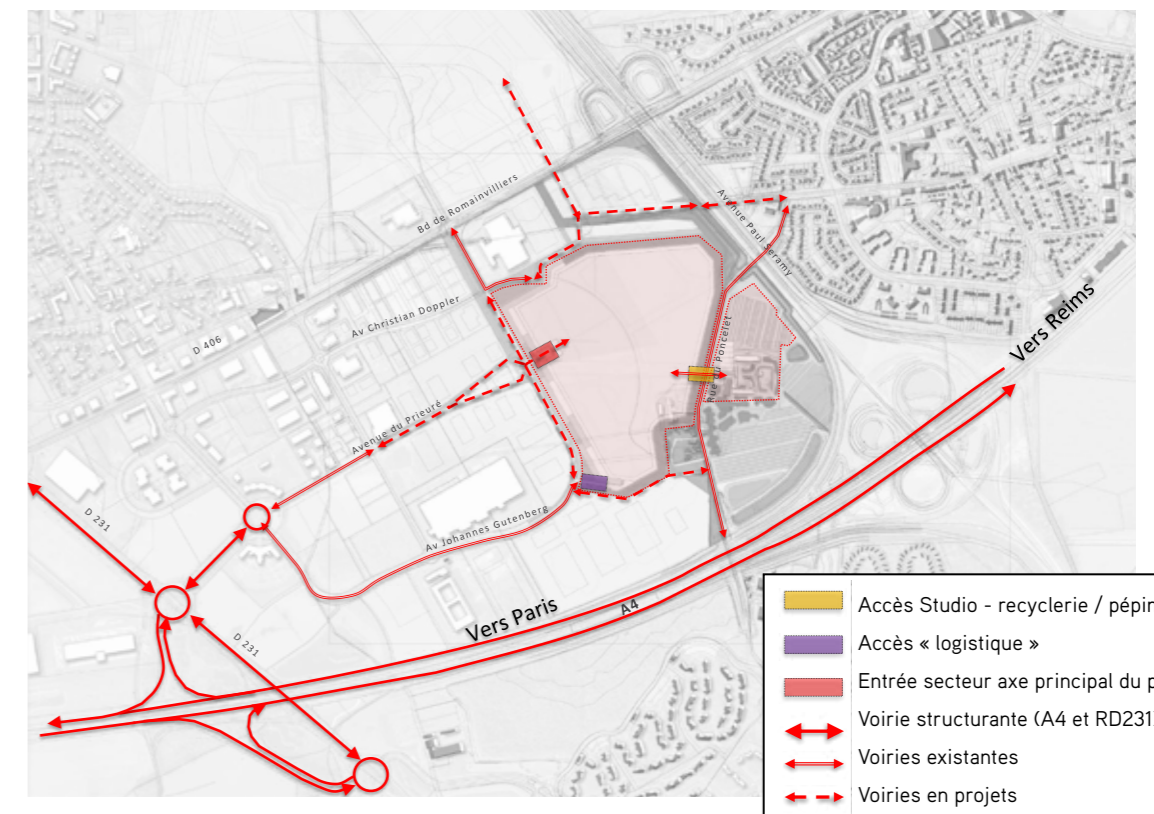
- 1 Création d'une voie Nord/Sud, avec les 2 accès principaux pour le lot CINOPIA, en continuité de la rue Johannes Gutenberg existante
- 2 Prolongement d'une voie Est/Ouest pour relier le Nord du lot CINOPIA avec le futur quartier de logement
- 3 Requalification de la rue du Poncelet entre le passage sous l'avenue Paul Séramy et l'Église
- 4 Réalisation d'une nouvelle voie reliant la voie d'accès principale à la rue du Poncelet
- 5 Réalisation d'une coulée verte
- 6 Réaménagement du parvis de l'Église Notre-Dame de l'Assomption : accès, parking et espace paysager
- 7 Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales
- 8 Préservation/consolidation des fonctions environnementales

EpaFrance prévoit de réaliser les différentes voiries d'accès directs au site. Le site d'étude serait principalement accessible depuis l'avenue du Prieuré, dédiée aux activités économiques et calibrée en tant que telle. Cette avenue est existante et sera prolongée dans le cadre du projet. Cet accès permettra une connexion rapide du site à l'A4 depuis l'échangeur du Couternois sur la sortie n°13. En outre, il soulagerait les axes de transit dédiés à d'autres typologies de flux routiers que sont le boulevard de Romainvilliers, l'avenue Paul Séramy et la rue du Poncelet.

Cette voie d'accès principal se connecterait à un axe Nord/Sud (1) à créer en continuité de la rue du Gué existante. Les accès véhicules légers et poids-lourds se feront depuis le prolongement de l'avenue du Prieuré avec un point d'entrée et de sortie structurant. Un autre accès secondaire, dédié à logistique du site, serait créé au Sud de cette voie Nord/Sud au niveau de l'avenue Johannes Gutenberg (1)

La rue du Poncelet (3) serait maintenue dans son tracé historique permettant le maintien de la desserte du Hameau et de l'église Notre-Dame de l'Assomption. Elle serait élargie, réaménagée, en intégrant une coulée verte et une piste cyclable. La coulée verte (5) relierait le nouveau quartier de logements au nord, à village nature au sud, en passant par le hameau et l'église, autour de laquelle serait aménagé un parvis (6)

**VOIES D'ACCÈS AU SITE**

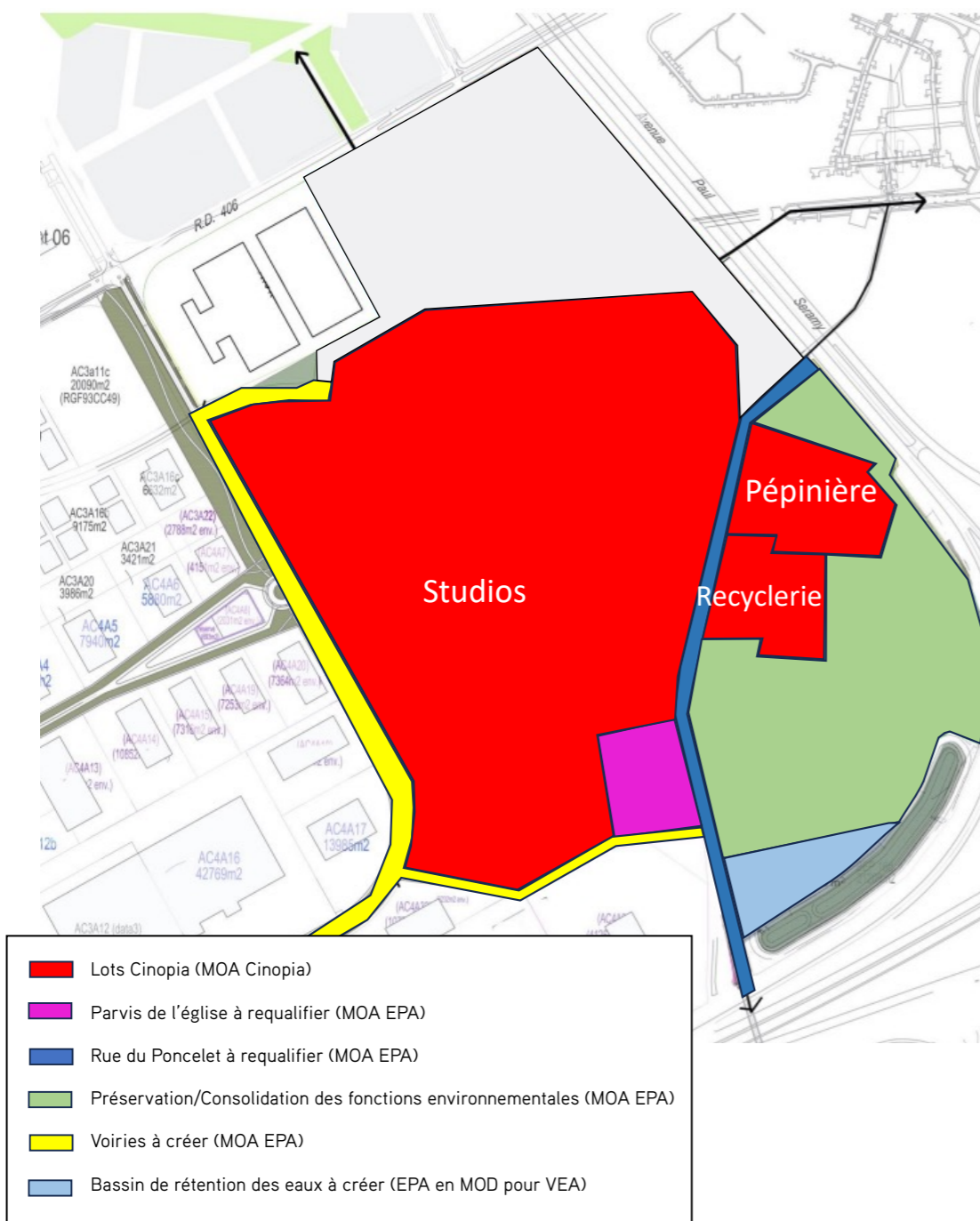


- Accès Studio - recyclerie / pépinière
- Accès « logistique »
- Entrée secteur axe principal du prieuré
- Voirie structurante (A4 et RD231)
- Voiries existantes
- Voiries en projets

En plus de ce réseau structurant, la création d'une voie nouvelle reliant la voie d'accès principal à la rue du Poncelet serait réalisée (4). Enfin, au sein du site des studios, une voirie périphérique interne serait réalisée permettant la desserte des différentes aires de stationnement et l'accès au réseau de voies prévues entre les bâtiments.

Le maître d'ouvrage, CINOPIA, prévoit de prendre en charge tous les aménagements à l'intérieur du site et EpaFrance de procéder aux aménagements extérieurs en interface directe avec le projet.

A noter que le futur quartier de logements qui sera réalisé par EpaFrance est hors-projet soumis à concertation, objet du présent dossier.



### 3.3 Un projet unique dans sa conception

La conception du projet « Studios de Bailly » a été confiée aux équipes d'un des plus grands « production designers » et architecte français du cinéma international, Jean-Vincent Puzos qui a notamment travaillé dans plus de 40 studios dans le monde et dont récemment sur le design du dernier film Disney « Jungle Cruise », avec pour principale mission de répondre à la problématique du remplissage des plateaux. Ce dernier a conçu un projet capable de répondre aux demandes des petites, des moyennes et des grandes productions françaises comme internationales, en s'appuyant notamment sur des studios modulables permettant d'accueillir soit une grande production, soit plusieurs petites ou moyennes productions en même temps, permettant par leur polyvalence d'atteindre un taux d'occupation aussi haut que possible.

#### DES PLATEAUX MODULABLES

Pour répondre à cette problématique, le projet « Studios de Bailly » prévoit la création d'une dizaine de plateaux modulables sur une surface de 27 000 m<sup>2</sup> dont la hauteur serait comprise entre 18 et 20 mètres pour chaque plateau, à l'exception de deux plateaux de tournage qui seraient construits sur de grandes hauteurs d'environ 28 mètres. Ces plateaux ne seront pas visibles de l'extérieur. En effet, un merlon sera mis en place pour l'intégration paysagère du projet, ainsi que pour répondre aux contraintes de limitation de bruits.

Concernant le concept de modularité, il permet aux porteurs de projet des « Studios de Bailly » de proposer à la fois de très grands plateaux, pouvant attirer les productions internationales, qui peuvent également se diviser en plus petites unités, le cas échéant, sans obérer leurs performances. Ainsi, ce concept innovant permettrait de répondre aux besoins de plateaux en longueur pour pouvoir construire par exemple un vaisseau spatial, une rue couverte, ou bien de répondre à un besoin de plateau avec une grande hauteur sous plafond avec des ouvertures sur le toit. Enfin, la modularité s'appliquerait également aux planchers avec des sols modulables et réglables sur vérins permettant de construire un décor de colline ou de ville sur plusieurs niveaux en plateau. En se dotant de ce dispositif, le projet « Studios de Bailly » permettrait de résoudre une grosse partie de la problématique de remplissage des plateaux.

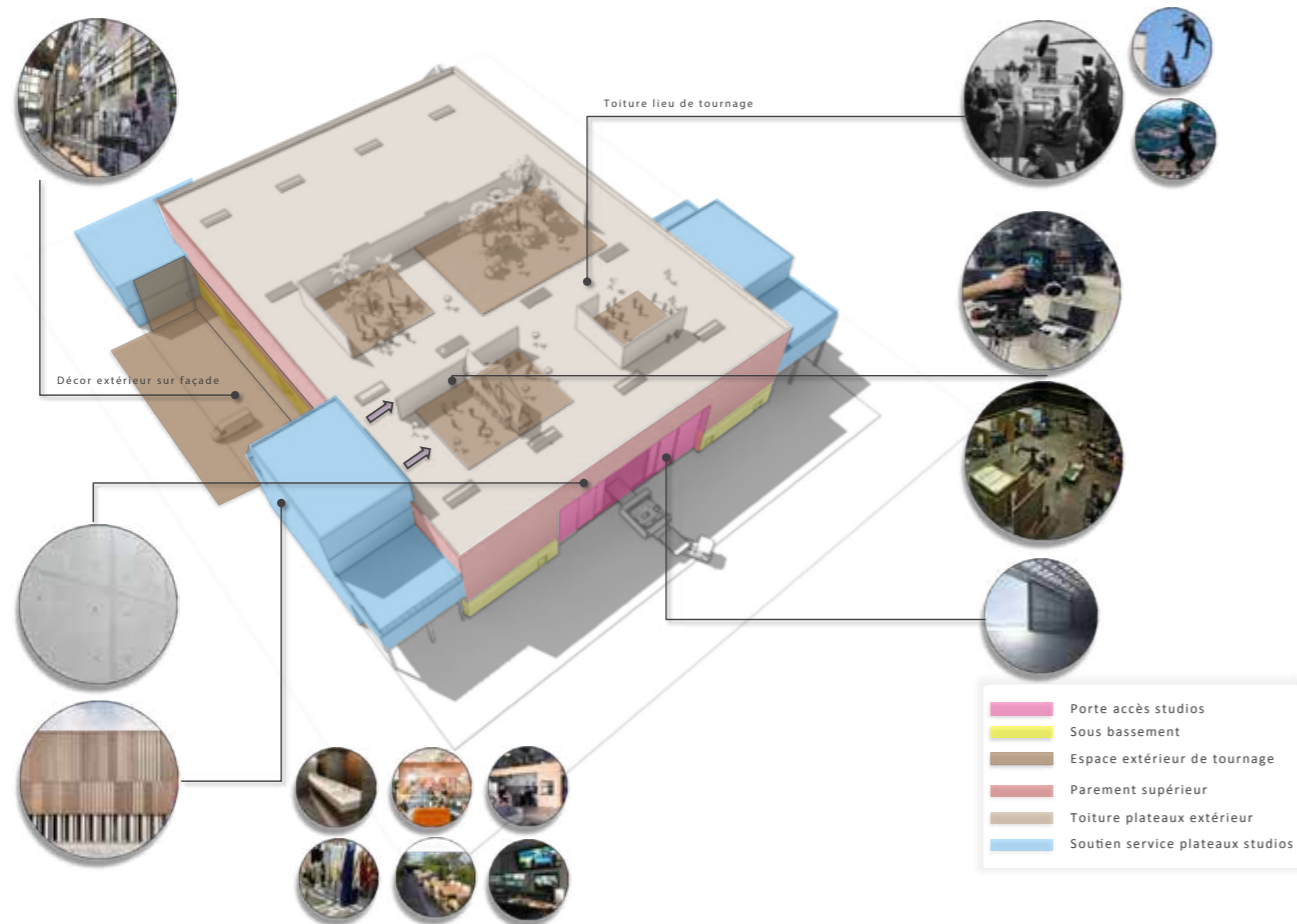
Concrètement, le projet « Studios de Bailly » prévoit de proposer des unités de plateaux et services autonomes et cohérents, réunies en un système d'îlots de 2 à 4 plateaux permettant une grande modularité. Des études sont en cours afin de définir avec précision les besoins techniques des plateaux, qui devront se traduire architecturalement et structurellement. En effet, les plateaux seront pensés pour pouvoir accueillir les derniers équipements en matière de nouvelles technologies (décors modulables combinant décors réels et images de synthèse sur écran LED, systèmes de prise de vue et de prise de sons adaptés à tous les besoins...).



Pour une plus grande flexibilité dans la création de décors, une meilleure immersion pour les acteurs et un contrôle de l'éclairage plus précis sur le plateau de tournage, deux plateaux seraient équipés de murs de LED sur 360°, permettant de recréer numériquement des décors complexes. Les plateaux actuels, en dehors de quelques exceptions (aux Etats-Unis), ne sont pas pensés pour pouvoir supporter de telles installations. Au sein des « Laboratoires du Futur », centre de recherche et développement du site, une veille technologique devrait se poursuivre tout au long de l'exploitation du site pour continuer à doter les studios des technologies les plus avancées. Ainsi, l'un des plateaux serait dédié exclusivement aux innovations en phase d'exploitation.

Le projet des « Studios de Bailly » s'articulerait également autour de trois autres axes fondamentaux que sont l'agencement des surfaces, la technologie et l'optimisation des décors extérieurs. En effet, la disponibilité de décors extérieurs sur les backlots, adaptables aux besoins des producteurs et complémentaires des plateaux de tournage, tout en offrant la possibilité de tourner dans les mêmes conditions, est un objectif important du projet, alors même que la France est fortement sous-dotée en backlots. L'ambition de ce projet est d'offrir des constructions thématiques susceptibles de recréer les décors attendus par les producteurs.

**EXEMPLE DE PLATEAUX MODULABLES**



**UNE CONCEPTION GUIDÉE PAR LES CONTRAINTES ACOUSTIQUES**

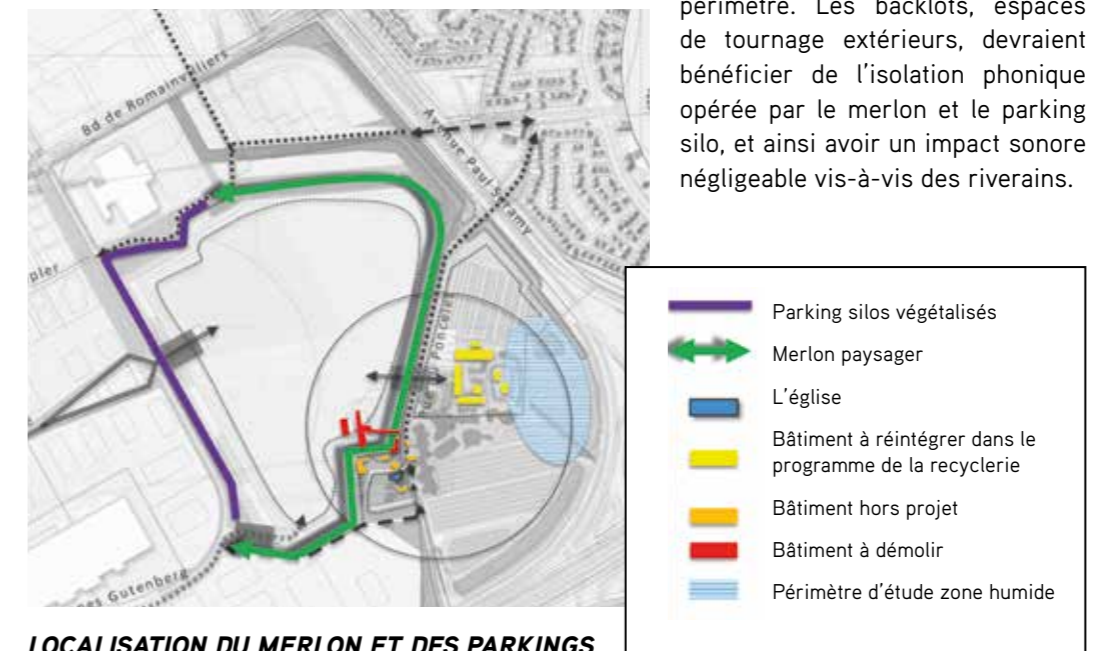
La conception du projet « Studios de Bailly » est également guidée par les contraintes acoustiques. En effet, un studio de tournage doit être insonorisé et traité acoustiquement pour se protéger des nuisances sonores intérieures et extérieures. Même si les techniques de prises de son actuelles, et surtout de traitement du son lors des étapes de production et post-production, permettent une captation acoustique de bonne qualité dans un environnement sonore stable et pas trop élevé, l'apparition inopportune et soudaine d'un parasite acoustique (passage d'une ambulance, passage d'un avion de chasse, d'une moto ou d'un véhicule bruyant, cris de passants provenant des loges, des appareils de ventilation, etc.) sera très difficile, voire impossible à corriger.

Dans le cadre du projet, le site d'implantation sélectionné se trouve à proximité de l'autoroute A4 (axe Paris-Strasbourg) et notamment des dessertes d'accès à Disneyland Paris, ce qui l'expose à des bruits extérieurs. Des études acoustiques ont, d'ores et déjà, été réalisées pour appréhender l'état initial et identifier les mesures adaptées pour la réduction du bruit.

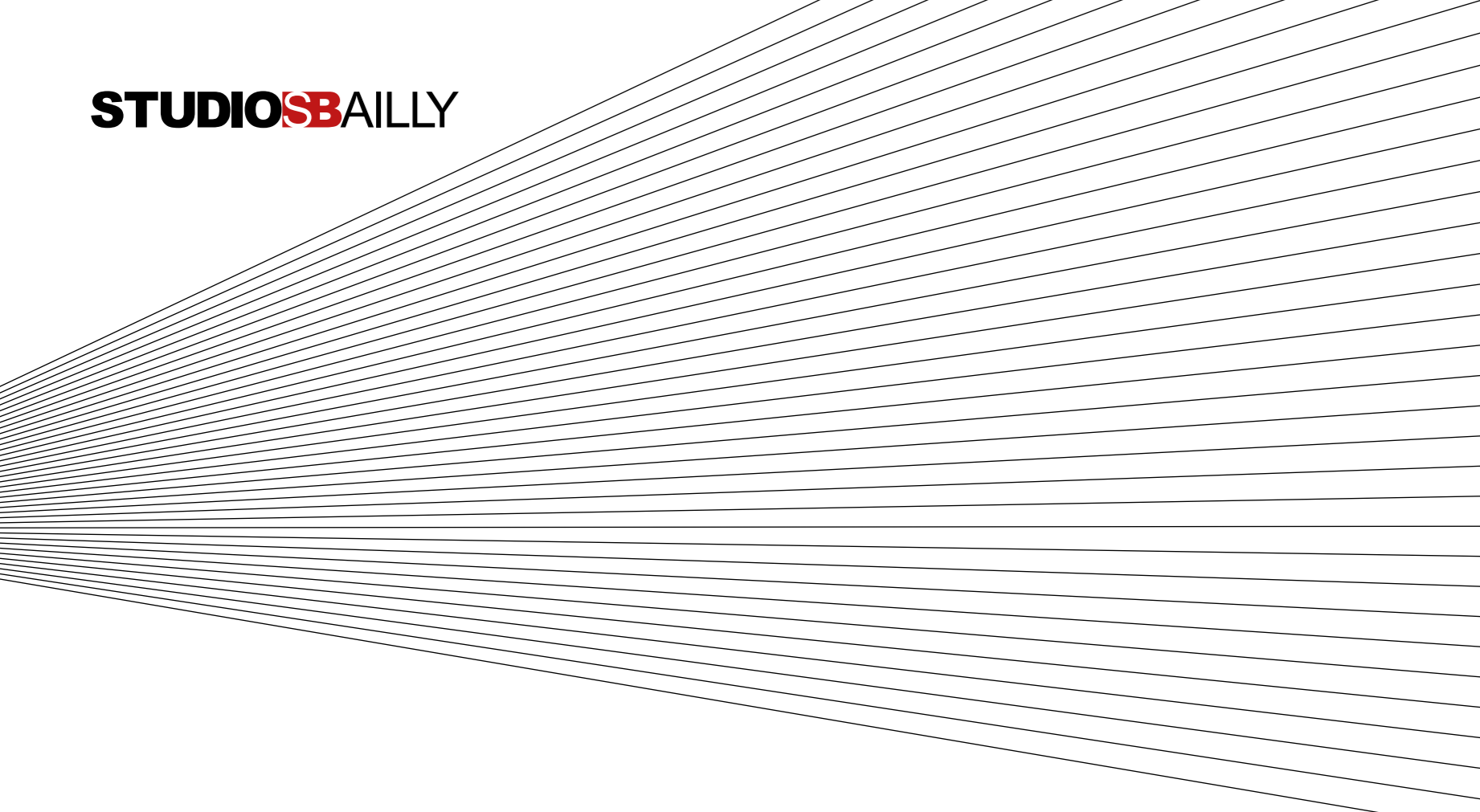
Ainsi, pour répondre aux contraintes de limitation de bruits dans son ensemble, le projet prévoit le rehaussement de 3 à 9 mètres d'un merlon existant, avec la mise en œuvre d'un merlon en limite sud et est, ainsi que la construction en limite nord et ouest, de parkings en infrastructure sur quelques étages, dits « parkings silos », incorporés dans le merlon, avec pour vocation de faire un mur « anti-bruit ». En effet, l'ensemble des bâtiments seront masqués par le merlon, et ne seront donc pas visibles de l'extérieur. Le cas échéant, une étude sera menée afin d'apprécier la faisabilité technique et juridique d'utilisation du merlon en décor naturel de tournage (montage de colline, forêt, etc.). Le merlon sera essentiellement composé de terres excavées et de paille compressée (matériau écologique permettant une isolation phonique de qualité). Pour les bâtiments, la végétalisation des toits permettra une bonne isolation phonique.

Les études de conception viendront préciser l'impact sonore du site pour son environnement humain. Celles-ci devraient confirmer que les nuisances sonores du site seront très faibles pour les riverains, compte-tenu des fortes exigences acoustiques guidant la conception du site. Les studios, très fortement isolés phoniquement, ne produiront aucun son en dehors de leur périmètre.

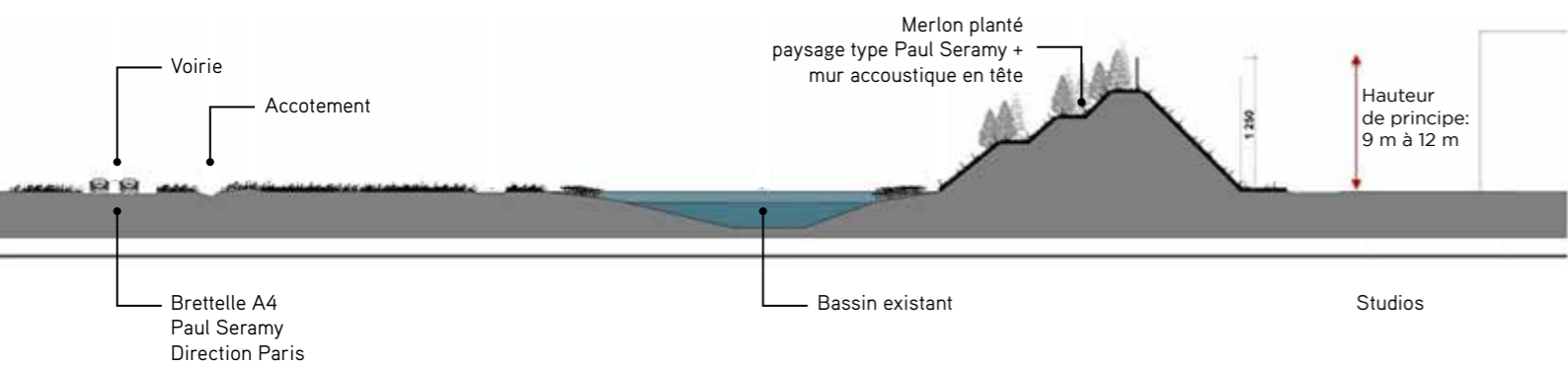
Les backlots, espaces de tournage extérieurs, devraient bénéficier de l'isolation phonique opérée par le merlon et le parking silo, et ainsi avoir un impact sonore négligeable vis-à-vis des riverains.



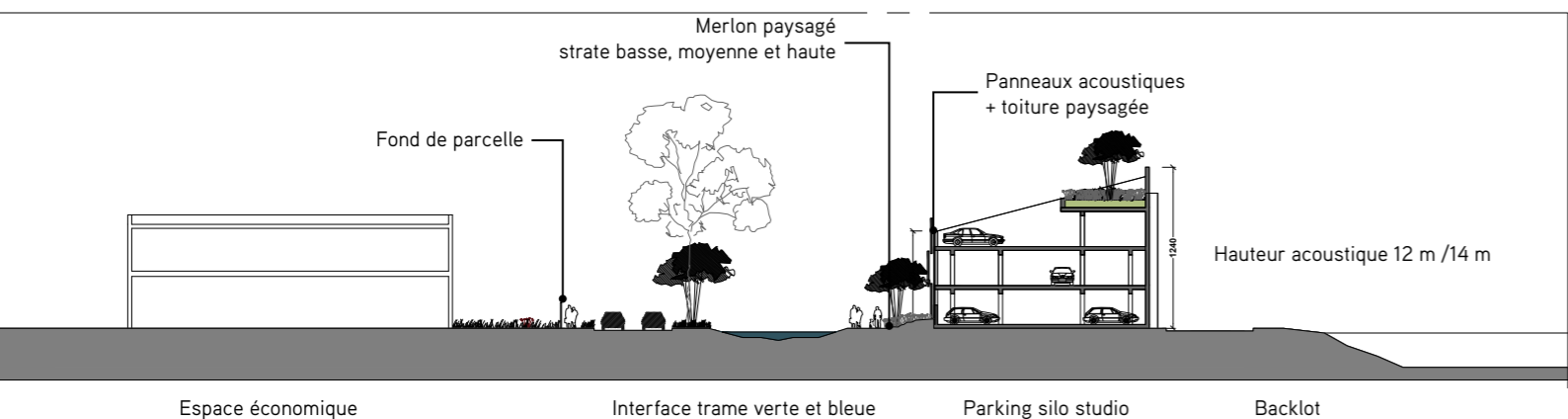
**LOCALISATION DU MERLON ET DES PARKINGS SILO ENTOURANT LES STUDIOS**



**MERLONS**



**PARKINGS SILOS**



**LE TRAITEMENT ACOUSTIQUE D'UN STUDIO DE TOURNAGE**

La courbe utilisée pour évaluer le confort acoustique dans un studio est la courbe NR25 (Noise Rating), utilisée également pour qualifier l'écoute dans un théâtre, une église, une salle de conférence. Ce niveau de confort devant être effectif lorsque le studio est en état de fonctionnement complet (plateaux occupés, ateliers utilisés). Du fait de son volume, un plateau est susceptible de résonner et il est donc indispensable de le traiter acoustiquement. Le temps de réverbération du son sur un plateau de tournage est apprécié à l'aune du RT60, c'est-à-dire le temps nécessaire pour que le niveau de pression acoustique diminue de 60 dB\*. Le RT60 se situe par exemple autour de 0,2s pour une salle de cinéma et jusqu'à 1 voire 2,5 pour une salle de concert.

Ainsi, il est généralement recommandé de maintenir un niveau sonore aussi bas que possible pour des studios de tournage pour assurer la meilleure qualité d'enregistrement audio. En effet, pour l'enregistrement de dialogue dans les films ou les séries, un niveau sonore très bas est essentiel pour capter une voix claire et sans bruit de fond. Les niveaux de décibel pour l'enregistrement de dialogue peuvent être inférieurs à 30 dB, voire encore plus bas dans certains cas.

L'isolation acoustique d'un studio est donc cruciale pour maintenir un niveau de décibel bas. L'isolation acoustique vise à réduire les bruits extérieurs et intérieurs qui pourraient perturber l'enregistrement. Des matériaux insonorisant et des techniques d'isolation appropriées peuvent aider à atteindre ces objectifs. En plus du niveau de décibel, il est important de contrôler les vibrations dans les studios de tournage. Les vibrations provenant du sol ou des équipements peuvent également affecter la qualité sonore. Des mesures d'isolation des vibrations peuvent être nécessaires.

## UNE CONCEPTION S'APPUYANT SUR LES ÉLÉMENTS PRÉSENTS SUR L'EMPRISE

Le périmètre du projet s'attache à respecter les éléments du patrimoine bâti et naturel (cf. partie 3.2). En effet, le projet « Studios de Bailly » se concentre à l'Ouest de la rue du Poncelet afin de maintenir les éléments de patrimoine bâti existants ainsi que les secteurs paysagers et environnementaux à enjeux situés à l'Est.

Les quelques bâtiments situés à l'Ouest de la rue du Poncelet, dans l'emprise du projet, ne présentent aucune valeur patrimoniale et devraient être détruits. L'Eglise Notre-Dame de l'Assomption se trouve quant à elle hors périmètre du projet et sera conservée. Afin de mettre en valeur le patrimoine du hameau, il est prévu de réfléchir à une réhabilitation du parvis de l'église par l'EpaFrance, sans impacter le bâtiment en lui-même.

La Ferme du Donjon et son portail, dans l'emprise du projet, feront l'objet d'une réhabilitation par Cinopia répondant à la création d'une recyclerie, espace de recyclage et de réparations de matériel qui sera ouverte à différents utilisateurs (autres entreprises du territoire, public) et servira, pour les utilisateurs du site, à la remise en état et au recyclage des décors utilisés au sein des studios.

Par ailleurs, dans le cadre des aménagements portés par EpaFrance, il est prévu de préserver le patrimoine naturel via :

- le maintien et la préservation d'une zone humide en limite de l'échangeur n°14 de l'A4 sur l'ensemble de la partie Sud-Est du périmètre de projet, qui reste propriété d'EpaFrance (cf. page 49),
- le maintien et la valorisation des espaces boisés du hameau,
- ainsi que la préservation de certains espaces agricoles ouverts sur lesquels des fonctions agricoles mais aussi horticoles seraient développées.

Ces espaces se concentrant en frange Sud-Est seraient encadrés par une trame verte structurante, également portée par EpaFrance.

## LA CRÉATION D'UN PLAN D'EAU

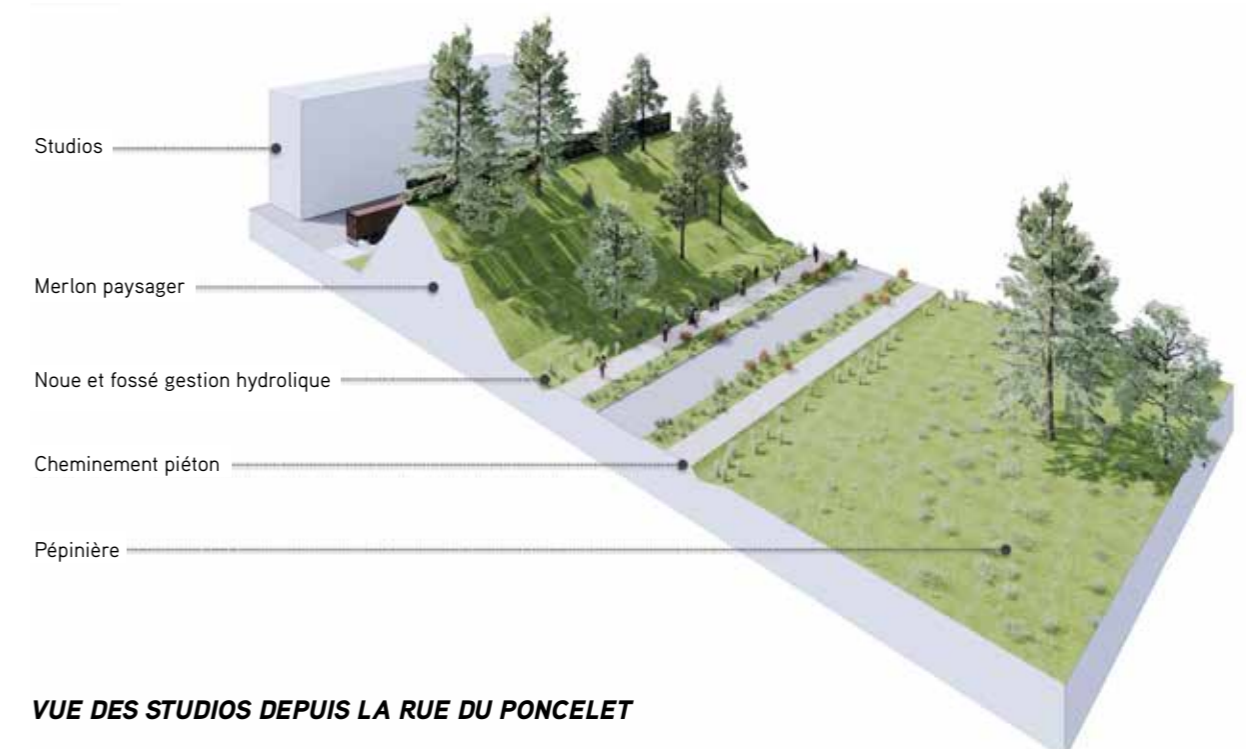
Aujourd'hui, la France ne dispose d'aucun grand plan d'eau dans ses studios de tournage, alors même que de tels équipements sont aujourd'hui indispensables pour tourner des scènes aquatiques ou sous-marines. Les caractéristiques physiques de cette partie du territoire du Val d'Europe offrent l'opportunité d'en créer un et d'offrir ainsi la possibilité d'accueillir également les projets nécessitant des tournages aquatiques.

Un plan d'eau, d'une surface inférieure à 3 hectares et d'une profondeur maximale comprise entre 1,20 m et 1,80 m, est envisagé sur le site. L'intention des porteurs du projet, qui devra être validée par les expertises approfondies, sur des aspects réglementaires, sanitaires et fonctionnels, consiste à alimenter le plan d'eau par recueil des eaux de ruissellement pluvial du projet. Ce bassin jouera également un rôle dans la gestion hydraulique du site, pour lequel les nouvelles imperméabilisations des sols nécessitent des ouvrages de régulation des débits. Des études hydrauliques sont en cours pour définir précisément l'emplacement, les caractéristiques et les fonctionnalités du plan d'eau.

Cet ouvrage permettrait de mutualiser les fonctions de « décor » pour les studios, d'animation paysagère des programmes et la fonction technique et hydraulique de collecte des eaux de ruissellement. Le plan d'eau pourrait être déployé sous la forme d'une chaîne d'entités hydrauliques reliées entre elles, et pourraient également assurer un rôle de continuités écologiques avec les espaces naturels périphériques. Enfin, il permettrait de maîtriser la consommation d'eau en retenant une partie de l'eau de pluie en période d'excès, permettant d'éviter des prélèvements en période de déficit hydrique (par exemple, pour l'entretien des espaces naturels du site).

## LA RÉALISATION D'UNE PROMENADE PLANTÉE

Une coulée verte est également prévue par EpaFrance, dans le prolongement de la requalification de la rue du Poncelet, au nord de la RD 406 pour faire la liaison avec la coulée verte accessible au public traversant Villages Nature. Cette trame verte traversera la future ZAC de la Motte, au Nord de l'actuelle ZAC du Prieuré Est et fera le lien entre le futur quartier de logement, les Studios et le Hameau de Bailly pour faire la jonction avec la coulée verte de Villages Nature accessible depuis un pont au-dessus de l'A4. Il est à noter que l'accessibilité de la coulée verte de Villages Nature a été particulièrement prisée par les habitants de Bailly-Romainvilliers pendant la crise du Covid-19. Cette trame verte serait une voie piétonne et/ou cyclable aménagée, le long de la rue du Poncelet existante et conservée, avec des espaces verts et de la végétation. Cela permettra à la fois d'embellir le site en créant des espaces agréables et accueillants pour les résidents et les visiteurs et d'assurer une continuité de promenade entre les différents quartiers. Cette coulée verte répondra également aux obligations du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) pour assurer les continuités écologiques de la trame verte du territoire.



VUE DES STUDIOS DEPUIS LA RUE DU PONCELET

## 3.4 La programmation envisagée

Le projet « Studios de Bailly » présente à ce jour un programme prévisionnel. Celui-ci est amené à être modifié et amendé au fur et à mesure de l'avancée des études et des enseignements des différentes phases de la concertation. Les éléments programmatiques présentés ci-après sont donc à un stade préalable, et conditionnés par les prochaines étapes du projet.

Le projet « Studios de Bailly » s'étendrait sur plus de 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*, dont environ un tiers serait consacré aux studios. Comme évoqué précédemment, le projet prévoit la création d'une dizaine de plateaux de tournage, des bâtiments d'une hauteur moyenne de 18 à 20 mètres, à l'exception de deux plateaux d'environ 28 mètres. La participation d'EpaFrance dans le projet permettra d'assurer une cohérence entre les aménagements de la ZAC du Prieuré Est et les aménagements du projet de studios porté par Cinopia. Les plateaux seront implantés en quinconce sur le site et répartis sur plusieurs « îlots » pour permettre une grande modularité d'utilisation. Les « îlots » séparés ainsi formés seront équipés chacun d'ateliers de construction et d'assemblage, de bureaux, de loges, de cantines et de quelques logements de passage, avec une capacité d'accueil de trois grosses productions internationales simultanément. Des espaces modulaires de bureaux et d'ateliers de construction et d'assemblage des décors attenants aux plateaux de tournage seraient également prévus.

Par ailleurs, le projet prévoit d'implanter des bureaux se décomposant en bureaux d'accompagnement des îlots de tournage et un pôle central qui constituerait les « Laboratoires du Futur ».

Les bureaux d'accompagnement des îlots de tournage sont des espaces de travail où les équipes de production de films peuvent préparer et organiser leurs tournages. Ces bureaux peuvent offrir une variété de services. Ils peuvent, par exemple, fournir des équipements de tournage, des services de post-production (tels que le montage ou l'édition de la version finale) ou encore des services de soutien administratif.

Concernant les « Laboratoires du Futur », ces espaces seraient dédiés à la recherche et au développement des technologies du cinéma, afin de concilier les nouvelles technologies et les métiers manuels fondamentaux dans le cinéma, et d'attirer des ingénieurs et informaticiens. Cet espace doit aider à redéfinir la manière de produire et développer un film. La position centrale des « Laboratoires du Futur » faciliterait le dialogue et la collaboration entre tous avec des espaces de travail où les professionnels du cinéma pourraient utiliser les technologies de pointe pour créer des films de manière plus efficace et plus créative. Ils seraient un élément clé dans la production de films de qualité supérieure et pourraient contribuer à l'innovation et à l'évolution de l'industrie cinématographique, en participant au développement de nouveaux outils de tournage, de production et de post-production. En effet, les « Laboratoires du Futur » représenteraient alors un accélérateur de compétences : productions et entreprises technologiques (intelligence artificielle, robotique, informatique, designer, génie civil, etc.) coexisteraient et créeraient un partenariat pour aborder de nouveaux concepts (création de nouveaux prototypes), améliorer les méthodes de travail, utiliser de nouveaux matériaux plus durables et de nouveaux outils plus performants. Ainsi, ils permettraient aux « Studios de Bailly » de se réinventer et d'évoluer avec leur temps afin de rester un complexe industriel toujours en pointe.

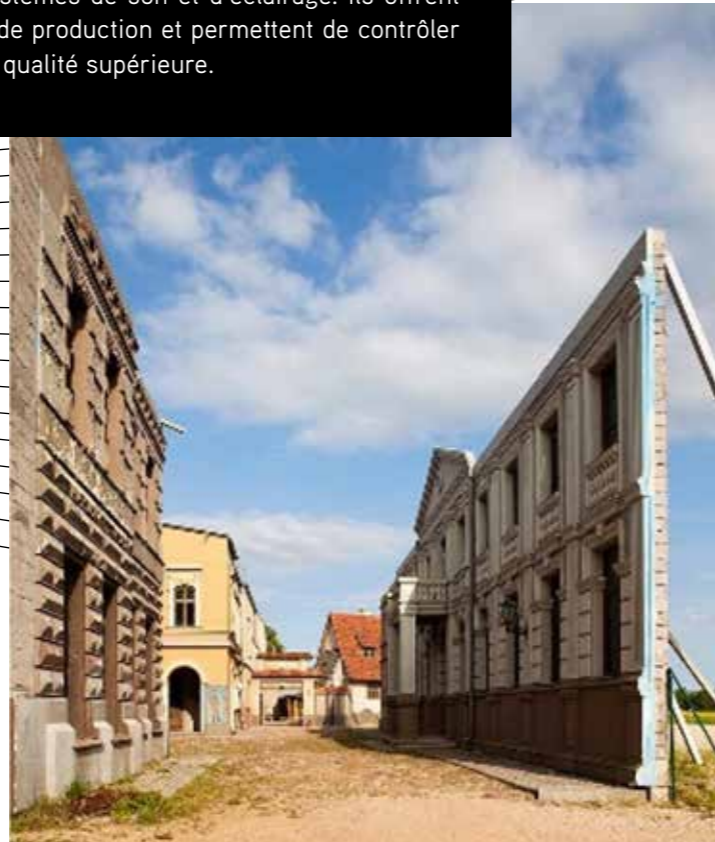
De plus, un espace serait réservé à certains services tels que :

- Une recyclerie, ouverte au public, ou des éléments devenus inutiles et les déchets, notamment issus des décors, pourront être recyclés ou réutilisés. Il s'agirait, dans la mesure du possible, d'établir des partenariats avec des entreprises du territoire pour le développement d'une économie circulaire afin de réduire les gaspillages, notamment en revalorisant les déchets ou les équipements qui ne sont plus utilisés.
- Un cinéma, salle de projection pour les utilisateurs du studio ; la possibilité de l'ouverture de ce cinéma au public est à l'étude.
- Des serres permettant la culture des végétaux qui seront utilisés pour l'aménagement paysager du site mais aussi pour les tournages, avec possibilité de vendre au public les végétaux à l'issue des tournages.
- Des espaces de restauration, non ouverts au public. Le restaurant est un élément fondamental de la vie d'un studio, non seulement pour les équipes des films en tournage, mais aussi pour d'autres professionnels qui viennent sur le site par exemple pour proposer des projets. Il est à noter qu'aujourd'hui, aucun studio français ne dispose d'un service de restauration comparable à celui des grands studios étrangers.

Concernant les espaces extérieurs, un premier backlot (espace extérieur de tournage) avec un bassin central inondable, différent du grand bassin évoqué précédemment, et équipé d'infrastructures d'accroche modulaires pour la réalisation de paysages urbains et paysagés serait réalisé. Un deuxième backlot paysagé serait construit. Il est également prévu un backlot reconstituant une rue parisienne, avec des places de stationnement pour véhicules légers et quelques places de stationnement poids-lourds. Comme mentionné précédemment, les backlots s'appuieraient sur des éléments d'isolations sonores tels que le merlon et le parking silo.

**QU'EST-CE QU'UN BACKLOT ?**

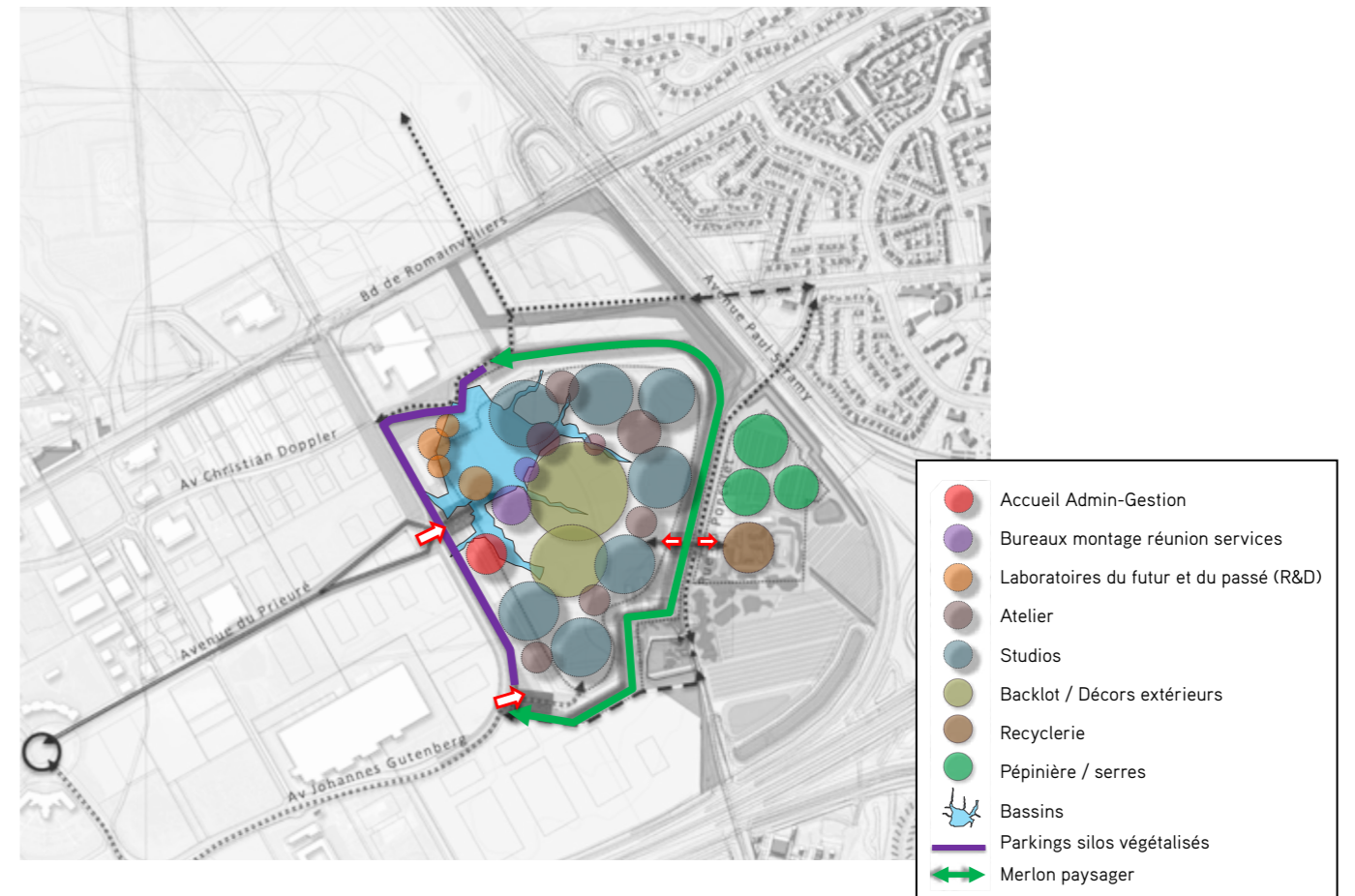
Les backlots sont des espaces de tournage en extérieur situés à l'intérieur des studios de cinéma. Ces espaces sont souvent conçus pour représenter des décors naturels, des villes ou des lieux historiques ou fictifs. Les backlots sont utilisés pour tourner des scènes de films qui nécessitent un environnement spécifique ou difficile à reproduire en extérieur. Par exemple, un backlot peut représenter une rue historique ou un paysage désertique, qui serait difficile à trouver dans la réalité ou qui serait trop coûteux à construire sur un site réel. Les backlots sont également utilisés pour des raisons pratiques, notamment pour limiter les contraintes de la météo<sup>12</sup> ou les restrictions de l'espace dans les lieux de tournage en extérieur traditionnels. En outre, ils permettent aux équipes de production de contrôler les conditions de tournage, comme l'éclairage, le son et les mouvements de caméra. Les backlots peuvent être équipés de décors permanents ou temporaires, tels que des bâtiments, des rues, des parcs, des ponts, des plans d'eau et des terrains de sport. Ils peuvent également inclure des équipements spéciaux, comme des grues de caméra, des plateformes de tournage et des systèmes de son et d'éclairage. Ils offrent donc des avantages pratiques pour les équipes de production et permettent de contrôler les conditions de tournage pour des résultats de qualité supérieure.



**EXEMPLES DE BACKLOTS DE STUDIOS DE CINÉMA, PERMETTANT DE RECONSTITUER DES DÉCORS EXTÉRIEURS.**

Ainsi, cette programmation et l'internalisation des services sont un atout de taille pour les studios représentant un élément de différenciation majeur de ses concurrents.

**PRINCIPE DE PROGRAMMATION ENVISAGÉ**



<sup>12</sup> Bien que situé à l'extérieur, les backlots ont l'avantage d'être localisés à proximité immédiate des studios, permettant d'adapter le tournage aux contraintes météo quasiment en temps réel.

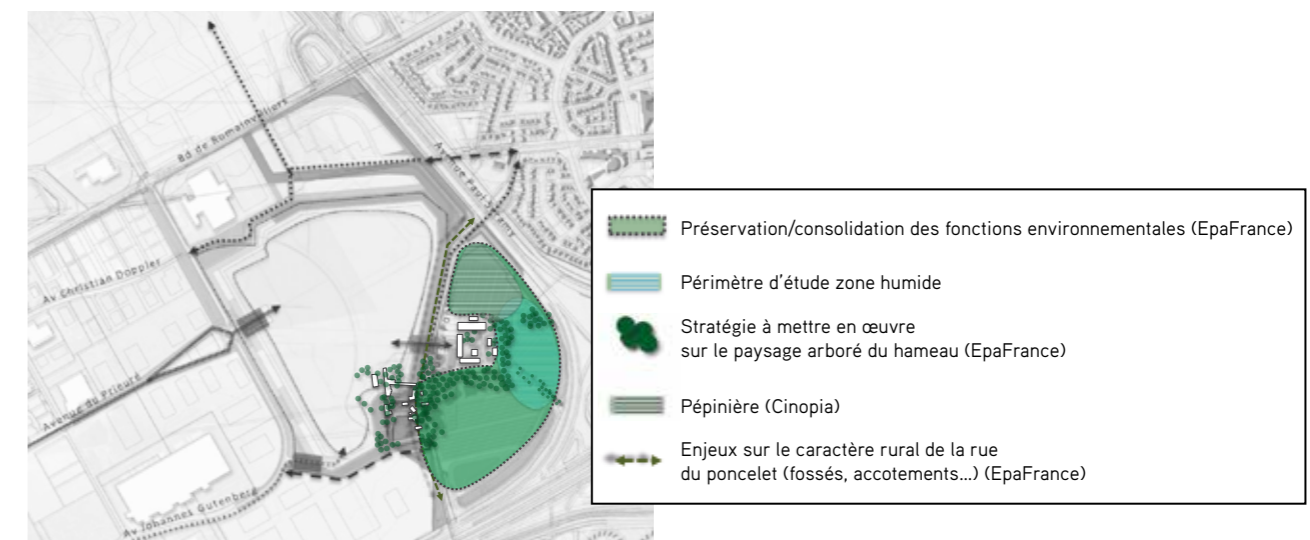
# 4 Les principaux effets et impacts du projet

## 4.1 Les enjeux environnementaux, les nuisances et les mesures prévisionnelles

### DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À PRENDRE EN COMPTE

Dans le cadre du projet « Studios de Bailly », l'ensemble des enjeux environnementaux sera pris en compte pour minimiser l'impact sur l'environnement et promouvoir une approche durable. A ce titre, comme évoqué précédemment, les éléments du patrimoine naturel existant seront évités.

Depuis les toutes premières études, le projet a évolué afin d'éviter d'impacter les habitats écologiques et les zones humides identifiées à proximité de son emprise. En effet, le site d'implantation, initialement prévu, situé légèrement plus au sud-est, a été déplacé vers le nouveau périmètre actuel où ses impacts sont plus limités. La séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) a été intégrée très en amont permettant de limiter au maximum les impacts du projet sur l'environnement. Les zones à fort enjeux environnementaux sont donc évitées par le projet et seront préservées. Certaines zones permettront également, en cas de besoin, une compensation écologique, envisagée en dernier ressort pour compléter les mesures d'évitement et de réduction de l'impact sur l'environnement. Ces mesures ERC seront détaillées dans les études environnementales nécessaires à la demande de l'autorisation environnementale du projet, en amont de l'enquête publique.



Les espaces naturels situés à l'Est de la rue du Poncelet seront préservés et, le cas échéant, valorisés par des aménagements favorables à la biodiversité. Ces espaces permettront la préservation des espaces boisés cadrant le Hameau de Bailly. Les habitats des espèces en présence seront ainsi préservés. Des espaces favorables à la biodiversité complémentaires pourront être créés via la réalisation d'une pépinière au sein des espaces agricoles existants.

La réalisation d'études préliminaires a également souligné la présence d'une zone humide en limite Sud-Est du secteur. Celle-ci sera maintenue dans son gabarit actuel. Le projet évitera, de fait, toute intervention sur ce secteur.

La délimitation du projet Cinopia a été opérée de manière à éviter d'altérer une zone d'environ 10,7ha. EpaFrance, propriétaire du foncier, maintiendra les fonctions environnementales, paysagères et écologiques de ce site, en préservant cet espace, ou le cas échéant en le réaménageant si cela améliore ses fonctionnalités ou si l'activité agricole en cours évolue (pas de projet à ce stade cf carte ci dessus).

## UNE MAÎTRISE DES NUISANCES PENDANT LA PHASE DE CONSTRUCTION ET D'EXPLOITATION

- **La gestion des déchets de construction** : comme pour tout projet de construction, la gestion des déchets est essentielle. Les matériaux de construction seront triés, recyclés autant que possible et correctement éliminés pour réduire la quantité de déchets envoyée en décharge.
- **La gestion des terres** : mise en place d'une gestion poussée des terrassements afin d'arriver à l'équilibre entre les excavations et les besoins en apport. En première approche, la création des merlons serait quasi-intégralement effectuée par les terres de terrassement des ouvrages (studios, bassin, etc.)
- **Nuisances sonores** : des mesures seront déterminées et mises en œuvre pour limiter les nuisances sonores pendant la phase chantier (charte chantier, travaux en journée, etc.). En phase d'exploitation, les studios de tournage génèrent très peu de nuisances sonores. En effet, compte tenu de la nécessité pour un studio d'avoir un niveau acoustique faible sur un plateau de tournage, le bruit sera particulièrement limité. Les backlots, situés en extérieur, ne font pas exception à la règle : nécessitant eux-aussi des conditions acoustiques adaptées à la prise de vue et de son, ils s'appuient sur des éléments d'isolations sonores tels que le merlon et le parking silo mentionnés précédemment.
- **La prise en compte du trafic lié au chantier** : à ce stade du projet, il est complexe d'identifier avec précision le trafic induit par le chantier des studios. Cependant, la proximité de l'autoroute A4, axe routier structurant du territoire, devrait limiter l'impact des travaux sur la circulation locale, les camions approvisionnant le chantier n'impactant que les abords immédiats du site, en circulant essentiellement via la ZAC située à l'Est du site et par la D406 pour rejoindre le chantier. Concernant les effets du projet sur le trafic routier pendant la phase d'exploitation, les éléments sont détaillés dans la partie 4.3 ci-dessous.

## 4.2 Un projet tourné vers le développement durable

Le projet « Studios de Bailly » place la dimension environnementale et écologique au cœur de la conception du projet. L'ambition des porteurs de projet est de faire de ce dernier le premier site de studio bas-carbone au monde. L'éco-responsabilité\* du site constituera également un argument important pour attirer des productions nationales et internationales.

A ce stade du projet, les objectifs déployés par le projet constituent des principes programmatiques, affirmant les ambitions des porteurs du projet en matière de développement durable. Ceux-ci seront précisés et déclinés opérationnellement dans la suite du projet.

### LA DÉCARBONATION\* DES BÂTIMENTS ET LA RECHERCHE D'UNE PLUS GRANDE AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE

Alors que la réglementation se renforce autour de la transition bas-carbone dans l'ensemble des secteurs d'activité, le secteur audiovisuel va également devoir faire preuve d'exemplarité concernant son empreinte carbone. En effet, dans le cadre de son « Plan Action » destiné à accompagner les producteurs de cinéma pour répondre au défi climatique, le CNC subordonne, depuis mars 2023, l'octroi de ses aides financières à la fourniture d'un bilan prévisionnel et d'un bilan définitif de l'empreinte carbone engendrée par la production d'une œuvre.

L'objectif de cette mesure est double :

- fournir au CNC des données chiffrées sur l'impact carbone des activités de création des œuvres audiovisuelles ;
- accompagner la transformation du secteur audiovisuel vers une meilleure prise en compte des enjeux climatiques.

Des efforts particuliers ont été portés sur la décarbonation des bâtiments (qui représentent aujourd'hui 90 000 m<sup>2</sup> environ), dont les émissions de CO<sub>2</sub>, tout au long du cycle de vie, proviennent pour 60% de la construction et pour 40% de l'exploitation<sup>13</sup>.

Concernant la partie construction, des matériaux spécifiques bas carbone seront utilisés (ciments Hofman qui divise par quatre les émissions de CO<sub>2</sub> par exemple, ou infrastructure bois).

Pour la partie exploitation, les studios nécessitent un éclairage adéquat pour les tournages qui peuvent être très consommateur en énergie, en particulier pour les productions qui nécessitent des installations d'éclairage sophistiquées ou des effets spéciaux. Les studios utilisent

<sup>13</sup> Selon l'association Bâtiment Bas Carbone (BBCA)

également une variété d'équipements techniques tels que les caméras, les microphones, ou encore les équipements de post-production. Ces équipements nécessitent une alimentation électrique constante et peuvent également consommer beaucoup d'énergie. Par ailleurs, des systèmes informatiques puissants sont également utilisés dans les studios pour le montage vidéo, les effets spéciaux, le stockage des données, etc. Ces systèmes informatiques, ainsi que les serveurs nécessaires pour stocker les fichiers de production, consomment une quantité importante d'énergie. Les studios peuvent également avoir des besoins en énergie liés à la logistique et au transport. Cela comprend le déplacement de l'équipement, des décors et des accessoires sur les lieux de tournage, ainsi que le transport des équipes de production. Au total, l'intégralité des équipements en phase d'exploitation nécessiterait une puissance de raccordement de 15 MW tenant compte des solutions d'optimisation des besoins en énergie décrites ci-dessous.

Le projet des « Studios de Bailly » prévoit, à tous niveaux, la mise en place de solutions permettant d'optimiser les besoins en énergie. Certains de ces besoins sont incompressibles, ou ne dépendent pas des concepteurs des studios. Par exemple, la consommation des équipements techniques (caméras, microphones, éclairages) et du matériel informatique, dépend essentiellement des concepteurs desdits appareils et des innovations technologiques dont ils sont l'objet, ainsi que des besoins spécifiques des producteurs et réalisateurs des œuvres tournées sur place. Cependant, le projet s'attache à réduire autant que possible les consommations énergétiques qui sont de son ressort, ainsi qu'à favoriser la production d'énergie sur place.

Ainsi, l'ambition du projet sera de produire, sur place, une petite partie de la consommation énergétique du site à travers du solaire thermique\* et du solaire photovoltaïque\* sur certains toits (des bureaux de production, ou ateliers). Des panneaux photovoltaïques seront également installés sur les toitures des parkings silos. Les surfaces des panneaux devront être suffisantes pour obtenir les puissances nécessaires de recharges des véhicules électriques, au niveau des bornes ad-hoc prévues sur le site. Enfin, certains toits-terrasses, non utilisés pour implanter des panneaux solaires, seront végétalisés, offrant une meilleure isolation thermique afin de limiter l'utilisation du chauffage et de la climatisation. La possibilité d'un raccordement au réseau de chaleur fatale de Dalkia, implanté au sein de la ZAC du Prieuré, récupérant l'énergie du datacenter de Natixis à proximité, ainsi qu'une mutualisation à leur réseau servant au refroidissement des serveurs, est à l'étude. Cela permettrait de réduire de 90% les émissions de CO<sub>2</sub> de la phase exploitation. Les porteurs de projet réfléchissent également à l'usage de stockages géothermiques inter-saisonniers : utilisation de la géothermie pour stocker de la fraîcheur en hiver, sous la forme d'eau froide, afin de la réutiliser en été, et pour stocker de la chaleur pour chauffer les bâtiments en hiver.

Concernant les émissions du scope 3<sup>14</sup>, notamment liées aux déplacements, la mise en place de navettes des gares de RER vers le site (voir 4.3 Le trafic routier) permettra de réduire l'empreinte carbone liée au déplacement depuis et vers le site. Par ailleurs, le projet a été pensé pour éviter tout trajet ou déplacement non indispensable. Le site, dans sa conception et son design, sera étudié de façon à permettre une circulation fluide et la moins consommatrice d'énergie (proximité entre les îlots de fabrications, les ateliers, les stocks et les espaces de tournage). La mutualisation des services sur un même site et la variété des espaces de tournage (plateau et back lots) réduit les déplacements nécessaires pour la production d'un même film. Pour la circulation interne, la mobilité douce sera privilégiée au maximum dans le

<sup>14</sup> Le scope 3 fait référence à la catégorie des émissions indirectes de gaz à effet de serre résultant des activités d'une organisation, englobant notamment les achats de matières premières, les déplacements, les émissions de la chaîne d'approvisionnement et l'utilisation des produits vendus par l'entreprise.

projet. Enfin, la motorisation sur le site favorisera l'utilisation de carburants décarbonés ou de motorisations électriques. Enfin, l'utilisation de décors de synthèse très réaliste, notamment par la technologie des murs LED 360°, qui permettent de recréer des décors réels existants à l'identique, pourrait contribuer à éviter de nombreux déplacements de longue distance pour quelques scènes, réduisant par là-même les émissions de scope 3.

---

## UN PROJET ÉCO-RESPONSABLE

Des études ont été lancées pour avancer sur différents axes :

- **La mobilité interne au site** : en travaillant sur les moyens de mobilité à l'intérieur du site, en particulier les mobilités douces. La circulation des utilisateurs à l'intérieur se fera par des cheminements piétons et un réseau de vélos, trottinettes et voiturettes type "golf" électriques ainsi que des navettes fluviales sur le plan d'eau.
- **Le réemploi et recyclage des déchets** : afin de réduire les gaspillages, en revalorisant les déchets ou les équipements qui ne sont plus utilisés, des rapprochements seront effectués avec des organismes de réemploi pour ce qui concerne les décors, costumes, des ressourceries mais aussi tout ce qui concerne l'alimentation. Plus globalement, la recyclerie située au sein du site permettra d'accueillir des activités de recyclage et de réemploi, notamment des décors et déchets issus des studios.
- **La gestion des eaux** : l'éco-responsabilité se reflète également dans la gestion des eaux de pluie et la création d'aires de rétention, d'infiltration et de régulation. L'objectif est d'utiliser principalement des matériaux de revêtement de sols extérieurs perméables, de favoriser l'évaporation par la création de plans d'eau (notamment le grand plan d'eau central, et le jeu de bassins successifs situés sous le laboratoire du futur), mais aussi de prévoir des aires de stockage et d'infiltration des eaux de pluie. Enfin, le réseau de bassins ainsi mis en place permettra une gestion de l'eau adaptée aux besoins des décors des plateaux inondables, du backlot avec bassin inondable, de l'arrosage des jardins et, de manière plus générale, à la gestion des eaux sur le site et dans les bâtiments.

---

## ARTIFICIALISATION DES SOLS

Le projet est en cohérence avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), fixés par la loi « Climat et Résilience ». En effet, le développement et l'urbanisation du Val d'Europe sont prévus dans le SDRIF actuel et dans le futur SDRIF-E, et les terrains sur lesquels s'implante le projet y sont fléchés comme des zones à urbaniser. L'opération est prise en compte au titre des grands projets inscrits dans ces documents de planification.

---

## IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Le niveau d'imperméabilisation des sols sera minimisé en favorisant l'infiltration par le maintien d'espaces non-imperméabilisés.



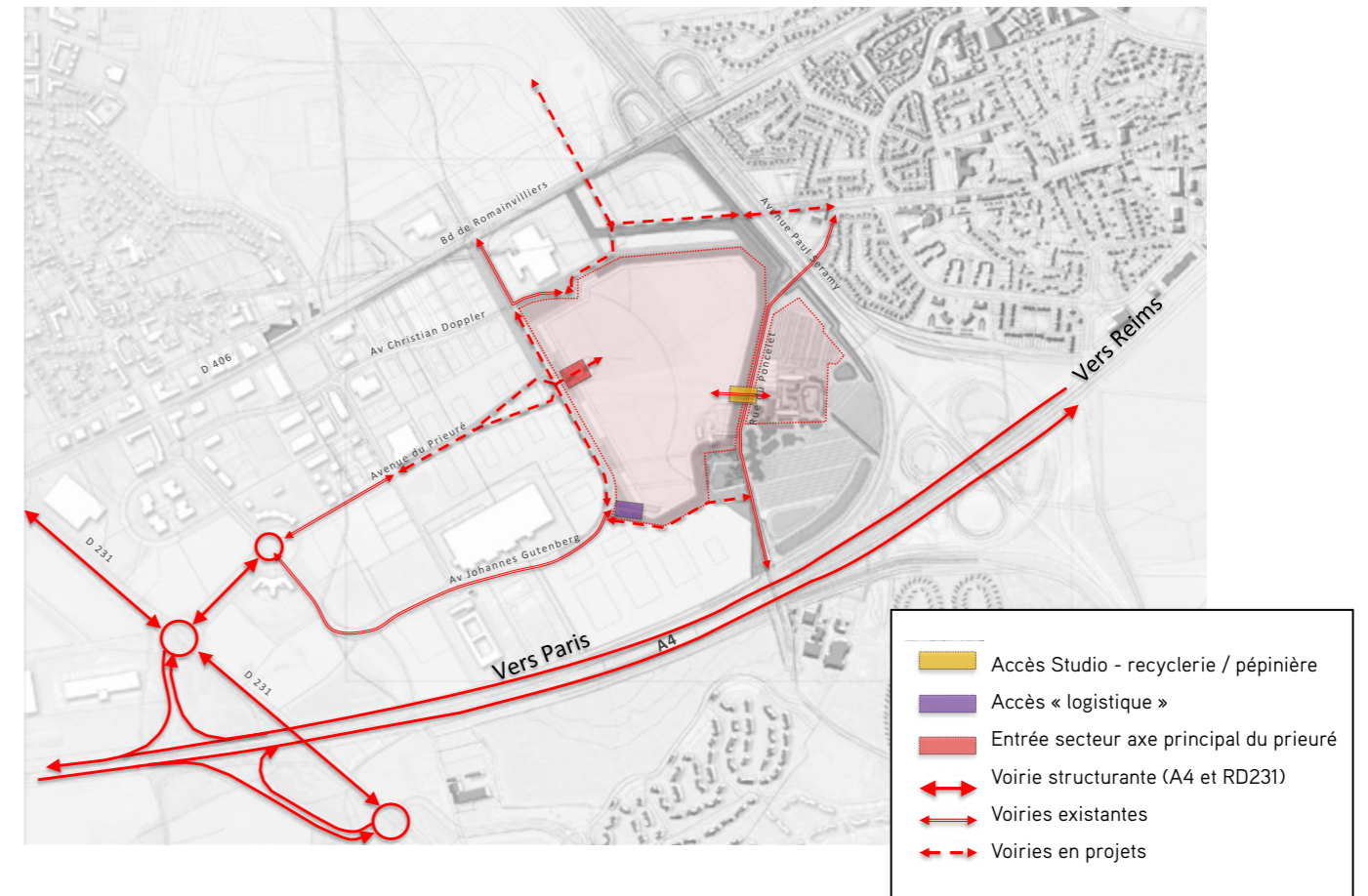
## 4.3 L'interface du projet avec les populations environnantes et le territoire

### LE TRAFIC ROUTIER

Une étude de trafic et de stationnement a été réalisée<sup>15</sup>. Les flux journaliers générés par le projet sont estimés à 820 véhicules légers par jour et à environ 6 poids lourds par jour (avec des pics au moment de l'approvisionnement des productions). Pour ne pas saturer le trafic routier actuel, les porteurs de projet ont pris le soin d'orienter le trafic vers la zone d'activité pour épargner les zones d'habitations de Bailly-Romainvilliers et Serris. Pour limiter ce trafic, le projet s'appuie sur les transports collectifs existants et prévoit la mise en place d'un système de navettes avec les principales gares des transports en commun afin de limiter l'usage de la voiture personnelle. Le projet s'intègre également dans une trame verte et de mobilités douces avec l'aménagement de pistes cyclables depuis le cœur de Serris vers Village Nature, en passant par le futur quartier de la Motte et le Prieuré. Afin de conserver les liaisons douces entre le nord et le sud de Bailly-Romainvilliers par la rue du Poncelet, profitant des passages existants sur la A4 et sous la D344P, il est prévu des voies vertes faisant le tour du projet. Celles-ci bénéficieront aussi aux liaisons est-ouest entre les activités depuis la CCI, vers le bourg de Bailly-Romainvilliers, mais surtout permettront aux équipes de tournage d'avoir une connexion facile avec l'hôtellerie située sur les communes de Serris et de Bailly-Romainvilliers. Les liaisons modes actifs préconisées du côté ouest assureront aussi les connexions pédestres vers les arrêts de bus.

Les accès routiers au site (y compris poids lourds) se feront principalement depuis la ZAC du Prieuré Ouest, depuis l'échangeur de l'autoroute A4, la RD231, puis l'avenue du Prieuré. Le projet prévoit la prolongation de l'avenue du Prieuré existante vers le site. Cette voie se connectera à une voirie Nord/Sud en continuité de la rue du Gué existante pour les liaisons avec les transports en commun et la circulation entre les différentes entrées du site. Le trafic sera essentiellement est/ouest mais l'axe nord/sud servira pour les liaisons avec les transports en commun et la circulation entre les différentes « portes » d'accès au site.

Les accès au site, tant en véhicules légers qu'en poids lourds, se feront principalement depuis ces deux voiries, garantissant un accès rapide à l'A4 depuis l'échangeur du Couvernois (n°13). La rue du Poncelet et les autres voiries à réaliser en partie Est ne seront pas utilisés pour les besoins des studios limitant les impacts en termes de flux sur les zones d'habitation existantes à proximité. Un accès supplémentaire à l'église sera à réaliser depuis l'avenue Johannes Gutenberg et un réaménagement de la place de l'église sera effectué. L'ensemble des voiries existantes, y compris la rue du Poncelet traversant le site, demeurent des voies publiques accessibles à tous en permanence.



### L'OFFRE DE LOGEMENTS

La création de studios de tournage nécessite de pouvoir héberger l'ensemble des employés permanents du site, d'une part, ainsi qu'un grand nombre de personnes de manière temporaire lorsque des productions viennent s'installer pour tourner un film pendant plusieurs mois. Le territoire du Val d'Europe dispose aujourd'hui d'une importante offre de logements permettant de répondre à ces besoins.

Pour illustration, EpaMarne/EpaFrance intervient sur 44 communes limitrophes autour du projet et accompagnent la création d'offre de logements neufs avec la mise sur le marché d'environ 2 000 nouveaux logements par an dont à peu près un quart sur le Val d'Europe. Grâce à la diversité des produits résidentiels développés (accession, locatifs, sociaux, tailles des logements...), une réponse est apportée pour le plus grand nombre de catégories socio-professionnelles et de types de besoins.

De plus, l'offre existante sur le territoire du Val d'Europe, du fait notamment de la présence de Disney, répond également à des besoins saisonniers ou de plus courte durée avec de l'offre hôtelière et/ou des résidences gérées.

<sup>15</sup> DYNALOGIC – Mission pré-opérationnelle - Etude de trafic et de stationnement, 08/03/2023

Quatre occupants à titre précaire du patrimoine d'EpaFrance sont concernés par le projet des studios. Toutefois l'un des quatre logements va rester propriété d'EpaFrance et le particulier concerné continuera d'occuper le logement. Deux autres particuliers occupent chacun un logement au sein du hameau. La contrepartie d'une redevance d'occupation modeste concernant ces 2 logements est le statut précaire de ces occupations qui ne relèvent pas du statut des baux d'occupation. Le troisième occupant concerne la ferme du donjon, il s'agit d'un agriculteur, la SCEA Ferme de Vauroisy, qui y loge un ouvrier agricole. Les deux premières conventions d'occupation précaire prennent fin le 31 janvier 2024, et celle de la SCEA Ferme de Vauroisy fin 2023. Les 3 occupants ont déjà été informés par la Commune et EpaFrance du projet de studios et de la nécessité de ne pas renouveler à une échéance à convenir ces conventions.

### UNE ÉVENTUELLE OUVERTURE DU SITE AU PUBLIC

Une réflexion est en cours aujourd'hui sur les possibilités d'ouverture du site au public. En effet, nouvel équipement structurant du secteur du Val d'Europe, le projet se veut un démonstrateur des nouveaux modes de production cinématographique. Dans ce cadre, il est envisagé que le projet puisse accueillir du public de manière ponctuelle.

Par ailleurs, il est prévu que le projet de recyclerie soit ouvert au public. Celle-ci pourra ainsi répondre aux besoins de recyclage des entreprises du territoire mais aussi des particuliers.

### RETOUR SUR LA RÉUNION D'INFORMATION DU 19 AVRIL 2023 À BAILLY-ROMAINVILLIERS

Une réunion d'information a été organisée à la mairie de Bailly-Romainvilliers en présence des maîtres d'ouvrage, des élus, de personnes impliquées dans la vie de la commune et des habitants du hameau, le 19 avril 2023, pour présenter et échanger sur le projet « Studios de Bailly ». Cette réunion a permis de tenir compte des préoccupations des habitants et répondre à leurs interrogations, notamment concernant le périmètre d'implantation du projet, la préservation du hameau de Bailly, les enjeux environnementaux en présence, la programmation et la conception de l'opération. Cette réunion, ainsi que des échanges avec la Direction régionale de l'environnement (DREAL) et la Direction Département des Territoires, ont conduit les maîtres d'ouvrage à revoir l'implantation du projet pour éviter certains impacts évoqués.

## 4.4 L'intégration paysagère et architecturale du projet

Comme vu précédemment, le patrimoine bâti existant est pris en compte dans le projet avec la préservation et la restauration du donjon et du corps de ferme du donjon. Une partie des bâtiments situés à l'Est de la rue du Poncelet seront préservés et partiellement intégrés au projet de recyclerie. Les bâtiments situés à l'Ouest de la rue dans l'emprise du projet « Studios de Bailly », seraient quant à eux amenés à disparaître. Ceux-ci ne présentent pas de valeur patrimoniale, et leurs caractéristiques ne correspondent pas aux besoins identifiés dans le programme.

De plus, la végétalisation de l'ensemble du site est une priorité pour les porteurs du projet, aussi bien pour les espaces de circulation que pour les bâtiments (y compris les plateaux). Aussi, en complément des espaces paysagers préservés, il est prévu, dans cette perspective, d'avoir une végétalisation importante de la surface du site.

Cette végétalisation du site s'appuie sur la végétalisation des bâtiments et des parkings ainsi que sur la réalisation d'un paysage d'accompagnement fort tout autour du site des studios. Ce paysage se matérialisera par la plantation d'arbres de haute tige en alignement de la future voie d'accès principal ainsi que la réalisation d'un « espace tampon » entre le site et les voiries qui le cadrent en limite Est. Cet espace tampon permettra la création d'un merlon planté qui pourra servir l'isolation phonique du projet. L'ensemble des aménagements en dehors du site du projet Cinopia seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'EpaFrance.

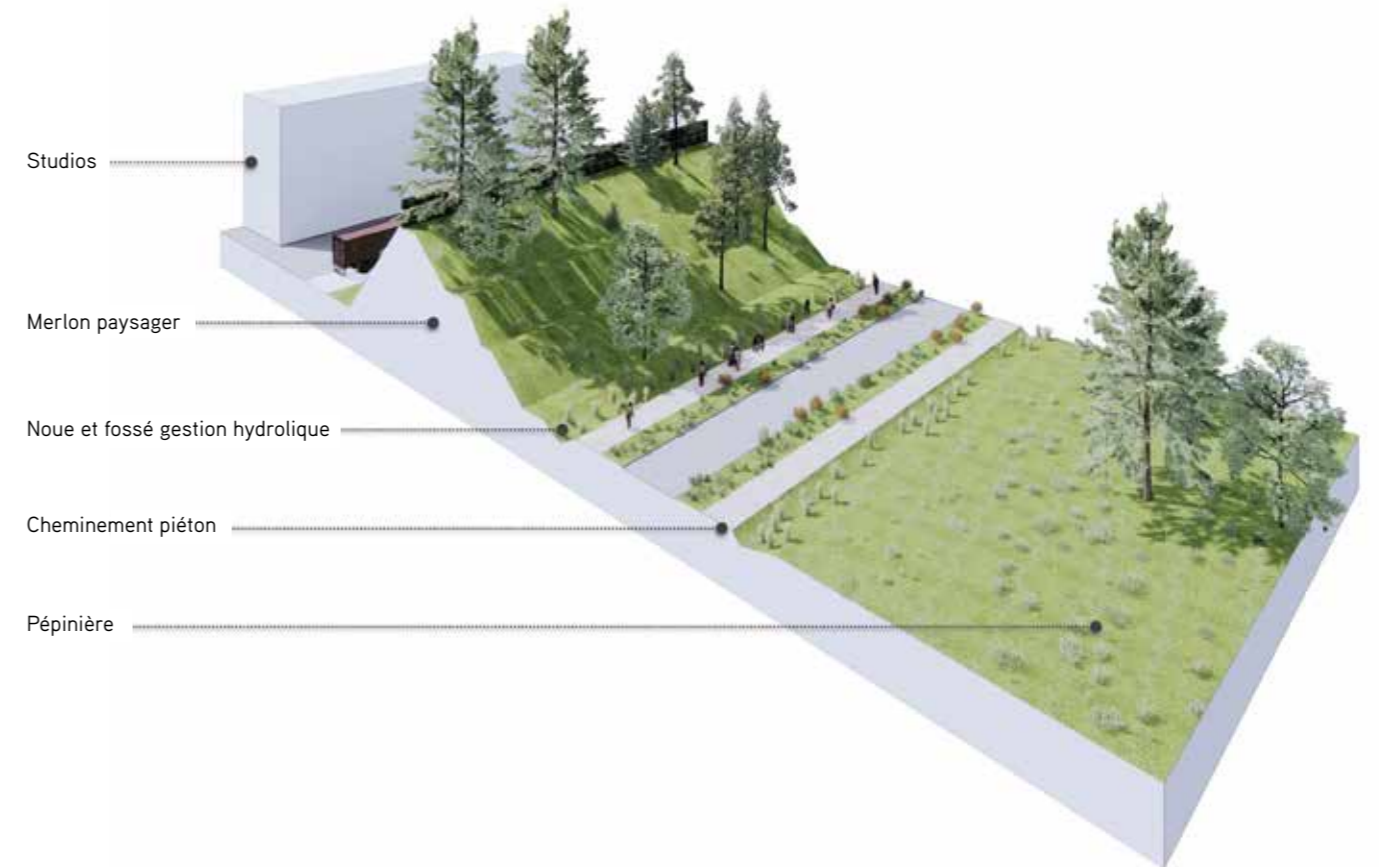
Pour rappel, un soin tout particulier sera apporté à l'expérience vécue par les clients de la destination touristique Disney, qui se traduit par une obligation contractuelle faite au projet de ne pas avoir d'impact visuel pour les visiteurs ayant quitté l'autoroute.

Par ailleurs, les plateaux, d'une hauteur comprise entre 18 et 20 mètres à l'exception de deux plateaux d'environ 28 mètres, ne seront pas visibles de l'extérieur. En effet, le projet prévoit l'aménagement et le rehaussement d'un merlon existant de 3 à 9 mètres planté en frange de l'échangeur n°14 le long de l'avenue Paul Séramy.

Ces espaces paysagers constitués en limite seront prolongés à l'intérieur du site par la création d'espaces paysagers en pied des studios, ainsi que par la réalisation de bassins internes au site.

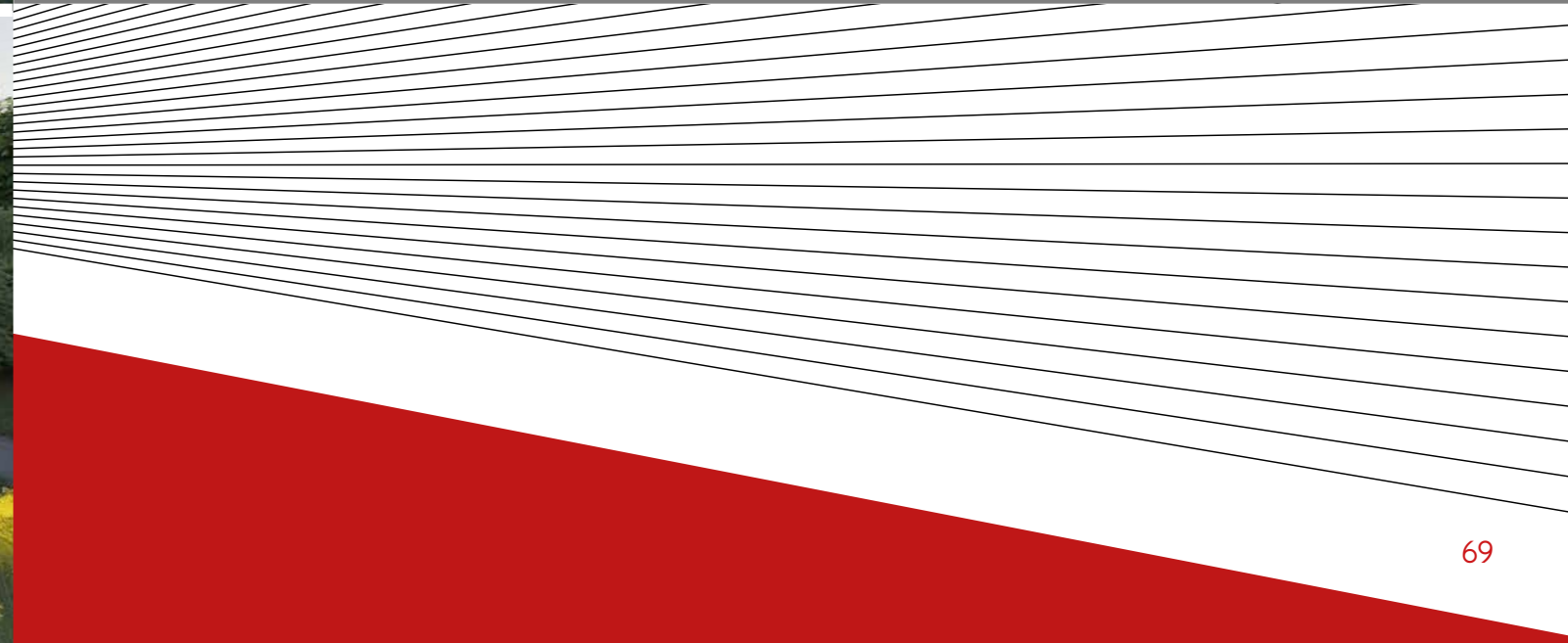
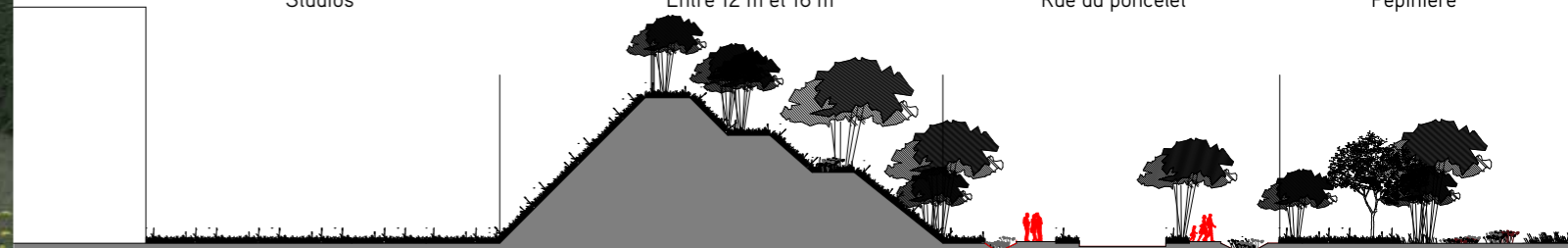
Afin d'entretenir cet important espace paysagé, deux serres de 420 m<sup>2</sup> environ seront conçues et implantées au sein des espaces agricoles existants à l'est de la rue du Poncelet, avec la volonté d'utiliser leurs productions comme élément de décor pour les tournages.

Enfin, les parkings silos seront conçus sur quelques étages, le dernier étant partiellement couvert d'espaces paysagers côté studios et ouvert côté espace public afin de créer une intégration avec les espaces paysagers autour du périmètre des studios.



**COUPE DE PRINCIPE RUE DU PONCELET**

Studios      Merlon  
Entre 12 m et 16 m      Rue du poncelet      Pépinière



## 4.5 Les effets socio-économiques

Le projet « Studios de Bailly » représente une opportunité pour la France, comblant un déficit de compétitivité dans le domaine de la production cinématographique et audiovisuelle avec la création de studios de grande ampleur. Situés à proximité de la capitale, ces studios pourraient être attractifs, en particulier pour les producteurs internationaux voulant tourner des scènes dans des villes françaises, mais également pour les producteurs nationaux qui pourront relocaliser leurs productions sur le territoire, plutôt que les externaliser vers des concurrents tels que les Etats-Unis, l'Angleterre, l'Allemagne, la Hongrie ou encore l'Italie. Il est important de rappeler que le taux de délocalisation des tournages de longs métrages, le « tournage » étant l'ensemble du processus de production, s'élevait à 22% en 2016, ayant diminué par rapport aux 36% de l'année précédente mais demeurant stagnant aux alentours de 20% depuis 2019. Ainsi, les « Studios de Bailly » pourront redynamiser le secteur de l'industrie cinématographique et audiovisuelle en France après une période difficile.

Les « Studios de Bailly » sont également une opportunité pour le dynamisme économique de la Seine-et-Marne puisqu'ils permettront de créer un environnement stable et porteur d'emplois pour les travailleurs du domaine audiovisuel. Ils pourront aisément s'imposer comme un hub cinématographique et audiovisuel en Île-de-France avec la mise en place d'une filière de formation dans les métiers de cinéma, particulièrement à destination des jeunes, portée par Val d'Europe Agglomération.

Par ailleurs, le projet « Studios de Bailly » présente des intérêts en matière de développement économique et d'attractivité pour la Communauté d'Agglomération Val d'Europe. En effet, les studios généreront beaucoup d'emplois, pour sa construction puis pour son exploitation. Il est encore trop tôt pour estimer le nombre d'emplois mobilisés pour le chantier. Prévisionnellement, le projet assurerait la création de 300 emplois directs permanents en phase d'exploitation, notamment pour les postes transversaux d'exploitation : emplois de la direction et de l'administration, les fabricants de décors, les techniciens, le personnel d'accueil, etc. Par ailleurs, à ce chiffre s'ajoute les emplois associés à un tournage, variable selon les besoins d'une production et selon la typologie des films. Le nombre d'emplois par tournage (la période d'un tournage étant généralement comprise entre 2 mois et 1 an), peut toutefois être estimé à environ 300 emplois, sachant que le projet « Studios de Bailly » pourra accueillir plusieurs tournages en même temps. Ces emplois pourraient éventuellement se pérenniser avec les tournages suivants.

Enfin, le besoin de figurants lors d'un tournage n'est pas compris dans ces chiffres, leur nombre pouvant varier considérablement d'un film à un autre. Toutefois, il convient de noter que la règle des 50 kilomètres pour les figurants et les techniciens, fixée par la Convention collective de la Production audiovisuelle (articles VI-1-1 et suivants), encourage une forme de localisation. Cette règle stipule que les figurants doivent résider à moins de 50 kilomètres du lieu de tournage. Au-delà des 50 kilomètres, une contrepartie financière doit être alors versée par les productions. Cette règle vise ainsi à réduire les coûts de déplacement et à garantir la disponibilité des figurants, tout en facilitant la logistique des productions cinématographiques. En effet, cette règle permet aux producteurs d'économiser sur les frais de déplacement, d'hébergement et de repas, contribuant à réduire les coûts de production globaux d'une production. Ainsi, dans le cadre du projet « Studios de Bailly », cette règle permettra de créer des emplois temporaires et locaux, variant en fonction du nombre de figurants et de techniciens nécessaires à un tournage.

Par ailleurs, de nombreuses écoles françaises de cinéma, d'animation et de jeux vidéo sont reconnues à l'international pour leur excellence. Par conséquent, les « Studios de Bailly » pourront aisément recruter des employés qualifiés, aux multiples compétences – tant sur le domaine artistique que sur le domaine technique –, et aptes à répondre aux demandes des futurs clients. Enfin, les métiers du cinéma emploient très fréquemment des jeunes intermittents, qui s'intègrent plus facilement grâce à un emploi où l'apprentissage est abordable à tous, où il est possible de monter en responsabilité et qui permettent la construction d'un réseau professionnel avec des expériences uniques.

Le projet permettra également de générer des centaines d'emplois<sup>16</sup> localement en stimulant les entreprises locales. Il est envisagé d'ores et déjà un recensement des entreprises en présence afin de cadrer les ressources locales sur lesquelles pourront s'appuyer les studios. Par ailleurs, sur le parc d'activité, certains lots n'ont pas encore trouvé preneur à ce jour. L'arrivée des Studios de Bailly devrait attirer des activités liées à cette industrie. En effet, le tournage de séries récurrentes et l'implantation de studios pourraient dynamiser le chiffre d'affaires des industries techniques du territoire (artisans, réseau de chaleur, Disneyland...). C'est également le cas des entreprises de transport, de construction ou encore de restauration en augmentant le taux d'affluence dans les communes voisines des studios. De plus, une synergie avec la zone d'activité économique du Prieuré à proximité immédiate est également possible. Fonctionnant à partir des mêmes axes de circulation, des liens économiques sont envisageables entre les entreprises existantes et futures de la zone d'activités le projet des « Studios de Bailly ». L'ensemble des artisans et PME (petites et moyennes entreprises) /PMI (petites et moyennes industries) de différents domaines (BTP, informatique, services aux entreprises...) présents sur le secteur pourront ainsi servir les besoins spécifiques liés au projet de studios.

<sup>16</sup> Cahier des charges de l'appel à projets « La grande fabrique de l'image (studios et formation), CNC

## 5 Les alternatives au projet « Studios de Bailly »

### 5.1 Le scénario zéro : l'absence de mise en œuvre du projet

La non-réalisation du projet « Studios de Bailly » n'empêchera pas l'émergence d'autres projets de studios en France, sous l'impulsion du CNC. Cependant, ces différents projets, sensiblement plus modestes en taille et ne rassemblant pas autant de services en un seul lieu, ne pourront pas entièrement répondre aux besoins spécifiques des productions venant tourner en studios pour des projets de plateformes (séries nationales et internationales) ou pour des productions cinématographiques internationales (grandes productions). Les grandes productions étrangères nécessitant de disposer, au même endroit, de l'ensemble des services nécessaires à la fabrication de l'œuvre continueront à s'orienter vers les grands studios des voisins européens, notamment les studios anglais.

#### LES SOLUTIONS ALTERNATIVES POUR EPAFRANCE : L'IMPLANTATION D'AUTRES ACTIVITÉS SUR LE SITE OU L'ABSENCE D'IMPLANTATION

Depuis la création d'EpaFrance, ce site a toujours été identifié pour y accueillir de l'activité économique génératrice d'emplois et de ressources pour le territoire. Du fait de ses attraits, il a toujours été fléché vers des projets d'envergure et de rayonnement pour le territoire. Il a notamment fait l'objet de différentes études pour des projets tels que le déménagement du site de Roland Garros ou bien encore un projet de Game Arena... Les délais d'étude de tels projets ont nécessité la mobilisation de nombreux acteurs sur plusieurs années justifiant l'absence d'implantation jusqu'à ce jour. En l'absence de réalisation de ce projet, un autre projet d'ampleur comparable pourrait probablement voir le jour sur ce site dans les décennies à venir.

## 5.2 Les solutions alternatives

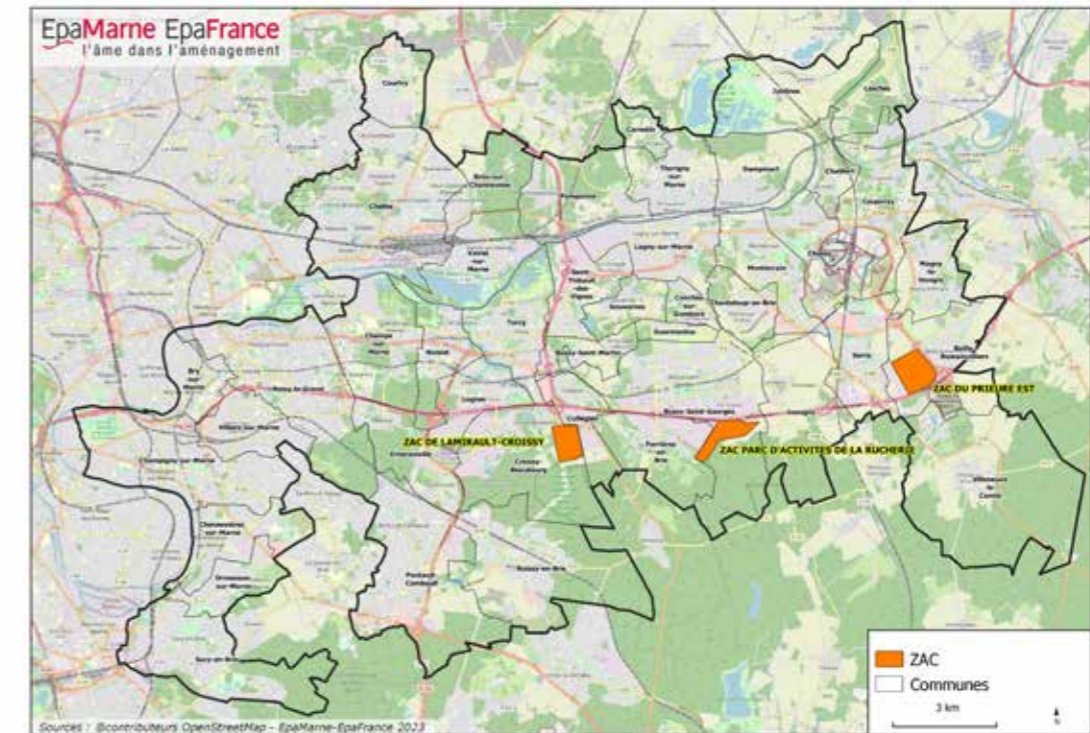
### LES AUTRES LOCALISATIONS ÉTUDIÉES : LA CONSTRUCTION DU PROJET SUR UN AUTRE SITE

Concernant le choix d'implantation, CINOPIA s'est rapidement orientée sur une localisation en Île-de-France pour bénéficier d'une attractivité internationale et d'une proximité avec les activités de production audiovisuelle et cinématographique qui sont largement concentrées sur Paris et sa région. En effet, il était important que le projet « Studios de Bailly » puisse profiter du rayonnement mondial de Paris ainsi que de la présence de distributeurs et des prestataires (auteurs, scénaristes, métiers techniques de production et de postproduction, etc.) de la capitale.

Un travail de prospection a été mené notamment sur le département de la Seine-et-Marne en raison de son excellente accessibilité en termes de transports mais également de l'importance du secteur audiovisuel sur ce territoire. Trois sites ont alors été identifiés et étudiés :

- **La ZAC de Lamirault sur la commune de Croissy-Beaubourg** : la présence d'une ligne à haute tension aurait potentiellement perturbé les opérations de tournage ;
- **La future ZAC de la Rucherie, située à Bussy-Saint-Georges** : ce site bénéficiait d'un emplacement idéal, toutefois il n'a pas été retenu en raison de sa proximité avec l'aérodrome de Lognes et les risques de nuisances sonores associés à cette activité<sup>17</sup>. En effet, pour les studios de tournage, une trop grande exposition au bruit est rédhibitoire.
- **Un autre emplacement au sein de la ZAC du Prieuré Est, située sur la commune de Bailly-Romainvilliers** : ce site présentait l'avantage d'avoir une maîtrise foncière assurée totalement par EpaFrance et ne présentait pas de nuisances sonores rédhibitoires à proximité. Toutefois, cet emplacement, intégrant en son sein tout ou partie du hameau de Bailly, a été écarté. **En effet, l'emplacement du site a été légèrement déplacé vers le nord-ouest, permettant de laisser intact ces espaces et de développer autour de ceux-ci des activités de recyclerie et de pépinière. Cette décision a également permis d'éviter une zone humide en conformité avec le principe environnemental « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC).**

### LES 3 SITES ÉTUDIÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION EPAMARNE-EPAFRANCE



Par ailleurs, CINOPIA a également étudié d'autres sites à l'ouest de l'Île-de-France pour son projet. Or, le prix du foncier favorisait davantage le développement d'habitations que des activités industrielles. En outre, ces sites présentaient des contraintes d'intégration dans le paysage et de hauteurs bien plus importantes que sur le site choisi.

### LES POTENTIELLES VARIANTES DU PROJET

Dans les études de marché, la taille critique minimale et les différentes composantes indispensables pour assurer à la fois l'attractivité du site pour les sociétés de production et l'équilibre économique de l'opération ont été analysées. Aussi, chaque grande composante de la programmation (studios, backlots, laboratoire R&D, ateliers et bureaux) et les surfaces de studios et de backlots envisagés garantissent la faisabilité du projet. Les études menées par le CNC montrent l'enjeu majeur du nombre de plateaux, de leur modularité et de leurs dispositifs technologiques pour garantir leur attractivité et leur rentabilité. Certaines composantes, sur la partie sud du projet, pourraient être toutefois adaptées, sous réserve du maintien de l'équilibre économique du projet.

<sup>17</sup> « Etude de besoin France 2030 studios et formation – Studios de tournage », CNC

## 6 Les modalités de mise en œuvre du projet

### 6.1 Coût, rentabilité et financement du projet

Le montant d'investissement du projet est aujourd'hui estimé à 500 millions d'euros HT, incluant 90 M€ de viabilisation interne au lot en Voiries et Réseau Divers (VRD), 300 M€ de constructions et 80 M€ d'équipements (équipement mobilier dont éclairage, échafaudages, machines, caméras, etc.). La part des coûts de desserte du lot, dits "aménagement connexes", à la charge de l'aménageur EpaFrance est estimée quant à elle, à environ 15 M€.

Le financement du projet combinera des fonds propres apportés par les porteurs du projet (60 %) et des financements bancaires (40 %).

Bien que le projet soit susceptible de bénéficier de subventions publiques dans le cadre des appels à projet du CNC, le modèle économique du projet « Studios de Bailly » ne repose pas sur l'obtention de subventions publiques. L'enveloppe du CNC devra être répartie entre les 68 projets lauréats. Le montant de subvention pour chacun n'est pas connu à ce stade.

Le modèle économique du projet « Studios de Bailly » repose sur la location d'espaces aux prestataires et partenaires, ainsi que de la vente de prestations de services qui permettraient d'apporter un bénéfice annuel. Le chiffre d'affaires annuel prévisionnel serait de 71,8M€ comprenant la location de studios et d'espaces extérieurs de tournage (backlots compris), la location d'ateliers et de bureaux, la location du laboratoire du futur et la location de matériels. L'ensemble des coûts de fonctionnement annuel des studios s'élevant à environ 22,2 M€.

## 6.2 Les procédures nécessaires aux différents aménagements et travaux

### CADRE DE L'AMÉNAGEMENT

Il est prévu que le projet « Studios de Bailly » se développe dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Val d'Europe Agglomération à travers une nouvelle orientation d'aménagement, en dehors du périmètre de la ZAC du Prieuré Est dont le périmètre est en cours de réduction et de faire porter par CINOPIA ses propres autorisations administratives et environnementales. En effet, le PLUi de Val d'Europe Agglomération va introduire une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur situé à l'est de la ZAC du Prieuré Est ainsi que sur la zone de la Motte au nord de la RD406 sur les communes de Serris et de Bailly-Romainvilliers. La modification du PLUi par Val d'Europe Agglomération sera l'occasion d'intégrer les modifications réglementaires nécessaires, notamment en ce qui concerne les gabarits et les hauteurs.

L'instruction des permis de construire à venir des studios se fera donc dans le cadre du droit commun du PLUi de Val d'Europe Agglomération.

### DES PROCÉDURES ADMINISTRATIVES À COORDONNER NÉCESSAIRES POUR QUE LE PROJET PUISSE ÊTRE AUTORISÉ

Le projet « Studio de Bailly » est soumis à plusieurs procédures administratives d'autorisations pour sa réalisation. Un dossier de demande d'Autorisation Environnementale Unique\* : CINOPIA doit réaliser un Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale Unique à déposer auprès de l'autorité compétente. Le dossier comprend notamment :

- Une évaluation environnementale visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet.
- Deux permis de construire soumis à étude d'impact : la construction de bâtiments de part et d'autre de la rue du Poncelet, voie publique existante, nécessite le dépôt de deux demandes de permis de construire correspondant à ces deux unités foncières distinctes. Le projet se trouvant en OIN, les permis de construire seront délivrés, au nom et pour le compte de l'Etat par la mairie de Bailly-Romainvilliers après instruction par la Direction Départementale des Territoires (DDT).

### DES PROCÉDURES CONNEXES

Comme indiqué plus haut, les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur devront être adaptées pour que le projet puisse être autorisé. Cette procédure d'adaptation des règles régissant le droit des sols est nécessaire pour autoriser les gabarits projetés tout en s'inscrivant dans la politique urbanistique de Val d'Europe Agglomération. Cette compétence étant détenue par Val d'Europe Agglomération, un travail collaboratif est en cours aux fins d'intégration des composantes du projet dans une procédure administrative permettant de faire évoluer le droit des sols. Les adaptations envisagées seront affinées dans le cadre de l'élaboration de la demande de permis de construire.

Par ailleurs, des procédures devront être menées concernant la gestion des eaux pluviales du projet qui s'inscrira dans deux cadres réglementaires complémentaires :

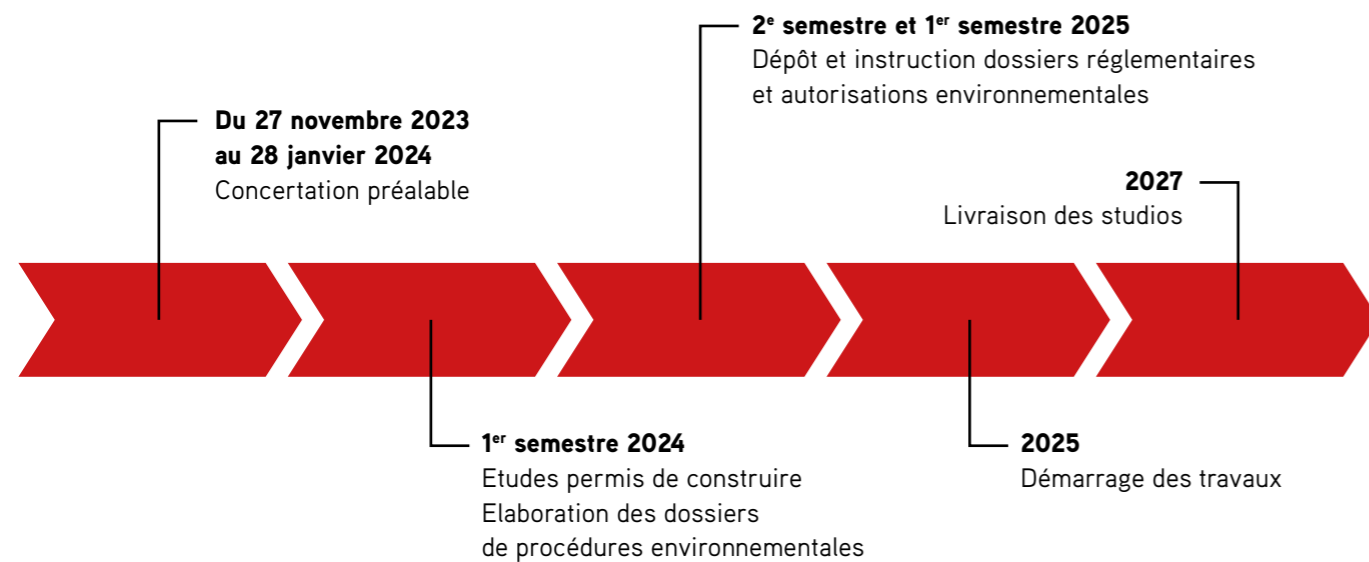
- Le schéma directeur hydraulique applicable sur le Val d'Europe qui a été décliné par les arrêtés préfectoraux des deux bassins versants des rues des Gassets et de la Folie. La gestion hydraulique du projet fera ainsi l'objet de Portés à Connaissance\* (PAC) au préfet pour complément de ces deux arrêtés. Les « PAC » seront portés par Val d'Europe Agglomération, avec Maîtrise d'Ouvrage Déléguée à EpaFrance.
- Une procédure spécifique au titre de la loi sur l'eau pour porter les thématiques non couvertes par les deux arrêtés. Il s'agira notamment des rubriques sur les zones humides et sur la création de plans d'eau ainsi que de l'obligation de gestion des petites pluies telle qu'elle est exprimée dans le Schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux (SDAGE)\* et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres\*.



## 6.3 Calendrier prévisionnel

Si le maître d'ouvrage décide de poursuivre le projet à l'issue de la concertation préalable, les différentes procédures auront lieu en 2024 : dossier de demande d'autorisation environnementale, mise en comptabilité des documents d'urbanisme et dépôt des permis de construire.

Les études du projet et la consultation des entreprises auront lieu durant l'instruction de ces autorisations administratives afin d'envisager le début des travaux au second semestre 2025 pour une mise en service au second semestre 2027.



---

## Annexes

---

---

### GLOSSAIRE

**Backlot** : zone aménagée à l'intérieur d'un studio de cinéma où des décors extérieurs permanents ou temporaires sont construits pour les tournages de films et de séries.

**Coefficient de biotope par surface (CBS)** : permet de mesurer la biodiversité relative dans un espace en attribuant une valeur en fonction de la qualité des habitats naturels présents.

**Décarbonation** : fait référence au processus de réduction ou d'élimination des émissions de carbone et de gaz à effet de serre pour atténuer le changement climatique et promouvoir une économie à faible émission de carbone.

**dB** : décibel

**DDAE** : Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale. Ce dossier administratif et technique est à effectuer pour toute installation (nouvelle ou à modifier) pouvant présenter des dangers ou inconvénients selon l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement.

**Eco-responsabilité** : désigne l'engagement individuel et collectif à adopter des comportements et des pratiques respectueux de l'environnement dans le but de réduire l'impact négatif sur la planète.

**EPCI** : établissement public de coopération intercommunale. Il s'agit d'un regroupement de communes qui « s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire » (source : INSEE).

**EPIC** : établissement public à caractère industriel et commercial. Entité qui bénéficie du statut de personne morale de droit public à qui l'Etat ou une collectivité territoriale confie la gestion d'une activité de service public de nature commerciale et industrielle qui ne pourrait pas être assurée par une entreprise privée soumise à la concurrence.

**Etude d'impact** : étude préalable à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages qui, par l'importance de leurs dimensions ou leurs incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier selon l'article L122-1 du Code de l'environnement. Les études d'impact sont obligatoires et versées au dossier d'enquête publique.

**Hydrographie locale** : se réfère à la configuration, à la distribution et au mouvement des cours d'eau, des lacs, des rivières et des autres éléments d'eau dans une région géographique spécifique.

**Industrie cinématographique** : englobe l'ensemble des activités liées à la création, à la production, à la distribution et à la commercialisation des films et des œuvres cinématographiques.

**Loi climat et résilience** : législation visant à renforcer les mesures de lutte contre le changement climatique et à promouvoir la résilience environnementale en France.

**Merlon** : ouvrage de protection entourant une installation pour la protéger de l'extérieur mais aussi pour l'isoler visuellement et/ou phoniquement.

**Modulaire** : élément composé de modules distincts et interchangeables, permettant une flexibilité et une adaptabilité dans sa construction ou son utilisation.

**OIN** : Opération d'intérêt national. Procédure administrative mise en place en France et gérée par l'Etat pour permettre la réalisation de projets d'aménagement de grande envergure présentant un intérêt national. Elle vise à faciliter la coordination et la mise en œuvre de projets complexes qui impliquent plusieurs acteurs publics et privés, et qui ont un impact significatif sur le territoire concerné.

**Option générale d'achat** : l'option générale d'achat, dans le contexte de Disneyland Paris, fait référence à un arrangement contractuel entre les partenaires impliqués, où Disney a la possibilité, mais pas l'obligation, d'acquérir certains terrains ou propriétés à une date ultérieure, selon les termes convenus. Cela signifie que Disney a la prérogative de décider d'acheter une partie spécifique des terrains détenus par EpaFrance, mais n'est pas tenue de le faire. Une petite portion ouest du périmètre envisagé pour le projet Studios de Bailly est concernée par un foncier soumis à l'option générale d'achat de Disneyland Paris.

**PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal. Il s'agit d'un document de planification et d'urbanisme réglementaire qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle d'un ensemble de communes.

**Porté à Connaissance (PAC)** : procédure faisant référence à un processus de communication et de partage d'informations entre l'Etat et les collectivités territoriales lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, tels que les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les schémas de cohérence territoriale (SCoT). Cette procédure est définie dans le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L121-15-1 et R121-6.

**Réalisme psychologique** : approche littéraire ou artistique qui se concentre sur la représentation détaillée et profonde des émotions, des pensées et des motivations intérieures des personnes.

**SAGE** : schéma d'aménagement et de gestion des eaux. Outil de planification locale en France qui vise à assurer une gestion équilibrée et durable des ressources en eau à l'échelle d'un bassin versant ou d'un groupement de bassins.

**SAN** : syndicat d'agglomération nouvelle. Structure intercommunale française créée pour la gestion et le développement d'une agglomération nouvelle. Une agglomération nouvelle, aussi connue sous le nom de ville nouvelle, est une zone urbaine planifiée et aménagée à partir de zéro pour répondre aux besoins de développement et de croissance d'une région.

**SDAGE** : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux. Il s'agit d'un document de planification établi à l'échelle des grands bassins hydrographiques en France.

**SDRIF** : schéma directeur de la Région Ile-de-France. Il s'agit d'un document de planification qui établit les orientations et objectifs d'aménagement du territoire de la région Ile-de-France.

**SDRIF-E** : futur schéma directeur de la Région Ile-de-France avec un nouveau volet environnemental. Le « E » faisant référence à « Environnement ».

**Solaire photovoltaïque** : technologie qui transforme directement la lumière du soleil en électricité en utilisant des cellules photovoltaïques.

**Solaire thermique** : désigne la technologie qui convertit la chaleur du soleil en énergie thermique utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou d'autres applications industrielles.

**Sourcing** : processus de recherche, d'identification et de sélection de sources ou de fournisseurs pour l'approvisionnement en biens, services ou informations nécessaires à une entreprise ou à un projet.

**Surface de plancher (SDP)** : il s'agit de la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert.

**Viaire** : se réfère à tout ce qui est lié aux voies de circulation, telles que les routes, les rues et les chemins.

**ZAC** : zone d'aménagement concertée. Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment ceux acquis ou à acquérir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

**STUDIO****S****B**AILLY