

Concertation préalable

Compte-rendu de l'atelier sur les effets et les principaux impacts du projet, l'insertion paysagère et la gestion de la phase chantier

Date : Jeudi 18 janvier 2024, de 18h30 à 21h00

Lieu : Salle du conseil à la mairie de Bailly-Romainvilliers

Participants : 37 participants

Mot d'ouverture : Anne GBIORCZYK, maire de Bailly-Romainvilliers

Intervenants en tribune :

- Rémi PRECHAC, président - CINOPIA
- Arnaud GUERINEAU, directeur opérationnel – EpaFrance

Garantes de la concertation : Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE

Animation : Aurélie PICQUE

Le diaporama présenté lors de l'atelier est accessible sur le site internet : www.studiosdebailly.fr

INTRODUCTION DE LA REUNION

Mot d'introduction par la maire de Bailly-Romainvilliers

Anne GBIORCZYK, maire de Bailly-Romainvilliers, remercie les participants pour leur présence. Elle souligne que l'objectif de cet atelier est de donner la parole aux habitants sur l'insertion paysagère du projet dans le territoire. Elle rappelle l'ensemble des rencontres qui ont eu lieu à ce stade de la concertation préalable.

Ouverture de la réunion par Aurélie PICQUE

Aurélie PICQUE, modératrice de la réunion, présente le déroulé de la réunion, organisée en deux parties. Une première partie dédiée à un rappel des principales caractéristiques du projet et à une présentation de ses incidences et effets sur le territoire accompagnée d'un temps d'échanges, puis d'une seconde partie consacrée à un travail en sous-groupes suivie d'une restitution par thématique au sein de chaque groupe, avant le mot de conclusion de la réunion.

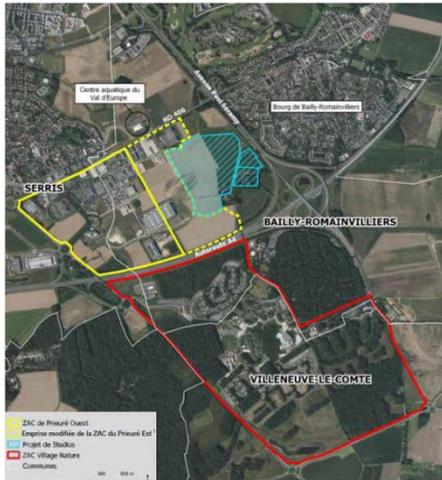
Elle présente les intervenants.

Mot de présentation des garantes

Corinne LARRUE, garante de la concertation, souligne que l'atelier représente « *un temps particulier* » de la concertation préalable. Elle rappelle qu'à ce stade plusieurs réunions ont permis de présenter au public un ensemble d'informations : une présentation générale du projet, des focus sur la question économique et celle de l'opportunité du projet. Elle explique que l'atelier doit permettre de « *nourrir les éléments de concertation* », avec un travail de la part des participants à travers divers outils tels que des plans, des photos, sur lesquels ils peuvent se positionner, développer leurs idées, et les consigner par écrit. Elle précise que ces documents seront utilisés pour la rédaction de leur bilan qu'elles devront débiter dès la fin de cette concertation. Corinne LARRUE rappelle alors qu'une réunion publique de synthèse se tiendra le 24 janvier et que la concertation préalable se terminera le 28 janvier avec la fermeture de la plateforme de contribution sur le site internet. Elle indique qu'un mois après la fin de la concertation, fin février 2024, elles publieront un bilan où elles donneront leur avis sur la conduite de la concertation mais elles ne se prononceront pas sur le fond du projet.

Première partie : Présentation du projet et de ses incidences potentielles

Arnaud GUERINEAU, directeur opérationnel EpaFrance, présente le périmètre du projet. Il indique que le périmètre en bleu [sur la première carte ci-dessous] est l'emprise du projet qui est située dans un secteur d'aménagement du Val d'Europe porté par EpaFrance. Deux autres opérations d'aménagement, la ZAC du Prieuré Ouest et la ZAC du Prieuré Est, sont également représentées en jaune sur cette carte. La zone en rouge au sud correspond à l'emprise de Village Nature, faisant partie d'une autre opération d'intérêt national (OIN). En complément, Arnaud GUERINEAU montre le second plan qui représente une vue plus rapprochée du périmètre du projet qui se décompose en deux parties : la partie à l'ouest de la rue du Poncelet qui est le « *cœur du projet* » et la partie à l'est dédiée à la recyclerie et à la pépinière. Il rappelle que la rue du Poncelet sera entièrement conservée et accessible au public.



Rémi PRECHAC, président de CINOPIA, présente ensuite la programmation envisagée à ce stade du projet. Il indique que le projet « Studios de Bailly » vise à construire un « *complexe de studios innovants* » sur le périmètre présenté précédemment. Ce projet serait composé d'une dizaine de plateaux de différentes tailles adaptés pour accueillir simultanément plusieurs productions françaises ou internationales, qu'elles soient petites, moyennes ou grandes. Des îlots regroupant 2 à 4 plateaux, accompagnés de tous les services nécessaires (ateliers dédiés aux costumes, aux décors, lieu de répétition pour les cascadeurs, etc.) seront mis en place. Il précise qu'en effet le projet prévoit le développement d'ateliers, de bureaux et d'équipements, avec l'idée de créer un lieu propice au « *one stop shop* », c'est-à-dire un lieu central où toutes les étapes nécessaires à la réalisation d'une production sont présentes.

Rémi PRECHAC ajoute que le projet prévoit également des backlots, zones de tournages extérieurs permettant de monter des décors tels que des rues. De plus, un plan d'eau sera créé sur le site et pourra servir d'élément de décors. Il souligne la volonté d'avoir « *un programme complet* » avec ce projet, mettant en avant leur engagement environnemental. Il précise alors qu'une pépinière sera intégrée au projet permettant d'avoir des éléments végétaux propres au projet, utilisés pour les tournages et entretenus de manière durable afin de les réutiliser. Il annonce également la mise en place d'une recyclerie destinée à accueillir les éléments de décors démontés, déconstruits et créer un lieu d'échanges où ceux qui seront intéressés pourront venir acheter des matériaux de récupération ou des objets souvenirs de films.

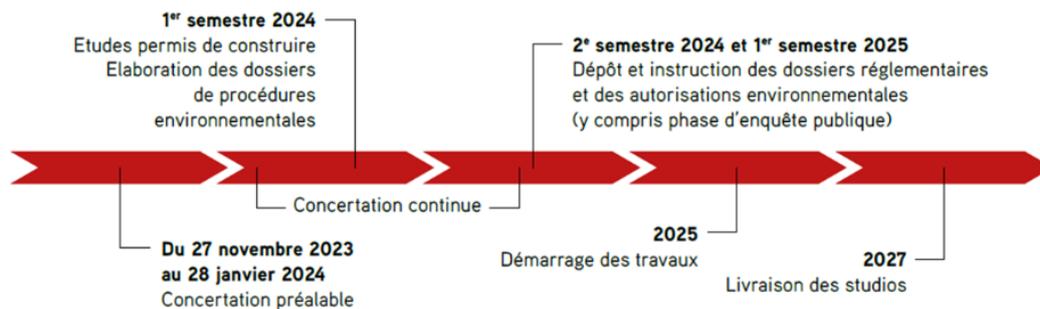
Arnaud GUERINEAU rappelle ensuite les différents aménagements prévus par EpaFrance.



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

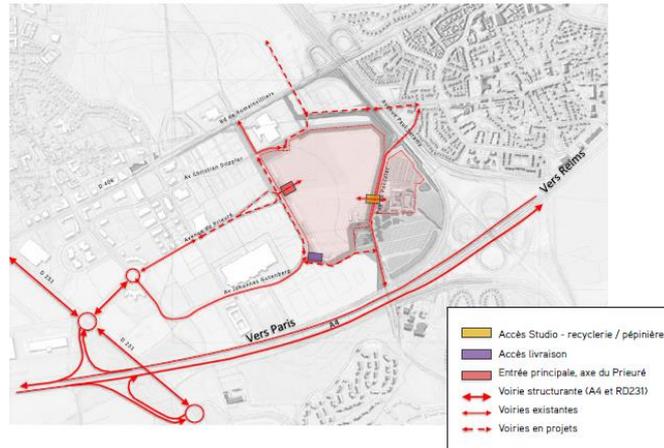
Rémi PRECHAC présente le calendrier du projet et son coût, estimé à environ 500 millions d'euros HT.



Rémi PRECHAC souligne que le projet intègre un volet environnemental, avec dans un premier temps la réhabilitation de la Ferme du donjon et de son portail, à l'intérieur desquels le programme de recyclerie et de pépinière est envisagé, tout en prenant en compte le patrimoine naturel et culturel. Il évoque également la préservation d'une zone humide en limite de l'échangeur n°14 de l'autoroute A4, le maintien des espaces boisés du hameau, qui ne font pas partie de la parcelle CINOPIA, ainsi que la conservation des espaces agricoles.

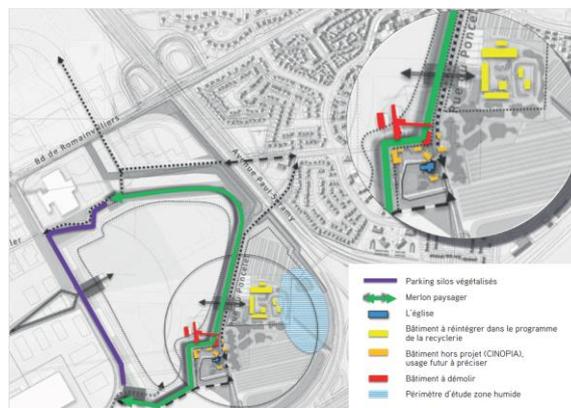
Arnaud GUERINEAU apporte quelques précisions en indiquant que les emprises évoquées se situent en dehors du périmètre CINOPIA, mais font néanmoins partie du projet avec des aménagements portés par EpaFrance qui restent à préciser. Il souligne l'importance de conserver et renforcer la vocation agricole et écologique de ces emprises.

Il évoque ensuite le trafic routier rappelant que les flux routiers sont orientés sur la zone d'activité du Prieuré. Il montre sur le plan ci-dessous les différents accès envisagés. L'entrée principale, par l'avenue du Prieuré, représentée par un rectangle rouge et l'accès dédié aux livraisons, représentée par un rectangle violet, par l'avenue Johannes Gutenberg. Il rappelle alors qu'aucun flux routier ne doit passer par la rue du Poncelet, soulignant que cette dernière sera maintenue.



Rémi PRECHAC aborde ensuite le sujet des contraintes acoustiques liées à l'utilisation d'un studio. Il rappelle qu'il est prévu d'installer des merlons paysagers pour maîtriser le bruit extérieur et « *donner un aspect élégant au studio* ». Il indique que des parkings silos seront également mis en place et végétalisés ayant pour vocation de faire mur « *anti-bruit* ».

Arnaud GUERINEAU revient sur la préservation du patrimoine, précisant les zones réhabilitées autour de la Ferme du donjon [en jaune sur la carte ci-dessous]. Il souligne que les zones hors emprise CINOPIA [en orange sur la carte ci-dessous] n'ont pas de destination prédéterminée et précise qu'aucune démolition n'est prévue dans l'emprise hors projet CINOPIA. Il indique que certains bâtiments devaient être démolis [en rouge sur la carte ci-dessous] mais que la concertation a fait émerger des demandes qui doivent être prises en compte. Il souligne que la question aujourd'hui porte alors sur l'usage de ce patrimoine, du hameau autour de l'Eglise, ce qui viendra interroger le modèle économique de ces bâtiments.



Rémi PRECHAC mentionne ensuite les fortes attentes en matière environnementale, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du projet. Il rappelle que le projet a été lauréat de l'appel à projet « La Grande Fabrique de l'image » en raison de ses ambitions environnementales. Il souligne que les merlons végétalisés sont considérés comme des éléments importants pour assurer une végétalisation significative du projet, contribuant à l'élégance du studio.

Par ailleurs, il indique quelques mesures envisagées pour limiter les impacts et les nuisances pendant la phase chantier, tels que le tri et le recyclage des matériaux de construction, la mise en œuvre de mesures pour limiter les nuisances sonores, la limitation des impacts liés aux travaux sur la circulation locale avec la proximité de l'autoroute A4 et l'approvisionnement du chantier par les abords immédiats du site en circulant d'abord via la ZAC située à l'Est du site et par la D406 pour rejoindre le chantier. Il rappelle leur volonté de préserver le patrimoine et « *cet espace de vie qui est agréable* ».

Enfin, **Arnaud GUERINEAU** précise qu'en phase chantier et en phase exploitation, les flux de camion ne devront pas emprunter la rue du Poncelet, ni passer par le bourg de Bailly-Romainvilliers. Il souligne qu'EpaFrance s'engage dans les accords avec CINOPIA, à organiser l'ensemble des flux chantiers depuis la ZAC du Prieuré qui a cette vocation économique, avec des gabarits de voies adaptés aux phases chantier et exploitation.

Temps d'échanges

Intervention 1 : Un participant, habitant à proximité de la rue du Poncelet, exprime des inquiétudes sur l'augmentation des flux routiers en phase d'exploitation, en particulier en ce qui concerne la circulation des camions. Il revient également sur les propos indiquant que la majorité des véhicules emprunteront la sortie 13 alors que la sortie 14 de Bailly est plus proche des studios. Il précise que cette situation aurait un impact direct sur les pavillons situés le long de l'arrivée de la sortie 14.

Intervention 2 : Un participant s'interroge sur le tracé de la coulée verte et demande si cette dernière s'arrêterait au niveau du boulevard de Romainvilliers ou si elle serait prolongée au-delà de ce point.

Intervention 3 : Michel BONNEMAYRE, élu d'opposition à Bailly-Romainvilliers et président de l'association « Pour que Vive Bailly », souhaite rappeler l'un des enjeux. Il souligne que dans la première version du projet qui a été présentée, la rue du Poncelet était privatisée et faisait partie intégrante du projet. Dans la version présentée aujourd'hui, la rue du Poncelet est rendue publique, considérant cela comme « *une victoire* », avant même la fin de cette concertation. En tant que président de l'association, il rappelle que l'un des principes actuels est de maintenir Bailly pour son « *entité historique* » mais également parce que Bailly représente la moitié du territoire de Bailly-Romainvilliers. Michel BONNEMAYRE reconnaît que le projet semble « *tout à fait honorable* », probablement assortie de garanties environnementales qui pourraient dépasser celles d'autres projets industriels. Il précise que ses commentaires ne visent pas à critiquer le projet, mais plutôt à souligner que celui-ci pourrait être très positif pour la commune et le Val d'Europe à condition que la rue du Poncelet et son front bâti soient préservés. Toutefois, il reconnaît que les bâtiments agricoles « *n'ont pas d'intérêt architectural* » mais insiste sur l'importance de préserver l'ensemble des maisons du côté ouest de la rue du Poncelet, notamment les numéros 2, 4 et 10, qui représentent des exemples typiques de l'architecture briarde. Il indique qu'une collaboration éventuelle entre la commune, CINOPIA et Epamarne serait non seulement positive mais peut-être même nécessaire pour préserver l'identité de Bailly, étant donné l'importance de l'investissement annoncé de 500 millions d'euros.

Intervention 4 : Un participant souligne que les différents plans indiquent un prolongement de la rue qui va jusqu'au cimetière de Bailly-Romainvilliers mais que les maîtres d'ouvrage ne l'ont pas évoqué.

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage

Rémi PRECHAC aborde la question du trafic routier en soulignant que pour les professionnels, la voie la plus courte est souvent la plus utilisée. Il explique si la sortie 13 permet un accès direct à l'entrée des studios, les professionnels opteront naturellement pour cette voie. Il mentionne également que les horaires de fonctionnement des studios suivent généralement des horaires de bureau, débutant tôt le matin et se terminant relativement tôt le soir. Par ailleurs, il ajoute que les flux sont souvent en décalage par rapport à ceux se dirigeant vers Paris. Rémi PRECHAC souligne également leur volonté de favoriser les mobilités douces, notant que le choix d'installer le projet sur ce territoire a été motivé par la disponibilité des transports en commun, en particulier le RER.

En réponse à la question sur la coulée verte, **Arnaud GUERINEAU** explique qu'elle provient du futur quartier de la Motte, traversant la RD406 pour rejoindre le périmètre du projet. Elle contourne le projet CINOPIA, se connecte à la rue du Poncelet, traverse le hameau et l'église, puis rejoint celle de Village Nature. Concernant les flux routiers, il précise que les pointillés représentent les voiries en projet et souligne que la zone d'activité du Prieuré est calibrée pour accueillir tous les flux de cette emprise importante. Il note qu'il n'y a pas de plan de circulation arrêté mais que l'objectif est de limiter les flux vers le hameau. Il évoque la continuité urbaine entre les aménagements sur Serris et ceux à développer sur la Motte, avec un lien évident entre le bourg, la rue de Paris et le quartier de logements.

Deuxième partie : Travail en sous-groupe

Aurélié PICQUE annonce le principe de l'atelier et du travail en sous-groupe, d'une durée d'1h, ainsi que les outils à disposition des participants : une grille de travail avec une série de questions, des plans du site, un fascicule du participant et quelques photos. Elle précise que certains de ces outils ont vocation à donner de l'information, tandis que d'autres permettent aux participants de contribuer directement. Elle ajoute que les maîtres d'ouvrage pourront répondre aux éventuelles questions pendant l'atelier en passant régulièrement à chaque table. Elle explique également qu'un rapporteur doit être désigné au sein de chaque groupe afin de restituer les observations de chacun et indique que les grilles de travail seront collectées pour enrichir la réflexion et la compréhension des maîtres d'ouvrage.

Dominique GANIAGE insiste sur la nécessité pour les participants de consigner par écrit leurs propositions et contributions afin de conserver une trace complète des échanges.

Restitution par thématique

Thème 1 : La réhabilitation de la Ferme du donjon

Pour la réhabilitation de la Ferme du donjon, l'importance de se référer à son histoire et de préserver son « *identité historique* » en conservant à la fois les bâtiments et les « *arbres ancestraux* » a été soulignée. Certains participants se sont interrogés sur l'entretien futur de ces bâtiments et sur l'impact potentiel de la recyclerie et de la pépinière sur la rue du Poncelet et sa fréquentation.

Un groupe de participants s'est dit « *100% favorable pour la réhabilitation* » de la Ferme du donjon, en y faisant un « *lieu de vie agréable pour les habitants* », avec des suggestions d'aménagement comme un espace dédié à la restauration, un « *lieu de promenade* », un local commercial, ou encore une zone de détente et de loisirs.

Le périmètre exact de la réhabilitation de la Ferme du donjon a été questionné. Le souhait d'une requalification de son accès et la garantie de l'accessibilité du public à la pépinière et à la recyclerie ont été exprimés.

D'autres questions ou suggestions ont été soulevées sur la pépinière et la recyclerie :

- les horaires d'ouverture ;
- leur fonctionnement ;
- son accès ouvert et gratuit ;

- la mise en place d'ateliers permettant de donner une seconde vie aux objets et aux décors ;
- la possibilité d'apporter des objets pouvant être utilisés dans un film ;
- la création d'une application pour accroître la visibilité de ces deux lieux.

Thème 2 : Le hameau de Bailly

Une unanimité des participants sur la nécessité de conserver le front bâti de la rue du Poncelet et de préserver les maisons briardes du hameau, en particulier les maisons aux numéros 2, 4 et 10. Une proposition d'aménager et d'embellir ces bâtiments pour faire « *une belle rue, une sorte de little Paris à visiter* » tout « *en gardant l'esprit briard du village initial* ». Des participants ont demandé à mettre en place des aides de relogement pour les locataires actuels. Plusieurs participants ont exprimé leur souhait d'en faire un espace vert et de détente, de veiller à une organisation des flux qui préserve cette vocation de promenade.

Quelques propositions ont été évoquées pour l'aménagement du hameau : création d'un site pour les associations de la ville ou d'une salle dédiée à la location, création d'un tiers lieu, mise en place d'un lieu d'échange dans les maisons briardes, réalisation d'un espace de co-working, d'une crèche, une zone pour les enfants, etc.

Thème 3 : Le réaménagement du parvis de l'Église Notre-Dame de l'Assomption

Une unanimité des participants sur la création d'un parking gratuit (« *surtout pas de parcmètres* ») dans le cadre du réaménagement du parvis de l'église, avec « *suffisamment de places de stationnement* ». Une question soulevée sur la localisation exacte du parking et une proposition de modifier l'accès de l'église par un accès supplémentaire.

Le rehaussement du clocher de l'église a été suggéré « *pour une meilleure visibilité de celle-ci* ». Un point de vigilance a été porté sur « *le cachet* » du parvis de l'église et sur la nécessité de le préserver en évitant toute modernisation. Des participants ont proposé de planter des parterres de fleurs pour végétaliser le lieu. Enfin, d'autres participants ont exprimé leur volonté de maintenir les mariages et autres cérémonies dans cette église.

La remise en eau de la mare derrière l'église, mare qui a été comblée, a été demandée ;

Thème 4 : La requalification de la rue du Poncelet

Concernant la requalification de la rue du Poncelet, une préservation dans son état actuel est souhaitée par les participants. En effet, certains ont souligné ne pas souhaiter de changement, précisant qu'elle « *fait partie de l'histoire* » et qu'il faut « *préserver le passé* » et garder son caractère authentique. D'autres ont indiqué la nécessité de préserver cette rue pour les coureurs, les cyclistes et les marcheurs « *en maintenant un bel espace* ».

Des mesures souhaitées par les habitants pour garantir que la rue du Poncelet leur sera dédiée, et qu'elle ne sera pas utilisée par les camions et les personnes qui vont venir travailler dans les studios. L'impact du projet sur le trafic routier et la circulation par la rue du Poncelet ont également été questionnés. Des participants ont demandé si la requalification de la rue prévoit deux sens de circulation ou s'il est possible d'envisager un sens unique sauf pour les riverains. Enfin, des participants ont proposé de positionner des bancs le long de la rue du Poncelet.

Thème 5 : Les voies d'accès au site

Des préoccupations ont été évoquées concernant les accès prévus depuis l'autoroute A4 par les échangeurs n°13 et n°14 pour le personnel se rendant régulièrement sur le site. Il a été noté que ces accès sont déjà considérés comme « *problématiques* », et que la D406, elle aussi, est actuellement « *saturée* ». Des interrogations ont été formulées sur le nombre de camions prévus lors des tournages, sur la manière d'empêcher l'arrivée de ceux venant de l'est et utilisant la sortie 14, ainsi que sur les mesures envisagées pour garantir le respect de l'accès prévu par le parc d'activités.

Des participants ont indiqué être « *sceptiques* » quant à l'accès principal par la ZAC Ouest et ont demandé de réétudier les flux de circulation via les sorties 13 et 14 et ont demandé comment faire respecter cet accès. Des interrogations ont été soulevées concernant la possibilité de créer un nouveau passage sous l'avenue Paul Séramy pour prolonger la rue de Paris. Une question a été posée sur le type de voirie envisagé pour ce prolongement. Certains participants ont demandé des clarifications sur le caractère routier ou doux du barreau de liaison entre le bourg de Bailly-Romainvilliers (prolongement de la rue de Paris) et la D406.

Des participants ont également souhaité savoir si le projet inclurait une piste cyclable dans la coulée verte, en plus de la rue piétonne, et si un arrêt de bus serait prévu à proximité de l'entrée des studios. Des questions ont été exprimées quant à une éventuelle intensification des transports en commun, y compris de nouvelles lignes de bus. La question de la circulation entre les studios et la recyclerie/pépinière a été posée. Les aménagements prévus au sud du lot 1A avant l'autoroute ont également été questionnés.

Des questions ont été posées sur les modalités d'accès à la recyclerie depuis les studios.

Thème 6 : L'environnement naturel

Des préoccupations ont été soulevées concernant la préservation de la faune et de la flore, en particulier à proximité de la zone humide. Par ailleurs, des propositions ont été avancées, notamment la plantation de plantes comestibles telles que les mûres sauvages, d'arbres fruitiers le long de la coulée verte, ainsi que l'installation de ruches.

En ce qui concerne la géothermie mentionnée dans le projet, des participants ont exprimé des inquiétudes quant aux impacts environnementaux et humains (injection dans le sol, impact). Ils ont également souhaité obtenir des informations sur l'utilisation éventuelle de produits chimiques dans le processus. Concernant l'utilisation du réseau de chaleur du datacenter à proximité, ils ont également suggéré d'explorer l'utilisation d'autres datacenters pour le projet afin de réserver la chaleur du datacenter pour le centre aquatique.

Enfin, certains participants ont plaidé en faveur de la réhabilitation de la mare existante le long du presbytère et de l'amélioration de la zone humide et souhaité la rendre accessible au public.

Thème 7 : Insertion paysagère du projet

Certains participants ont suggéré l'implantation d'arbres fruitiers, notamment au niveau du parking de l'église ou le long de la rue du Poncelet. Des interrogations ont été soulevées concernant l'entité en charge de la végétalisation et de l'entretien des espaces verts, en mettant particulièrement l'accent sur le merlon et la rue du Poncelet. Des questions ont été posées sur les meilleures solutions entre la végétalisation des toits/ installation de panneaux solaires, ainsi qu'une proposition de les peindre en blanc.

Des participants ont également exprimé leur volonté d'avoir un merlon « *conforme aux présentations* ». Une question spécifique a été posée sur la nature de la barrière visuelle sur le merlon, se demandant si elle serait naturelle ou artificielle.

Thème 8 : Gestion de la phase chantier

Concernant la gestion de la phase chantier, plusieurs mesures ont été évoquées :

- Une grande vigilance quant au trafic routier afin d'éviter des perturbations de circulation pendant la phase chantier ;
- Une restriction d'horaires pour les camions afin de ne pas saturer davantage les échangeurs le matin ;
- Un strict respect des itinéraires routiers, en positionnant et en respectant la signalétique « *pour éviter les débordements dans Bailly* » ;
- Un nettoyage des voiries, notamment concernant la rue du Poncelet.

Le public a également demandé si les entreprises locales seront favorisées pendant la phase chantier ou si elles seront consultées pour répondre aux appels d'offres.

Le souhait de voir de visites régulières du chantier, pour en voir les étapes, a été formulé.

Thème 9 : Autres

Des participants ont exprimé leur regret face à la modification du règlement de la ZAC du Prieuré pour permettre l'acceptation du projet et la hauteur des bâtiments, s'interrogeant sur l'application de cette modification pour d'autres projets.

Une demande a été formulée pour envisager la création d'une zone artisanale destinée à accueillir les PME ou PMI.

Il a également été demandé s'il serait possible pour les habitants de participer en tant que figurants. Des interrogations ont été soulevées quant aux retombées du projet sur la qualité de vie des habitants et sur les bénéfices économiques, avec la volonté d'obtenir une analyse détaillée sur ce sujet.

Une volonté de transparence sur le suivi du financement et du budget a été exprimée « *pour s'assurer que le projet aille jusqu'au bout* ».

Des propositions ont été avancées sur la mise en place de stages d'observation pour les collégiens ou lycéens, ainsi que des journées portes ouvertes visant à initier les enfants au monde du cinéma.

Réponses des maîtres d'ouvrage

Rémi PRECHAC remercie les participants pour l'ensemble de leurs propositions et contributions. Il revient sur la question du hameau de Bailly, soulignant son caractère familial pour les habitants et entend leur désir de le préserver. Concernant la volonté de pouvoir accéder à l'enceinte des studios, il souligne la complexité due à son caractère industriel et technique, mais suggère la possibilité d'ouverture lors des journées du patrimoine. Par ailleurs, sur la réhabilitation de la Ferme du donjon et le souhait d'y trouver une destination pour les participants comme par exemple un tiers-lieu, il souligne que ce sont des réflexions qu'ils vont mener. Il précise qu'il est prévu de préserver le hameau afin de garder son authenticité. Il ajoute qu'ils trouveront des solutions pour que ce lieu reste ouvert mais souligne toutefois qu'il ne peut rien affirmer aujourd'hui même si ce sont des sujets qui coïncident

avec la programmation actuelle. Il aborde également les préoccupations environnementales et patrimoniales des participants, affirmant qu'elles font partie « *de la réflexion globale du sujet* ».

Il revient ensuite sur la saturation des sorties 13 et 14 et souligne que l'inaccessibilité de ces dernières pourraient également devenir un problème collectif, puisque les clients de studios seraient également impactés. Il précise donc qu'une réflexion doit être menée. Concernant la chaleur du datacenter, il assure qu'elle ne sera pas utilisée pour chauffer la piscine. Il souligne que « *la meilleure réponse sera le projet lui-même* » en montrant qu'il sera conforme aux attentes des participants. Il espère proposer des merlons qui soient « *encore plus jolis que ceux* » qui ont été dessinés. Il conclut en expliquant qu'ils ne seront jamais « *les plus grands studios du monde mais que l'ambition est d'être le plus beau et le plus innovant* ».

Arnaud GUERINEAU remercie également les participants et souligne leur contribution enrichissante. Il indique que les idées proposées sont compatibles avec les ambitions du projet d'aménagement porté par EpaFrance. Il confirme l'inclusion dans la coulée verte d'une piste cyclable élargie et paysagée, le long de la rue du Poncelet, qui sera « *complétée* » avec les liaisons douces qui vont accompagner l'aménagement. Il confirme également la création d'un parking devant l'église. Il précise que des équipes de maîtrise d'œuvre urbaniste et paysagiste seront bientôt missionnées pour les accompagner et concrétiser ces aménagements, qui seront co conçus avec la ville de Bailly Romainvilliers.

Concernant le patrimoine, il indique que la préservation et la conservation du front bâti ancien est un « *objectif commun* », ainsi que sa valorisation avec des usages tels que des tiers-lieux, jugés compatibles avec le projet. Une attention particulière sera portée à insuffler « *une nouvelle vie aux bâtiments en mauvais état* », avec l'objectif de les maintenir sur le front bâti de la rue du Poncelet. En ce qui concerne la circulation, il souligne que des études de trafic doivent encore être menées. Il précise que les préoccupations et craintes exprimées par les participants sont entendues, et des études de circulation ainsi que des aménagements sont à envisager pour assurer l'indépendance de la partie studio, la liant à l'activité économique du Prieuré sans perturber le hameau, le bourg de Bailly-Romainvilliers, et le quartier de logements au Nord. Dans tous les cas, des mesures seront prises pour garantir que les accès principaux restent du côté opposé, que ce soit en phase travaux ou en phase d'exploitation.

En ce qui concerne les transports en commun, il souligne que ni Val d'Europe Agglomération, ni EpaFrance, ni CINOPIA ne décident des fréquences de bus. C'est Ile-de-France Mobilités (IDFM) qui étudie ces aspects au fur et à mesure du développement de Val d'Europe, avec des liens réguliers entre les parties et notamment la ville de Vailly Romainvilliers. EpaFrance, au côté de la ville, engagera des échanges avec IDFM afin d'obtenir de nouvelles lignes, une augmentation de fréquence, ou éventuellement l'ajout de nouveaux arrêts à proximité de l'entrée des studios.

En ce qui concerne les zones humides, il explique qu'une attention particulière est portée à une zone humide à l'est de la rue du Poncelet, qui a fait modifier le périmètre initial des studios. L'idée est de la conserver voire de la renforcer, avec la possibilité de l'utiliser pour compenser les impacts du projet sur le site. La vocation de cette zone, qu'elle soit axée sur la découverte ou la promenade autour du site, reste à étudier, en tenant compte de son caractère écologique. Cependant, il précise qu'aucune affirmation ne peut être faite à ce stade.

Mot de conclusion par la maire de Bailly-Romainvilliers

La maire de Bailly-Romainvilliers, **Anne GBORCZYK**, remercie les élus pour leur présence. Elle souligne qu'ils ont délibérément pris du recul, bien qu'ayant eu le désir de s'asseoir avec les participants. Elle explique que dans l'esprit de l'exercice, il était préférable que les élus se tiennent à l'écart. Elle souligne également qu'ils ont beaucoup discuté et travaillé avec les porteurs de projets, identifiant en amont une bonne partie des préoccupations qui ont été exprimées ce soir, en particulier concernant le hameau et la liaison douce. Elle remercie les participants, affirmant l'importance de leur présence. Elle mentionne que sur les éléments de réponse apportés concernant l'impact direct sur le projet, cela relève du financement des porteurs de projet. Cependant, elle indique que certains sujets nécessitent toutefois la mobilisation des élus, que ce soit sur les transports, les autorisations ou la réflexion sur les voiries. Elle évoque alors la démarche entreprise par les élus pour l'obtention d'un arrêt de bus près du hameau sur la ligne 34.

Enfin, elle annonce le dernier rendez-vous de la concertation préalable qui aura lieu le 24 janvier, et souligne l'importance de cet exercice de « *démocratie participative* », se réjouissant de la participation nombreuse des participants.

Mot de conclusion des garantes

Dominique GANIAGE remercie les participants pour leurs contributions « *constructives* » et enrichissantes aux échanges. Elle les remercie également d'avoir restitué les discussions qui ont eu lieu sur chaque table, et espère que leurs contributions ont été consignées. Elle rappelle aux participants que les documents seront utilisés pour le bilan des garantes, ce dernier représentant un document important pour le maître d'ouvrage, puisqu'il récapitule l'ensemble des échanges qui ont eu lieu pendant la concertation préalable. Elle rappelle également qu'un site internet avec une plateforme de contribution est à disposition du public et les invite à y déposer leurs contributions, suggestions, avis ou questions. Elle précise que cette plateforme fermera le 28 janvier, date de fin de la concertation. Elle annonce que la prochaine étape est la réunion de synthèse qui aura lieu le 24 janvier à la mairie de Bailly-Romainvilliers, rappelant que cette rencontre permettra aux participants de s'exprimer à nouveau.