

Concertation préalable

Compte-rendu de la réunion publique de synthèse

Date : Mercredi 24 janvier 2024, de 18h40 à 20h15

Lieu : Salle du conseil – Mairie de Bailly-Romainvilliers

Participants : 64 participants en salle et 2 participants à distance

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

Intervenants en tribune :

- Rémi PRECHAC, président - CINOPIA
- Laurent GIROMETTI, directeur général – EpaFrance

Garantes de la concertation : Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE

Animation : Aurélie PICQUE

Le diaporama présenté lors de la réunion publique de synthèse est accessible sur le site internet : www.studiosdebailly.fr

INTRODUCTION DE LA REUNION

Mot d'introduction par la maire de Bailly-Romainvilliers, Anne GBIORCZYK

Anne GBIORCZYK, maire de Bailly-Romainvilliers, salue le nombre de participants présents à cette réunion. Elle souligne que cette mobilisation reflète la dynamique instaurée par les garantes. Elle se réjouit de constater que les habitants, les partenaires ou encore les acteurs économiques « *se soient saisis de cette formidable opportunité* » de la concertation préalable. Elle rappelle l'importance de cet exercice de « *démocratie participative* », soulignant l'engagement de l'équipe municipale envers cette démarche.

Ouverture de la réunion par Aurélie PICQUE

Aurélie PICQUE, modératrice de la réunion présente le déroulé de cette réunion de synthèse, organisée en deux parties. Une première partie dédiée à la présentation du projet soumis à concertation, suivie d'un premier temps d'échanges, puis une présentation de ce que les maîtres d'ouvrage ont entendu à ce stade de la concertation accompagnée d'un second temps d'échanges. Elle rappelle que la concertation se terminera dimanche 28 janvier 2024.

Aurélie PICQUE informe ensuite que la réunion est enregistrée en vidéo, pour sa diffusion en direct sur Zoom. Elle souligne que le public à distance a la possibilité de poser des questions à l'oral ou par écrit *via* le chat, lesquelles seront relayées à la salle. Elle indique que la réunion sera diffusée sur le site internet.

Elle présente les intervenants.

Mot de présentation des garantes

Dominique GANIAGE, garante de la concertation, rappelle que la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), autorité administrative indépendante, vise à garantir l'application et le respect d'un droit constitutionnel inscrit dans le code de l'environnement : le droit à l'information et à la participation du public sur les projets ayant une incidence sur l'environnement. Elle souligne que leur rôle est alors de veiller à la bonne application de ces principes, tant en ce qui concerne l'information que la participation à cette concertation préalable. Elle rappelle que plusieurs rencontres se sont tenues dans le cadre de cette concertation : des réunions publiques, une visite de site, des rencontres de proximité (marchés et lieux publics) ou encore un atelier. Elle précise aux participants que la présente réunion marque la dernière étape de cette concertation préalable et qu'ils ont jusqu'au dimanche 28 janvier 23h59 pour déposer des contributions.

Première partie : présentation du projet

Rémi PRECHAC, président de CINOPA, présente le contexte du secteur de l'industrie cinématographique et ses enjeux. Il rappelle que la France connaît un déficit de plateaux de tournage par rapport à ses voisins européens, prenant l'exemple des studios de Pinewood en Angleterre qui disposent de 150 hectares, comparé aux 50 hectares cumulés en France. Il insiste sur l'urgence de « *réindustrialiser l'appareil de production française* ».

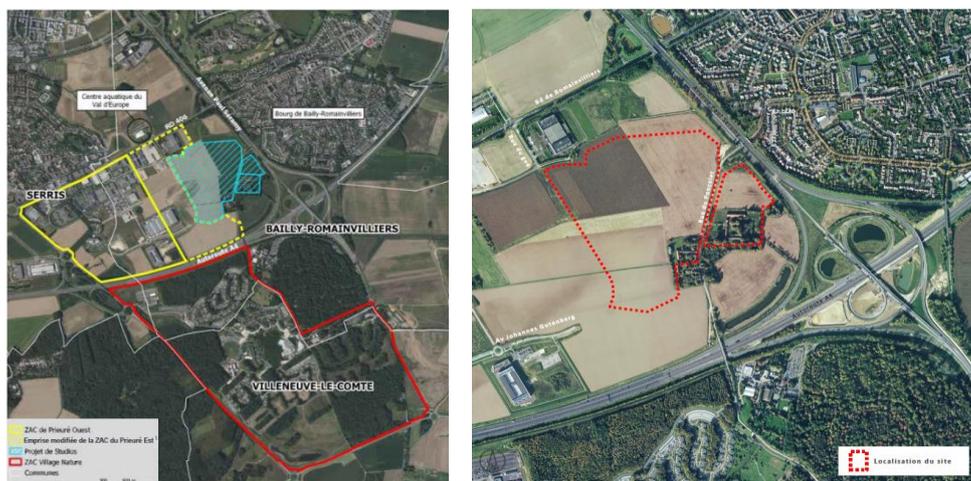
Il explique également que 80% de la bande passante mondiale est occupée par du contenu vidéo, avec une demande croissante pour tourner en studio en raison de décors récurrents dans les programmes mais également pour des questions environnementales. En effet, il souligne que le studio constitue

une réponse environnementale en concentrant les équipes à un seul endroit, évitant ainsi les déplacements.

Ainsi, il rappelle les trois grands enjeux pour l'industrie cinématographique française :

- Augmenter le nombre de studios et de plateaux de tournage disponibles ;
- Améliorer la qualité des infrastructures et services ;
- Regrouper toutes les activités cinématographiques au sein de sites intégrés.

Laurent GIROMETTI, directeur général EpaFrance, présente le périmètre du projet. Il rappelle que l'emprise du projet se trouve dans une zone économique, en cours de développement aujourd'hui, appelée zone du Prieuré, également connue sous le nom de parc international d'entreprises. Il explique que cette zone comprend deux zones d'aménagement concertées (ZAC), à savoir celle du Prieuré Ouest et celle du Prieuré Est [en jaune sur la première carte ci-dessous]. Il précise que l'emprise du projet, actuellement propriété d'EpaFrance, est représentée en bleu hachurée [voir carte ci-dessous], soulignant qu'elle a fait l'objet de contacts initiaux, d'une étude préliminaire, puis d'une promesse de vente avec CINOPIA. Il ajoute que ces terrains se trouvent à proximité de la ZAC Village Nature [en rouge sur la carte ci-dessous]. Enfin, Laurent GIROMETTI montre le second plan qui représente une vue plus rapprochée du périmètre du projet et explique que le projet s'étend de part et d'autre de la rue du Poncellet qui sera conservée.

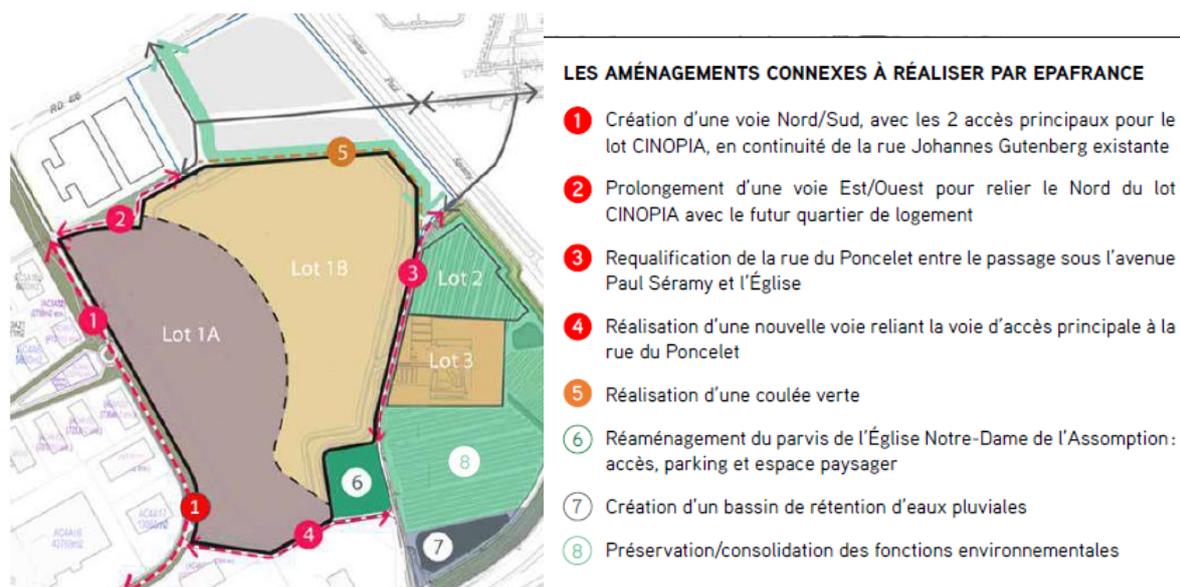


Rémi PRECHAC présente ensuite la programmation envisagée à ce stade du projet, soulignant que « l'objectif étant de recréer un complexe de studio qui permette d'accueillir plusieurs grandes productions simultanément », mais également des plus petites productions. Ceci implique la mise à disposition de grands, moyens et petits plateaux, ainsi que la possibilité de tourner en extérieur, grâce aux backlots préparés pour accueillir des décors extérieurs variés, tels que des châteaux forts, des rues, selon les besoins des productions.

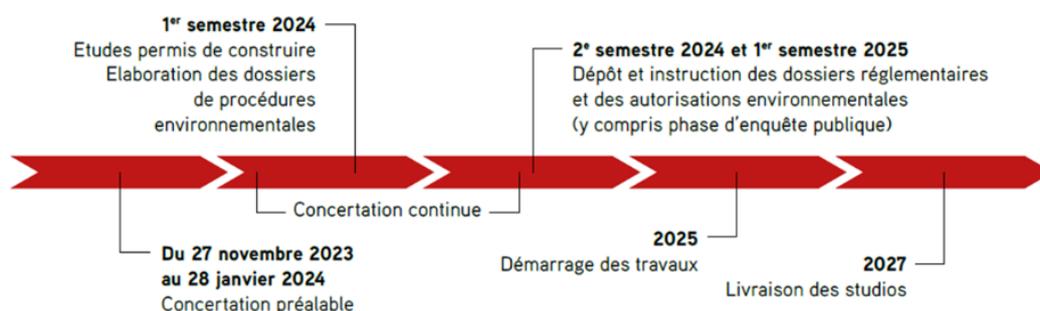
Par ailleurs, il ajoute que l'objectif est également de retrouver dans l'enceinte des studios, la notion de « one stop shop », offrant la possibilité d'accueillir un ensemble de services avec une variété de métiers, ainsi que d'avoir « un complexe élégant » qui permettra de rompre avec le concept traditionnel des studios qui sont réduits à un parking et un hangar. Il précise vouloir concevoir un studio vertueux dans sa conception, son design et son élégance, pour que tout puisse être filmé et « que le studio soit lui-même un décor ».

Il explique également qu'une attention particulière sera accordée à la gestion de l'eau, indispensable pour inonder des bassins et des plateaux, par exemple, ou pour faire couler une frégate ou un sous-marin. À l'est de la parcelle, au niveau de la ferme et du Donjon, une pépinière et une recyclerie sont prévues. La pépinière aura pour mission d'entretenir les végétaux utilisés dans les films et de les réutiliser ou de les réintégrer dans un circuit court après le tournage afin qu'ils soient revendus à la population locale. La recyclerie, quant à elle, sera un espace où les matériaux seront recyclés et recalibrés pour être réutilisés. Rémi PRECHAC souligne que la recyclerie ne sera donc pas « *une déchetterie à ciel ouvert* », mais plutôt un atelier d'artisanat proposant des matériaux, des mobiliers, et bien d'autres éléments.

Laurent GIROMETTI présente les différents aménagements prévus par EpaFrance.



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



Enfin, **Rémi PRECHAC** présente les retombées économiques du projet. Il évoque la création de 300 emplois directs estimés sur le site, incluant des postes variés tels que des techniciens spécialisés pour animer les ateliers, des administrateurs, des commerciaux, et diverses autres ressources nécessaires à la gestion des studios. Il mentionne également des emplois associés au tournage, variables selon les

besoins d'une production et la typologie des films. Il indique que des figurants pourront également être recrutés en fonction des tournages. Il précise qu'ils ont souhaité s'implanter dans cette région en raison de la proximité avec Disney et, par conséquent, la présence de nombreux professionnels du cinéma, tels que des acteurs, industriels, techniciens, administrateurs, qui résident déjà dans le secteur. Le président de CINOPIA insiste sur la nécessité de former de nouvelles équipes, soulignant qu'actuellement, aligner trois productions internationales en France épuiserait presque toutes les ressources disponibles. Ainsi, il explique que l'urgence est de mettre en place une dynamique de formation pour répondre à cette demande croissante et fournir des équipes compétentes à leurs futurs clients.

Premier temps d'échanges

Intervention 1 : Michel BONNEMAYRE, président de l'association « Pour que Vive Bailly », souhaite apporter un éclairage historique. Il rappelle qu'il y a 30 ans, le hameau de Bailly était occupé par des propriétaires qui ont été expropriés à la suite d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour un projet d'intérêt général sur le hameau. Il précise qu'à cette époque, ils pensaient « *que le hameau de Bailly pourrait faire figure d'une tête de pont pour la ZAC du Prieuré mais également pour la ville de Romainvilliers de telle façon que ça soit quelque chose de qualitatif* », avec des idées telles que de l'hôtellerie de luxe ou une salle de remise en forme. Aujourd'hui, il souligne que des locataires en baux précaires sont à nouveau expropriés, mais cette fois-ci pour un projet privé, qui n'est pas celui qui était initialement prévu.

Michel BONNEMAYRE revient également sur l'évolution du projet depuis la première présentation qui en a été faite. En effet, il souligne qu'initialement le projet prévoyait la privatisation de la rue du Poncelet, une nouvelle voie qui amènerait à l'Eglise et la destruction des bâtiments du hameau, suscitant des préoccupations. Toutefois, il relève que dans le projet actuel, la rue du Poncelet restera publique, et le bâti ouvert du hameau sera préservé, ce qui est essentiel pour la ville de Bailly-Romainvilliers. Il insiste sur la nécessité de donner « *une destination qualitative* » au hameau, évitant qu'il ne devienne « *un musée briard* », mais plutôt quelque chose d'utile et de bénéfique pour tous.

Concernant le projet lui-même, Michel BONNEMAYRE estime qu'il semble être « *un projet de qualité* », soulignant que, dans les faits, « *il faudra attendre pour le voir* ». Il encourage tous les participants à rester mobilisés et à surveiller de près la qualité des merlons, la construction dans une perspective de développement durable, et le respect des documents graphiques actuels. Il exprime sa confiance dans la volonté du maître d'ouvrage, mais s'inquiète d'une propension à réduire la qualité pour des raisons de coût.

Michel BONNEMAYRE conclut en soulignant l'importance de rester vigilant même après la fin de la concertation, affirmant que son association a obtenu le maintien du bâti et l'accessibilité de la rue du Poncelet au public, mais continuera à surveiller l'évolution du projet.

Intervention 2 : Francis RANNOU, président de l'association des agriculteurs du secteur IV de Marne-la-Vallée, indique être né à la ferme du donjon en 1955 et rappelle qu'il a été conseiller municipal et élu à EpaFrance. Il rapporte une lutte il y a plusieurs années pour que le hameau sorte de l'emprise Disney. Il exprime alors ses préoccupations quant à l'utilisation d'une DUP à des fins qu'il juge autres que celles initialement définies. Il questionne la nécessité d'une DUP si le projet se tourne finalement vers des projets privés. Il mentionne également avoir « *fait plusieurs demandes à EpaFrance pour racheter la ferme du donjon* » qui n'ont jamais abouti. De plus, il expose la question de l'entretien de la ferme, indiquant qu'alors que l'EpaFrance en est propriétaire, il a dû l'entretenir : « *j'ai remis des poutres et des tuiles* » ; « *j'ai fait retirer des bâtiments parce qu'ils n'étaient pas entretenus* ».

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage

Laurent GIROMETTI expose la complexité du secteur en matière d'aménagement. Il souligne que les expropriations passées ont servi à la création de la destination touristique de Disney et à la réalisation d'un « *ensemble urbain complet* », « *une ville complète s'étalant sur plusieurs communes* ». Il précise que ce secteur est actuellement placé en opération d'intérêt national (OIN), avec des zones à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre de la Convention Disney, chacune soumise à des modalités de développement spécifiques. Il explique que l'objectif de l'OIN est de développer le Val d'Europe dans son ensemble, ce qui passe par des projets à vocation économique, touristique, culturelle, résidentielle. Il précise que ces terrains « *ne servent évidemment pas directement le parc Disney* » et que l'OIN « *c'est la destination touristique et toute la ville qui est autour comprenant de l'habitat, du développement économique, etc.* ». Il explique que les terrains ont été expropriés pour créer une ville nouvelle et que c'est à ce titre qu'EpaFrance est propriétaire pour pouvoir ensuite les développer.

Laurent GIROMETTI souligne que tous les projets développés sur le secteur du Val d'Europe, y compris celui des « Studios de Bailly », sont généralement des projets privés comme ce qui se développe sur la zone d'activité à proximité. Il précise toutefois que peut-être, à un moment, il a été envisagé de développer des équipements publics. Il insiste sur le fait que l'aménageur public initie le développement, puis cède les terrains à des porteurs de projets principalement privés. Il insiste sur le fait qu'il n'y a pas « *de novation à avoir un projet privé* ». Il explique donc que le projet est situé sur un terrain qui a été exproprié il y a plusieurs années pour faire une ville nouvelle, que dans le cadre de celle-ci, il y a un projet de développement économique et que par conséquent, le projet « *répond à l'objectif de l'expropriation initiale* ».

Par ailleurs, il évoque le secteur qui était dans le périmètre Disney, mais qui en est sorti tout en restant la propriété d'EpaFrance, expliquant qu'il est développable par l'aménageur public. Le directeur général d'EpaFrance précise qu'avant le projet actuel des studios, il n'y avait pas de perspective immédiate pour ce secteur, mais ce projet de studio « *exceptionnel* » a été étudié et considéré comme approprié. Il souligne que ce type de projet ne peut pas être planifié à l'avance par la puissance publique, mais émerge plutôt de l'initiative privée.

Enfin, il rappelle qu'EpaFrance est un acteur public, sans but lucratif, et CINOPIA un acteur privé, à but lucratif. Il précise que l'établissement public qu'il dirige « *n'a pas de capital, ne distribue pas de dividende et a été créé pour mettre en œuvre l'opération d'intérêt national* ».

Deuxième partie : Les premiers enseignements de la concertation

Aurélie PICQUE souligne que la concertation en cours se poursuivra jusqu'au dimanche 28 janvier 2024. Elle rappelle les objectifs de cette dernière :

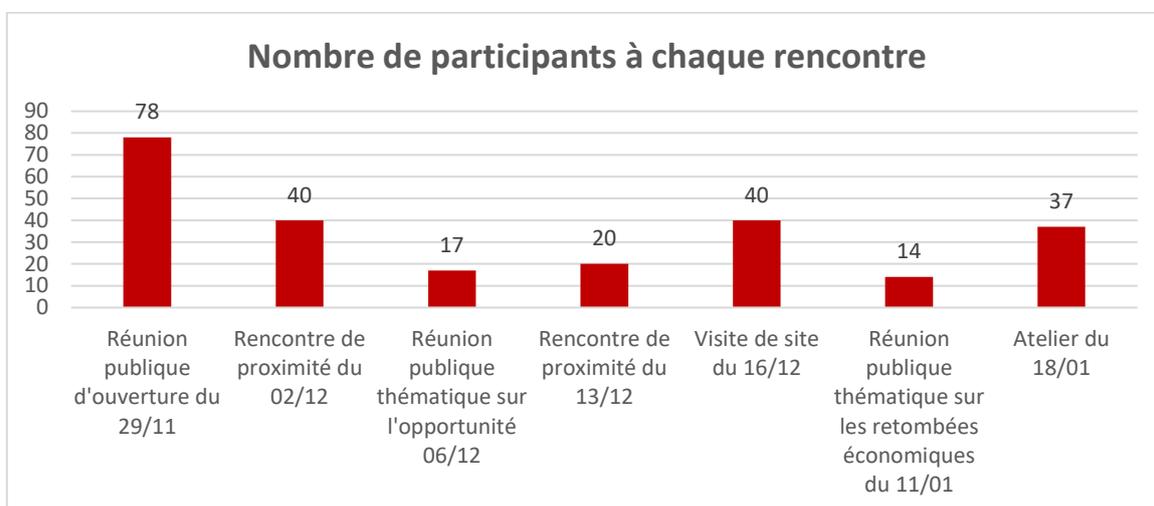
- Présenter au public le projet ;
- Recueillir les observations et les propositions du public sur l'opportunité du projet, ses objectifs et ses principales caractéristiques le plus en amont possible ;
- Enrichir le projet en intégrant au mieux les besoins et les attentes exprimés par le public.

Elle détaille les moyens mis en œuvre pour informer et recueillir les contributions.

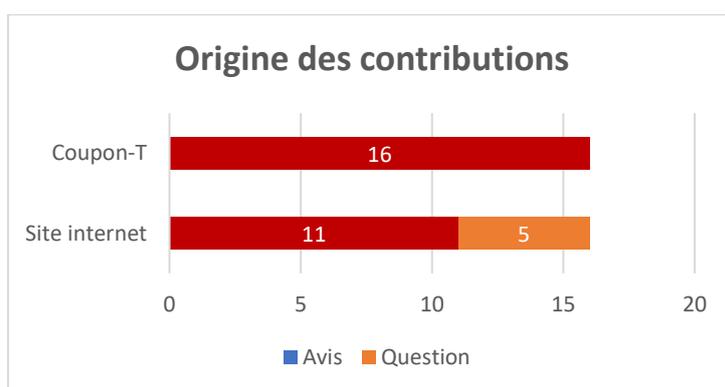
S'informer	Contribuer
<ul style="list-style-type: none"> • Le dossier de concertation et son dépliant : téléchargeables sur le site internet et disponible dans les lieux de vie du territoire et lors des rencontres • Le site internet : www.studiosdebailly.fr • Publication des présentations, des comptes-rendus et des vidéos des réunions de la concertation sur le site internet • 4 panneaux d'exposition mis à disposition lors des rencontres publiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Des registres papiers dans les mairies de Val d'Europe Agglomération • Des dépliantes avec coupon-T détachable et préaffranchi • La plateforme de contribution sur le site internet • Les cahiers d'acteurs • Les 7 rencontres de la concertation dont 4 réunions publiques retransmises en ligne en direct avec la possibilité de poser des questions

Elle présente quelques chiffres sur la participation du public à ce stade de la concertation.

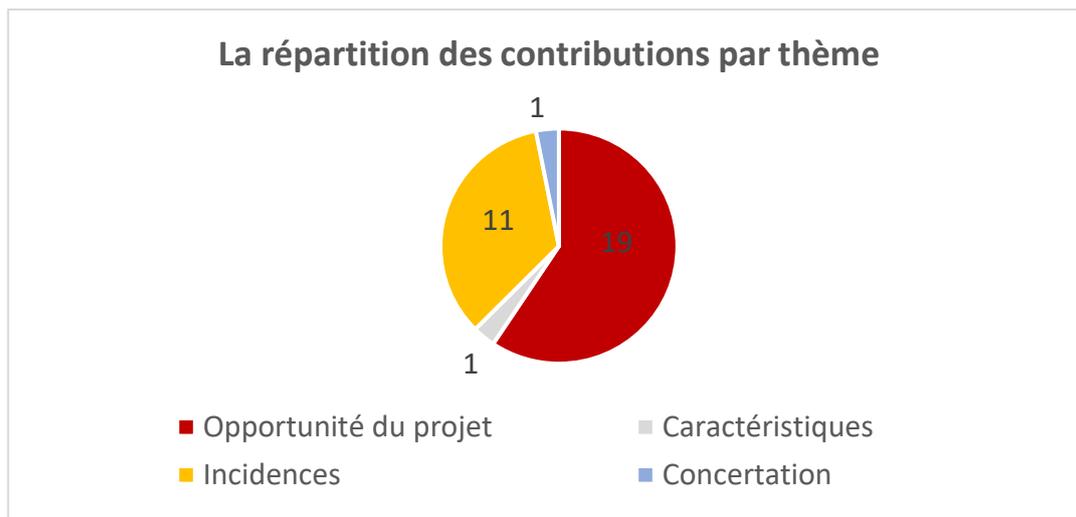
- Plus de 250 participants au total aux différentes rencontres.



- 32 contributions au total, dont 16 par coupon-T et 16 sur le site internet :
 - 27 avis et 5 questions



- 407 utilisateurs au total sur le site internet du 26 novembre 2023 au 23 janvier 2024



Premières appréciations des garantes

Dominique GANIAGE partage leurs observations à ce stade de la concertation. Elle souligne « *une participation active au niveau local* », tout en notant une plus faible participation sur les rencontres portant sur l’opportunité du projet et ses impacts socio-économiques. Elle précise que plusieurs sujets, tels que l’impact du projet sur le trafic routier et la circulation, les aspects paysagers, le devenir du hameau de Bailly et de son front bâti, l’accessibilité de certains espaces, sont revenus de manière récurrente. Elle souligne également « *l’attention et l’écoute active* » des maîtres d’ouvrage, qu’elles avaient déjà relevé pendant la phase initiale préalable à la concertation, et qui s’est confirmé tout au long des échanges avec le public, montrant une volonté d’entendre les préoccupations exprimées. Elle remercie également la mairie de Bailly-Romainvilliers pour avoir relayé l’information auprès de la population et avoir ainsi permis de faciliter l’information et la contribution de tous les participants.

Corinne LARRUE évoque ensuite les suites de la concertation préalable. Elle annonce que le travail des garantes se poursuivra avec la rédaction d'un bilan de la concertation. Celui-ci présentera le travail réalisé en amont par les garantes, examinera le suivi des prescriptions de la CNDP par le maître d'ouvrage et évaluera la qualité des modalités de concertation mises en œuvre. Elle explique qu’elles se concentreront sur la restitution qualitative des arguments échangés, sans viser l'exhaustivité quantitative. Leur rapport sera rendu public d’ici le 28 février et formulera des demandes de précision et des recommandations sur les suites et les modalités à donner à l’issue de cette concertation.

Corinne LARRUE précise que les maîtres d'ouvrage auront ensuite deux mois, jusqu'au 28 avril au plus tard, pour rédiger les enseignements qu'ils tirent de la concertation, répondre aux recommandations des garantes et élaborer leur propre rapport. La CNDP émettra un avis sur ce rapport, désignant un ou une garant(e) pour assurer la concertation continue jusqu'à l'enquête publique. Elle insiste en soulignant que la concertation ne s'arrête donc pas ici, mais se poursuivra avec une concertation continue, dont les modalités seront définies ultérieurement par la CNDP.

Synthèse des contributions

Rémi PRECHAC revient sur la question de l'opportunité du projet, indiquant qu'ils ont constaté que les objectifs ont été globalement partagés face aux infrastructures vétustes et sous capacitaires en France, en comparaison aux autres pays européens. Il rappelle ces objectifs :

- Augmenter le nombre de studios et de plateaux de tournage disponibles ;
- Améliorer la qualité des infrastructures et services ;
- Regrouper toutes les activités cinématographiques au sein de sites intégrés.

Laurent GIROMETTI souligne que d'une manière générale, au cours des différentes réunions, y compris lors de celle dédiée à l'opportunité, ils ont entendu majoritairement l'opportunité représentée par ce projet pour l'agglomération du Val d'Europe. Il souligne que « *c'est un point positif* » qui vient « *conforter la dynamique économique du Val d'Europe* ». Il précise que ce sont des sujets sur lesquels l'agglomération du Val d'Europe, Disney et EpaFrance collaborent quotidiennement. Il souligne également que le projet générera des emplois et reconnaît qu'il existe une problématique de formation qui peut être également intéressante pour le territoire. Il mentionne les synergies avec les entreprises locales, soulignant la capacité du secteur à accueillir ce type d'entreprises, ce qui semble en adéquation avec le Val d'Europe. Enfin, il précise que les acteurs qui contribuent à ce dynamisme économique se rejoignent pour évaluer l'opportunité que représente ce projet.

Rémi PRECHAC revient sur l'opportunité culturelle du projet, soulignant qu'ils ont entendu que ce projet pouvait représenter un écosystème favorable à la production cinématographique et être un moteur culturel. Il souligne que le projet s'inscrit dans un ensemble plus vaste et n'est pas isolé par rapport à d'autres initiatives. Il rappelle que le projet a été labellisé dans le cadre du plan de relance France 2030 et de l'appel à projets « La grande fabrique de l'image », et s'est positionné comme un projet innovant aux côtés d'autres initiatives inscrites dans l'histoire du cinéma, telles que Boulogne et Saint-Denis. Il note que cet axe culturel s'étend de Brie à Reims, englobant des territoires tels que Coulommiers, et mentionne l'installation du musée des jeux vidéo à Bussy. Il souligne que cette dynamique contribue à la fois à l'aspect économique et culturel, offrant « *un appareil industriel de qualité aux clients internationaux et nationaux* ». Il précise que la production cinématographique domestique en France est importante avec les plateformes qui nécessitent aujourd'hui d'investir sur le territoire, indiquant que demain il sera possible de fabriquer sur le territoire les projets à destination internationale et d'accueillir des projets internationaux.

Remi PRECHAC présente ensuite ce qu'ils ont entendu sur les caractéristiques principales du projet lors des différentes rencontres. Des discussions ont porté sur l'aménagement prévu autour du projet et sur ce qui serait visible de l'extérieur. Il souligne qu'ils vont porter une attention particulière à la végétalisation des merlons, à leur hauteur, à leur emplacement, ainsi qu'à leur entretien. Il précise que cette réflexion contribue à la vision globale du projet, qui cherche à créer un environnement agréable tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, répondant également à des considérations acoustiques. Par ailleurs, il ajoute qu'ils ont entendu l'inquiétude du public sur la hauteur des bâtiments, en particulier des plateaux et des backlots. Il souligne que ces sujets seront maîtrisés pour créer un espace contrôlé, conforme aux exigences du projet axé sur l'environnement et l'élégance. Il ajoute que des questions ont été soulevées concernant la programmation envisagée à l'intérieur des studios, notamment la possibilité d'intégrer la technologie « Stage Craft », qui sont les studios LED, confirmant que cela sera inclus pour créer un studio orienté vers l'avenir. Par ailleurs, il indique que la durabilité a également été au cœur des préoccupations, avec un intérêt particulier pour l'utilisation des énergies renouvelables sur le site. Il précise avoir également entendu les préoccupations par rapport à la géothermie présente sur le site et ses impacts potentiels. Il s'engage à utiliser toutes les énergies disponibles dans une approche de mix énergétique. Il rappelle que l'accent a été mis sur la préoccupation partagée quant à l'impact sur les infrastructures existantes et la volonté d'explorer

diverses solutions énergétiques. Enfin, il mentionne qu'ils ont également perçu un avis favorable pour la construction d'une recyclerie et d'une pépinière, suscitant toutefois des demandes de précision de la part du public. Il précise que ces précisions seront fournies ultérieurement après un travail approfondi. Concernant la pépinière, il ajoute que la réflexion en cours explore la possibilité d'une partie privatisée et d'une partie ouverte au public, combinant ainsi les aspects commerciaux du projet tout en maintenant une accessibilité pour les habitants et le grand public.

Laurent GIROMETTI aborde les questions soulevées avec le public sur les accès et la desserte du site. Il souligne que ces interrogations seront au cœur de leurs préoccupations lors des phases ultérieures du projet. Il précise que les accès principaux des studios sont planifiés le long de la voie Nord-Sud, du côté de la zone d'activité, avec une entrée dédiée à la fonctionnalité souhaitée par le maître d'ouvrage, visant à être une belle entrée représentative. Une entrée supplémentaire, plus fonctionnelle, sera dédiée aux livraisons. Il indique qu'une question pertinente a été soulevée à juste titre concernant la nécessité d'un lien entre la recyclerie et l'emprise des studios, impliquant la traversée de la rue du Poncelet à un moment donné. Il répond qu'aujourd'hui ils ne sont pas en mesure de le dire précisément parce que cela dépend de la définition plus précise des usages à venir qui se fera dans les phases ultérieures du projet mais ils soulignent qu'ils prennent en compte ce sujet. De plus, Laurent GIROMETTI reconnaît les inquiétudes légitimes exprimées quant au trafic et aux nuisances possibles, notamment vis-à-vis des secteurs résidentiels. Il indique que l'objectif est que les zones d'habitation ne soient pas perturbées par le fonctionnement du site, et assure une collaboration étroite avec la commune de Bailly-Romainvilliers dans ce sens. Il insiste en précisant que la desserte du site et l'accessibilité de la recyclerie sont des priorités, mais il est également crucial d'éviter que les véhicules destinés à la recyclerie ne circulent dans des quartiers résidentiels. Concernant les mobilités douces, en particulier la coulée verte, il explique que cela va s'affiner dans les phases ultérieures mais que la place et la largeur pour réaliser cette coulée verte sont prévues, précisant que la trame verte est prévue dans les documents d'urbanisme. Il revient également sur la question du parking, évoquée lors des ateliers, qui renvoie au réaménagement du côté de l'Église. Laurent GIROMETTI reconnaît la nécessité de travailler sur ce projet dans la phase de conception des aménagements urbains autour des studios, impliquant ainsi la planification de l'espace public. En ce qui concerne la réhabilitation de la mare, il indique que cette démarche est inévitable, car la mare a été malencontreusement rebouchée par l'occupant. Il précise qu'EpaFrance a engagé un contentieux à ce sujet, et qu'à terme, il sera nécessaire de restituer cette mare, bien que la manière dont cela sera accompli reste à déterminer.

Rémi PRECHAC revient sur ce qu'ils ont entendu sur les incidences potentielles du projet lors des différentes rencontres. Des préoccupations ont été soulevées concernant les nuisances sonores, et il tient à clarifier que, contrairement à certaines idées reçues, un studio de tournage n'est pas synonyme de perturbations sonores. L'expression « *silence, on tourne* » n'est pas utilisée à la légère. En réalité, un studio de tournage est un espace entièrement contrôlé, où la première priorité est de proposer des espaces maîtrisés sur le plan sonore. Il précise que lors des tentatives précédentes d'implantation dans la région, l'un des principaux critères était l'impossibilité de tourner en raison de nuisances sonores externes, telles que le bruit des avions. Rémi PRECHAC souligne que le studio lui-même ne peut être son propre producteur de bruit, et que la maîtrise sonore est une préoccupation majeure. Par ailleurs, il assure que les horaires de fonctionnement du studio s'alignent généralement sur les heures de bureau, évitant les week-ends autant que possible, et privilégiant les horaires en journée. Il insiste sur le fait que 80% du personnel est constitué d'artisans et d'ouvriers, avec seulement quelques créatifs travaillant occasionnellement la nuit. Enfin, il ajoute que la préoccupation première de l'équipe du projet est de ne pas être impactée par le bruit environnant, étant donné qu'il existe actuellement un niveau de bruit de 75 dB sur la parcelle en raison de la proximité de l'autoroute. De plus, il souligne

que le studio ne contribuera pas à la production de nuisances sonores, affirmant la volonté de ne pas générer ses propres perturbations sonores.

Laurent GIROMETTI aborde la question du trafic dans son ensemble, soulignant que le projet fera l'objet d'une étude d'impact approfondie et réglementaire à ce sujet et que, par conséquent, les détails concernant le trafic devront être fournis par la maîtrise d'ouvrage et seront accessibles au public. Il précise toutefois que le secteur du Val d'Europe est régulièrement soumis à des études de trafic, et souligne la nécessité de réaliser des mises à jour régulières. Avec un projet de cette envergure, des études approfondies seront menées sur le secteur, et ces résultats seront partagés au cours du projet, y compris des informations sur le fonctionnement des studios. Il précise que le projet, situé à l'extrémité d'une zone d'activité, ne devrait pas entraîner un trafic excessif par rapport à l'activité existante dans la zone. Cependant, tous les détails seront soigneusement établis, étudiés et communiqués pendant le projet. Laurent GIROMETTI souligne également que le trafic peut être dense dans certaines directions et à certaines heures, mais que les heures d'accès aux studios ne devraient pas nécessairement coïncider avec ces périodes d'engorgement. Enfin, il revient sur la rue du Poncelet et confirme qu'initialement, une option envisageait d'intégrer cette rue dans l'emprise des studios. Cependant, cette option a été écartée pour plusieurs raisons, notamment en raison de son intérêt local et des possibles zones humides dans l'emprise envisagée. La rue du Poncelet sera donc maintenue, et son aménagement futur fait partie des travaux à venir. Il insiste que la vocation de la rue doit permettre à tous de s'y promener.

Rémi PRECHAC évoque ensuite la demande de préservation du bâti dans le hameau, associant cette préoccupation au souhait également de préserver et d'entretenir les bâtiments de la ferme du donjon. Il insiste sur l'importance de préserver ces bâtiments historiques, soulignant que dans le monde entier, les studios sont nommés d'après leur emplacement géographique. Dans cette optique, la préservation du patrimoine historique au sein de la parcelle devient une priorité, surtout compte tenu de la clientèle ciblée par le projet. Le choix de préserver ces bâtiments, de leur donner une nouvelle vie tout en les intégrant dans les années à venir, est perçu comme une manière de créer un décor associé au studio. La restauration ou l'aménagement du donjon, en particulier, est envisagé comme faisant partie intégrante de ce décor, tout en reconnaissant que certaines parties du site devront rester confidentielles en raison de la nature de l'activité du studio. La prise en compte de ces réflexions s'inscrit donc dans la vision globale du projet.

Laurent GIROMETTI revient sur la préservation du bâti à l'ouest de la rue du Poncelet, indiquant que c'est une préoccupation qui a été soulevée à plusieurs reprises. Il explique que certains bâtiments étaient initialement inclus dans l'emprise du projet, et que cette question liée à la préservation a bien été entendue et sera étudiée. Il précise que CINOPIA doit alors évaluer les modifications potentielles que cela pourrait engendrer dans le projet. Il précise que les incidences de ces changements ne sont pas encore évaluées à ce stade.

Rémi PRECHAC intervient pour préciser que la demande de réflexion concerne spécifiquement deux maisons dans la parcelle CINOPIA, qui pourraient poser un problème car elles sont actuellement situées dans l'enceinte et n'étaient pas prévues pour être conservées. Il reconnaît la demande de réflexion sur la préservation d'un front bâti, argumentée avec des points spécifiques, et assure que l'équipe d'architecture travaillera et étudiera comment intégrer cette demande dans la conception du projet. Bien qu'aucune réponse définitive ne puisse être fournie pour le moment, il s'engage à mener cette réflexion.

Laurent GIROMETTI souligne qu'en cas de préservation des maisons en front de rue, la question sera de déterminer leur devenir. Il clarifie qu'EpaFrance n'a pas pour vocation de conserver ces bâtiments indéfiniment, soulignant la nécessité de réfléchir à leur usage futur si leur maintien est décidé.

Rémi PRECHAC aborde la question de l'impact visuel du projet, en indiquant qu'ils ont entendu plusieurs questionnements sur le sujet des merlons, tels que leur taille, leur localisation ou encore leur entretien. Il souligne le souci exprimé par le public quant à la préservation de l'aspect agréable du quartier, notamment la possibilité de se promener dans la rue du Poncelet. Rémi PRECHAC affirme clairement que leur vision est en cohérence, puisque « *l'idée est de refabriquer un endroit agréable* ». Il rappelle que la préoccupation principale est de créer un environnement accueillant, en particulier pour les clients. Avant même d'entrer dans le bâtiment, l'idée est de faire en sorte que les visiteurs se sentent déjà bien et cela passe par une attention particulière à l'impact visuel du projet. Il évoque également les discussions concernant l'hébergement des salariés et des figurants. Il reconnaît l'inquiétude exprimée à ce sujet, soulignant toutefois qu'ils ont choisi ce territoire en raison de son offre hôtelière déjà importante, avec différentes catégories d'hébergements présentes dans le Val d'Europe.

Laurent GIROMETTI évoque les possibilités de développer l'offre d'hébergement dans le secteur du Val d'Europe. Lors d'une réunion de concertation, il rappelle que Christophe GIRAL, directeur immobilier d'EuroDisney, avait souligné l'existence d'une offre conséquente sur le Val d'Europe et la possibilité de la développer en utilisant les possibilités de développement prévue dans la Convention Disney si nécessaire. En cas de besoins accrus générés par le projet, les facultés de développement présentes pourraient être mobilisées pour y répondre. Il revient ensuite sur les questionnements relatifs à l'artificialisation des sols, précisant que le contexte global est influencé par la loi climat et résilience qui vise à atteindre zéro artificialisation nette d'ici 2050. Il explique que la trajectoire de l'artificialisation sera définie par le schéma directeur de la région Île-de-France, actuellement en cours d'élaboration. Il souligne toutefois que les opérations d'intérêt national, comme celle du secteur en question, sont prises en compte dans ce cadre, permettant ainsi le maintien du développement planifié dans le schéma directeur. Il rappelle que l'artificialisation est « *le fait d'urbaniser des espaces qui sont naturels, agricoles ou forestiers* ». En ce qui concerne les impacts sur la faune et la flore, Laurent GIROMETTI mentionne qu'une évaluation environnementale complète sera réalisée, comprenant un volet dédié à la faune et la flore. Il indique que CINOPIA réalisera des études spécifiques, présentant des mesures adaptées aux conclusions de ces études. Il insiste sur le respect des principes réglementaires en vigueur. Enfin, il rappelle qu'il ne faut pas confondre les notions d'artificialisation et d'imperméabilisation. Bien que des surfaces soient inévitablement imperméabilisées, il précise que les projets cherchent à minimiser cet impact, et veillent à l'infiltration de l'eau et à la gestion adéquate des eaux pluviales et de ruissellement. Il souligne que l'ensemble de ces éléments sont intégrés dans la conception globale du projet.

Rémi PRECHAC aborde plusieurs questions liées à la mise en œuvre du projet, notamment celles relatives au financement. Précisant que le projet est privé, il indique que certaines informations seront divulguées en temps voulu mais que l'objectif affirmé n'est pas d'être le studio d'un acteur spécifique, mais plutôt de promouvoir la pluralité avec des utilisateurs multiples. Il rappelle que le projet a été labellisé dans le cadre du plan de relance France 2030, bénéficiant d'une impulsion économique significative. Il assure que le projet ne sera pas détenu par des fonds étrangers. Il indique que des interrogations ont émergé sur la phase de construction, soulignant que des discussions sont déjà en cours avec divers acteurs pour définir les capacités de construction et les choix innovants du projet. Il précise qu'une consultation formelle, sous la forme d'un appel d'offres, sera mise en place pour sélectionner les meilleurs partenaires.

Laurent GIROMETTI discute des mesures nécessaires pour la phase chantier, précisant que lorsqu'on approche de cette étape, des points de sensibilité émergent fréquemment, en raison des interactions entre l'aménageur, la collectivité et le maître d'ouvrage du lot. Il souligne que des dispositions sont ainsi prévues à chaque chantier, pour répondre aux préoccupations telles que l'itinéraire des camions, les procédures de nettoyage, et les obligations imposées par l'aménageur. Les prescriptions sont posées pour assurer une exécution conforme au contrat, bien que le défi réside parfois dans la nécessité de faire respecter ces directives par les entreprises. Des mécanismes de pénalité sont souvent mis en place pour garantir la conformité. Il ajoute que bien que les chantiers puissent parfois présenter des défis, le secteur actuel offre l'avantage de ne pas avoir de zones d'habitation impactées par les accès aux camions, ce qui devrait simplifier cette phase du projet. Le maintien de la propreté constitue également une condition essentielle, des procédures régulières de nettoyage faisant partie intégrante des prescriptions faites aux entreprises.

Remi PRECHAC souligne que la concertation a été utile et enrichissante. Il indique avoir entendu des propositions « *nourries et argumentées* », ainsi que des points de vigilances constructifs. Il ajoute que cette concertation a permis la diffusion d'informations sur le projet et de le faire évoluer. Remarquant la positivité de l'exercice, il souligne l'importance de comprendre le territoire en tant que futurs voisins. Il exprime la satisfaction d'avoir rencontré les habitants, découvert l'histoire locale. Enfin, il souligne que cette concertation a permis également de partager des informations sur le fonctionnement d'un studio de cinéma. Il mentionne également l'opportunité d'échanger avec les riverains pour identifier leurs préoccupations et souhaits.

Laurent GIROMETTI souligne le caractère exceptionnel du projet, « *unique en France* ». Il apprécie la tenue positive des échanges au cours de la concertation, avec des critiques et des questions formulées de manière constructive. Il considère que l'intégration des remarques sera un travail collectif. Il annonce la possibilité de futurs échanges dans un format élaboré avec la CNDP, soulignant que l'interaction se poursuivra au fur et à mesure de la précision du projet.

Deuxième temps d'échanges

Intervention 1 : Guillaume RANNOU, gérant de la SCEA Ferme de Vauroisy, fait remarquer qu'après avoir pris connaissance du compte rendu du 16 décembre de la visite de site où il était absent, il a constaté que leur congé était mentionné pour le 31 décembre 2023. Il précise n'avoir rien reçu de manière formelle et souhaite savoir comment il doit s'organiser. Il souligne la présence actuelle d'une personne habitant le corps de ferme et s'interroge quant à la communication à faire à cette personne en raison du projet d'acquisition de la maison. Par ailleurs, il indique que Media One est en train d'acquérir 200 hectares de l'ancienne base 112 à Reims pour établir de grands studios de cinéma. Il précise que l'avantage du projet Media One est qu'il réhabilite une ancienne base militaire déjà existante, évitant ainsi une artificialisation supplémentaire du territoire. Il a cependant soulevé une préoccupation quant à la concentration de studios de cinéma dans la région, compte tenu des projets à Coulommiers, Disney, Bailly, et la base 112. Il se demande si cette multiplication de projets ne risque pas de saturer le marché, notamment dans le contexte du plan de relance France 2030.

Intervention 2 : Michel BONNEMAYRE rappelle que lors de la réunion thématique sur les retombées économiques, il avait soulevé cette problématique en mettant en parallèle le montant d'investissement du projet de 500 millions d'euros au regard de la société qui va le développer, CINOPIA. Il exprime sa confiance envers cette société mais insiste sur la nécessité de ne rien rendre irréversible tant que la finalisation du projet n'est pas assurée. Il indique qu'il ne faut pas entreprendre

d'actions irréversibles, comme le congédiement des locataires, sans garantie absolue de la réussite du projet. Michel BONNEMAYRE insiste sur l'ambition et le caractère peu rapide du retour sur investissement après la construction et la livraison pour un tel projet. Il recommande de prendre des mesures concrètes pour les locataires déjà congédiés, soulignant l'importance de ne pas rendre irréversible quoi que ce soit dans le secteur tant que la viabilité totale du projet n'est pas assurée.

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage et intervenants

Franck LIMERY, directeur affaires juridiques et foncières à EpaFrance, indique que les occupants actuels sont soumis à des conventions d'occupation précaire, et aucun congé ne leur a été donné. Les conventions sont annuelles, avec des avenants à transmettre aux deux occupants des maisons sur la rue du Poncelet et à la ferme du Donjon. Ces occupations sont prévues jusqu'à la fin de l'année 2024, et aucune éviction n'est prévue avant cette date. La coordination des occupations actuelles avec les études est une question à considérer.

Rémi PRECHAC, en parlant du déficit industriel en France, souligne qu'il y a une place importante pour la construction de studios. Il donne l'exemple de l'Angleterre, où même avec plusieurs projets en cours, la France serait loin de rivaliser avec les studios de Pinewood. Il indique être allé à une délégation aux États-Unis, avec ses confrères de Coulommiers et Provence Studio, pour promouvoir le territoire français et souligne que, malgré tous les projets cumulés, la France aurait encore besoin de plus de studios.

Laurent GIROMETTI apporte un élément de réponse sur l'irréversibilité et rappelle le processus de cession foncière. Il explique que l'engagement actuel est une promesse de vente, ce qui signifie qu'EpaFrance ne peut pas vendre à quelqu'un d'autre, mais que la cession n'intervient que lorsque toutes les conditions sont réunies. Ainsi, la cession foncière complète n'intervient qu'après l'obtention de toutes les autorisations nécessaires. Il précise que la cession foncière n'intervient que lorsque le projet est prêt à démarrer.

Intervention 3 : Une habitante de Bailly précise n'avoir participé à aucune réunion, bien qu'ayant suivi le projet. Elle considère le projet comme exceptionnel. Elle note que les maîtres d'ouvrage ont « *entendu* » et espère que, au-delà, toutes les remarques riches et constructives exprimées seront réellement prises en compte.

Intervention 4 : Francis RANNOU souhaite revenir sur le sujet du patrimoine historique de la commune de Bailly-Romainvilliers. Il exprime son attachement à ce patrimoine unique, soulignant que de nombreuses communes aimeraient disposer d'un tel héritage, notamment avec un village qui a traversé les époques. Il exprime ses préoccupations quant à l'impact du projet sur ce patrimoine, notamment concernant la rue du Poncelet qui n'aura plus le « *caractère agréable* » qu'elle peut avoir aujourd'hui, si le bâti n'y est plus.

Intervention 5 : Une habitante de Bailly demande s'il est prévu à terme des formations sur le site, avec « *éventuellement la création d'un campus* ».

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage et intervenants

Rémi PRECHAC souligne l'importance de mener la formation avant le début du projet, soulignant que la préparation des équipes est cruciale avant la livraison des studios. Il mentionne des discussions en cours avec divers organismes professionnels et met en avant la collaboration étroite avec l'école Louis Lumière, qui forme une multitude de métiers liés au cinéma et a un projet de réimplantation dans le

secteur. Il insiste également sur l'innovation au sein du projet, notamment dans le domaine de l'environnement qui est en plein développement dans tout le secteur de l'industrie et qui va générer de nouvelles pratiques et par conséquent de nouvelles manières de fabriquer. Rémi PRECHAC évoque alors l'idée de mettre en place à l'intérieur du site ce qu'ils appellent un « Laboratoire du futur », destiné à accueillir des formations innovantes, notamment sur des technologies émergentes comme l'hydraulique et l'optique.

Concernant l'intervention de l'habitante qui souhaite que toutes les remarques riches et constructives exprimées soient réellement prises en compte. Il rappelle que la concertation permet justement de faire ce lien et que le principe de la concertation réside dans le fait que le projet n'est pas encore totalement défini, d'où la nécessité d'échanger avec le public pour enrichir et ajuster les détails du projet au fil du temps.

Intervention 6 : Anne GBIORCZYK, maire de Bailly-Romainvilliers, se dit honorée d'être la maire de cette commune, mettant en avant toutefois le fait qu'elle n'était qu'une voix parmi d'autres, que ce soit celle de la majorité, de l'opposition ou des citoyens. Elle souligne que la concertation vise à toucher l'ensemble des publics mais surtout les habitants. Elle salue également la diversité des participants, notant que certaines personnes étaient à l'aise avec le micro, habituées à s'exprimer en public, tandis que d'autres pouvaient éprouver une certaine appréhension face à cet exercice. Elle souligne alors le caractère positif de l'atelier qui s'est déroulé la semaine précédente, permettant à ceux qui n'auraient peut-être pas osé s'exprimer lors des réunions publiques classiques d'avoir une voie et de participer activement à la démarche. Elle conclut sur « *l'aspect démocratique* » de cette concertation.

Conclusion des garantes

Corinne LARRUE indique une réunion qui a été « *intense* » et « *intéressante* ». Elle précise que jusqu'à présent les maîtres d'ouvrage ont entendues les observations. Elle indique que dans un mois, ces observations seront lues, ce qui enrichira la réflexion des maîtres d'ouvrage. Elle rappelle que l'objectif de la concertation continue est de garantir que, à chaque étape, les contributions du public sont entendues et prises en compte. Elle remercie l'ensemble des participants pour leur implication au cours de ces deux mois d'échanges, soulignant la présence active des habitants de Bailly et de la région.