

## **Concertation préalable**

# **Compte-rendu de la réunion publique d'ouverture**

**Date** : Mercredi 29 novembre 2023, de 19h30 à 21h15

**Lieu** : Salle du conseil, mairie de Bailly-Romainvilliers

**Participants** : 74 participants en salle et 4 participants à distance

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

### **Intervenants en tribune :**

- Rémi PRECHAC, président - CINOPIA
- Boris LITTY, directeur général - CINOPIA
- Laurent GIROMETTI, directeur général - EpaFrance
- Arnaud GUERINEAU, directeur opérationnel - EpaFrance

**Garantes de la concertation** : Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE

**Animation** : Aurélie PICQUE

Le diaporama présenté lors de la réunion publique d'ouverture est accessible sur le site internet :

[www.studiosdebailly.fr](http://www.studiosdebailly.fr)

## INTRODUCTION DE LA REUNION

### Mot d'introduction par la maire de Bailly-Romainvilliers

**Anne GBIORCZYK, maire de Bailly-Romainvilliers** remercie le public pour sa présence. Elle explique que la réunion doit permettre d'échanger sur un projet d'envergure et précise que l'objectif de cette concertation est d'encourager des échanges constructifs, apaisés et sincères entre tous les participants sur le projet « Studios de Bailly » et son environnement.

### Ouverture de la réunion par Aurélie PICQUE

**Aurélié PICQUE, modératrice de la réunion** informe que la réunion est enregistrée en vidéo (public filmé de dos), 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. La priorité sera accordée aux interventions provenant de la salle physique en cas d'un grand nombre de prises de parole.

Aurélié PICQUE présente ensuite le déroulé de la réunion, organisée en deux parties. Une première consacrée à la concertation avec un rappel du dispositif par les garantes, suivie d'un premier temps d'échanges orienté sur cette concertation. La seconde partie sera dédiée à la présentation du projet soumis à concertation, suivie d'un nouveau temps d'échanges où le public pourra poser des questions, formuler des observations ou des suggestions sur le projet. Elle précise que la réunion est prévue pour durer deux heures environ.

### Mot de présentation des garantes

**Dominique GANIAGE, garante de la concertation** présente le rôle de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), ainsi que celui des garantes. Elle explique que la CNDP vise à garantir l'application d'un droit constitutionnel : le droit à l'information et à la participation du public, inscrit dans la charte de l'environnement et rendue constitutionnelle en 2005. Ce droit est précisé dans le code de l'environnement notamment par des ordonnances de 2016 qui apportent des précisions sur la concertation préalable.

Elle souligne que la CNDP, en tant qu'autorité administrative indépendante, garantit le respect du droit à l'information et à la participation autour de projets impactant l'environnement. Elle présente les six principes directeurs de la CNDP : l'indépendance, la neutralité, la transparence, l'argumentation, l'égalité de traitement et l'inclusion.

La garante explique que la concertation préalable intervient en amont de la finalisation du projet pour questionner son opportunité par rapport aux enjeux environnementaux, socio-économiques et d'aménagement du territoire qui l'entourent. La concertation permet également de discuter des solutions alternatives, y compris celle de ne pas réaliser le projet et de ses objectifs et caractéristiques. Elle informe que des réunions et ateliers spécifiques seront dédiés aux enjeux socio-économiques et aux impacts environnementaux. Elle rappelle que la concertation doit également permettre de débattre des modalités d'information et de participation du public.

**Corinne LARRUE, garante de la concertation**, complète en expliquant que leur engagement dans cette concertation a débuté par une enquête préalable dès leur nomination en juillet. Elle explique qu'elles ont rencontré divers acteurs tels que des élus, des acteurs économiques, des journalistes, des associations, des habitants pour comprendre le territoire et son fonctionnement. Le cinéma étant un domaine qu'elles ne maîtrisent pas spécifiquement, elles ont également rencontré des professionnels du cinéma. Elle indique qu'elles ont mené une analyse approfondie pour saisir l'insertion territoriale du projet, identifier les enjeux et proposer des modalités de concertation adaptées.

La garante rappelle que le rôle des garantes n'est pas de prendre position en faveur ou contre le projet, mais seulement de garantir la qualité des débats et formuler un avis sur la conduite de la concertation. Elles ne se prononcent pas sur le fond du projet, se distinguant ainsi des commissaires enquêteurs qui rendent un avis lors d'une enquête publique. Les garantes se concentrent sur le processus de concertation, veillant au respect des principes énoncés par la CNDP. Elle souligne qu'elles ont préalablement évalué l'intégralité des informations présentées dans le dossier de concertation, en s'assurant de leur clarté et de leur accessibilité. Elles précisent qu'elles sont très attentives à la qualité des modalités de concertation et à la capacité du public à participer, que ce soit lors des réunions publiques, ou par écrit via le coupon-T ou le site internet dédié.

Corinne LARRUE annonce qu'un mois après la fin de la concertation en janvier, elles publieront un bilan détaillé portant exclusivement sur la qualité et le déroulement de la concertation. Les maîtres d'ouvrage auront ensuite deux mois pour répondre aux enseignements tirés de cette concertation, intégrant les recommandations et les questions des garantes. Ensuite, la CNDP rendra un avis sur la qualité de cette réponse et sur l'ensemble des informations diffusées pendant la concertation. Les maîtres d'ouvrage décideront ensuite de la suite à donner au projet, que ce soit en le poursuivant, le modifiant ou en intégrant les éléments issus de la concertation.

La garante ajoute que cette concertation relève d'une saisine obligatoire compte tenu de l'ampleur du projet. La CNDP a ainsi été saisie par CINOPIA et EpaFrance, les deux structures ayant des implications différentes dans le projet. CINOPIA, maître d'ouvrage, en charge du projet de studios et EpaFrance des projets d'aménagements autour du site. La garante rappelle que cette procédure se déroule en parallèle de la constitution des dossiers administratifs, notamment d'autorisation environnementale, ces derniers nécessitant des études lancées simultanément à la concertation. Les discussions lors de la concertation préalable vont venir enrichir ainsi le dossier présenté à l'administration afin qu'il soit autorisé.

Corinne LARRUE présente ensuite les moyens d'information et de participation pour le public, tels que le dossier de concertation, le dépliant, le site internet dédié, la plateforme de contribution en ligne, les réunions publiques, les registres papiers, les cahiers d'acteurs. Enfin, elle détaille le calendrier des rencontres à venir, comprenant une visite de site, des réunions thématiques, un atelier et des rencontres de proximité.

## Premier temps d'échanges

**Intervention 1 : Un habitant du hameau de Bailly demande si « le présent débat » remplace « une enquête publique traditionnelle ».**

**Dominique GANIAGE, garante de la concertation**, explique que la concertation préalable vient en amont de l'enquête publique et a pour objectif d'éclairer le maître d'ouvrage sur son projet. Elle précise qu'après la concertation préalable, interviennent avec un temps plus ou moins long, des

processus administratifs, en particulier l'étude d'impact et l'enquête publique. Elle rappelle que le bilan des garantes sera joint au dossier d'enquête publique.

## Présentation du projet

*Chaque intervenant se présente brièvement lors d'un tour de table.*

### Présentation des maîtres d'ouvrage

**Boris LITTY, directeur général de CINOPIA**, précise que le projet porte le nom « Studios de Bailly » en référence à la commune de Bailly-Romainvilliers où il est situé. Il indique que CINOPIA est maître d'ouvrage du projet de studios et est une société créée spécifiquement pour le projet. Elle réunit deux compétences : l'expérience dans l'exploitation de studios de cinéma et de production de films, représentée par Rémi PRECHAC, ainsi que l'expertise dans le domaine de l'aménagement et de la construction, portée par lui-même. Il souligne que l'alliance de ces deux compétences a permis de concevoir et de développer le projet, qui se trouve actuellement à un stade d'étude de faisabilité.

**Laurent GIROMETTI, directeur général EpaFrance**, présente l'établissement public, créé par l'Etat en 1987, avec pour objectif d'aménager le Val d'Europe, qui constitue le secteur 4 de Marne-la-Vallée. EpaFrance intervient généralement en tant qu'aménageur de la ville nouvelle, impliquant des actions foncières, des travaux, qui ont permis de développer sa fonction touristique mais également des aménagements urbains complets avec la production de logements et le développement économique de tout le secteur. Le directeur général d'EpaFrance explique que pour le projet actuel, l'établissement public détient la propriété du terrain destiné au développement du projet des « Studios de Bailly ». En outre, EpaFrance serait responsable de la création des accès à ce terrain et de l'aménagement autour du site du projet.

### Contexte et les enjeux du projet

**Rémi PRECHAC, président de CINOPIA**, présente le contexte du secteur de l'industrie cinématographique et ses enjeux. Il souligne l'augmentation significative de la demande avec l'avènement de nouvelles plateformes comme Disney, Amazon, Netflix. Il indique que 80% de la bande passante mondiale est occupée par du contenu vidéo. Il explique que la production nationale française s'intensifie, or la France connaît un déficit de plateaux de tournage avec des surfaces réduites et une gamme de services proposés plus réduites que les autres pays européens. A titre d'exemple, l'ensemble des plateaux de tournage en France correspondent à peine à un tiers des studios de Pinewood en Angleterre. Les raisons de ce manque d'infrastructures adaptées sont notamment liées au mouvement de la Nouvelle Vague prônant les tournages en extérieur et à l'avènement des séries nécessitant des décors récurrents.

Le président de CINOPIA ajoute que la France manque également de personnels qualifiés. Il identifie les besoins de formation et de développement de nouveaux métiers dans ce domaine. Il présente les enjeux généraux auxquels doit répondre l'industrie cinématographique française, et en particulier le projet « Studios de Bailly » :

- Augmenter le nombre de studios et de plateaux de tournage disponibles pour répondre à la demande croissante de production nationale ;
- Améliorer les infrastructures industrielles en concevant des studios plus ambitieux et axés sur le bien-être des personnes qui vont y travailler ;

- Regrouper toutes les activités cinématographiques au sein de sites intégrés, inspiré du concept américain « one-stop-shop ».

Rémi PRECHAC explique que l'Etat français a pris conscience de cette problématique et du retard de l'industrie cinématographique nationale par rapport à ses voisins européens. Le Gouvernement a ainsi lancé l'appel à projets « La Grande Fabrique de l'image » en avril 2022 pour dynamiser l'industrie cinématographique. 11 projets de studios de tournage ont été lauréat dont le projet « Studios de Bailly ».

### Un territoire stratégique

Boris LITTY explique les raisons qui les ont conduits au choix de ce territoire pour implanter le projet. Il précise qu'ils ont recherché un emplacement significatif dans la région parisienne et ont rapidement identifié le Val d'Europe comme un territoire stratégique pour plusieurs raisons :

- Une localisation identifiée en Ile-de-France, et au sens plus restrictif Paris ;
- Un écosystème très performant en termes d'attractivité ;
- Des surfaces de terrains disponibles de l'EpaFrance pour accueillir des activités économiques ;
- Une bonne desserte tant par les installations ferroviaires (gare de Marne-la-Vallée) que par la proximité avec l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

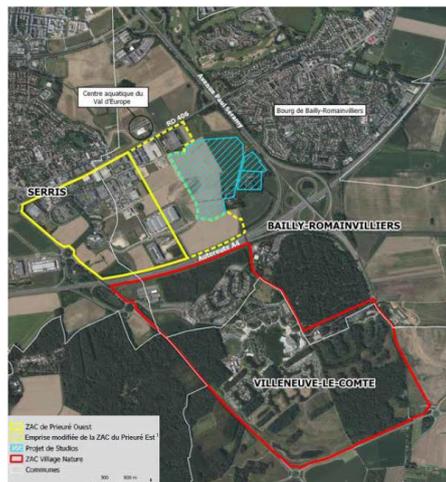
### Les alternatives envisagées

Boris LITTY poursuit sa présentation en abordant les alternatives envisagées pour le projet, en commençant par le scénario zéro, c'est-à-dire l'absence de mise en œuvre du projet. Il explique que choisir de ne rien faire reviendrait à décider que la France reste en retrait, permettant aux projets de se concrétiser ailleurs, et que, par conséquent, les employés de la filière seraient obligés de se délocaliser. Ensuite, il mentionne qu'initialement, trois sites ont été envisagés : le hameau de Bailly, la ZAC de la Rucherie (en cours de constitution) et la ZAC de Lamirault (finalisée). Les deux derniers terrains ont été écartés pour des raisons techniques, principalement liées au bruit, notamment avec la proximité de l'aéroport de Lognes et des lignes à haute tension du côté de Lamirault-Croissy. Le hameau de Bailly a donc été retenu.

Laurent GIROMETTI complète en soulignant que le site d'implantation choisi est un terrain identifié depuis longtemps comme pouvant accueillir à terme une activité économique. Ce terrain était donc réservé en vue de la réalisation d'un projet de dimension particulière ou présentant des caractéristiques exceptionnelles, tel que le projet « Studios de Bailly ». Si le projet des Studios ne se réalisait pas, il y aurait à terme implantation d'une autre activité économique.

## Les principales caractéristiques du projet

Boris LITTY présente le périmètre du projet.



Boris Litty détaille ensuite la programmation envisagée à ce stade du projet :

- Une dizaine de plateaux modulables permettant de s'adapter à chaque production, regroupant chacun les services associés ;
- Des backlots, zones de tournages extérieurs, permettant de monter des décors tels que des rues, des champs de bataille, etc. ;
- Un plan d'eau artificiel ayant une double vocation : gestion de l'eau et lieu de décors (batailles, promenades en bateau, etc.) ;
- Une pépinière, de l'autre côté de la rue du Poncelet, pour planter des arbres, les déplacer dans les studios selon les besoins, puis les replanter plutôt que d'utiliser des plantes en pot qui finissent régulièrement à la poubelle ;
- Une recyclerie destinée à accueillir les éléments de décors démontés, déconstruits et créer un lieu d'échanges, tant pour la commune de Bailly-Romainvilliers que pour les autres communes, où ceux qui seront intéressés pourront venir acheter des matériaux de récupération ou des objets souvenirs de films.

Remi PRECHAC complète en présentant rapidement le fonctionnement d'un plateau. Le plateau comprend à la fois des ateliers, des zones pour accueillir et fabriquer les costumes et pour accueillir les prestataires qui vont fournir le matériel. Il souligne l'importance et la force pour des studios d'avoir à la fois des plateaux et des backlots, constituant ainsi un écosystème complet.

## Les aménagements réalisés par EpaFrance

**Arnaud GUERINEAU, directeur opérationnel EpaFrance,** rappelle que la vocation d'EpaFrance est d'aménager et d'accompagner ce projet pour les aménagements autour du site. Il présente alors les différents aménagements prévus par EpaFrance.



#### LES AMÉNAGEMENTS CONNEXES À RÉALISER PAR EPAFRANCE

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

Boris LITTY expose ensuite les mesures prévues pour l'insertion du projet, se concentrant principalement sur trois aspects : l'environnement naturel, l'environnement humain et la dimension écologique.

En ce qui concerne l'environnement naturel, il indique que l'emprise foncière a été réévaluée en concertation avec EpaFrance, suite à l'identification d'une zone humide dans les études préliminaires. Il souligne que cette zone sera préservée, tout comme les espaces boisés actuels. Il ajoute qu'un certain nombre d'espaces agricoles ouverts seront également conservés en l'état, avec des discussions possibles sur des compensations agricoles, probablement avec la Safer. Parallèlement, il souligne qu'une attention particulière est portée à la ferme du donjon et à son portail qui seront alors réhabilités et conservés pour devenir l'emblème de la recyclerie.

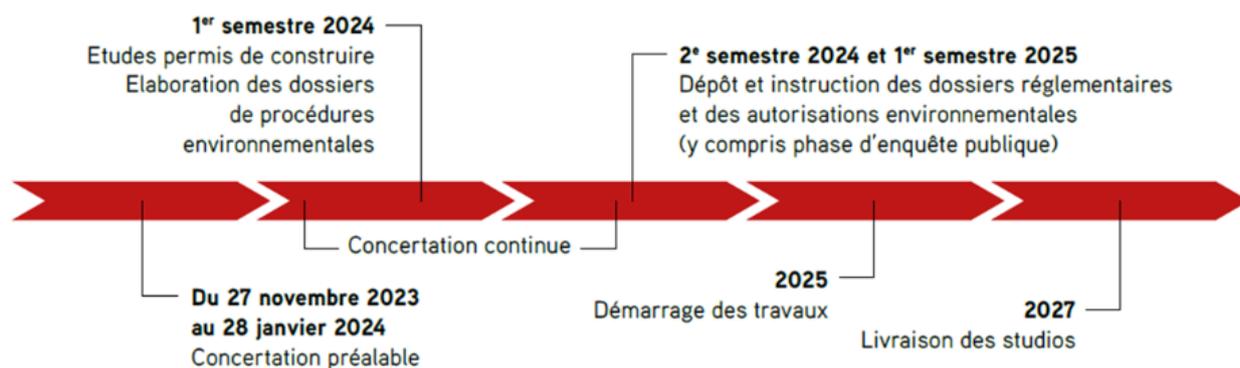
Boris LITTY aborde ensuite la dimension des nuisances sonores en mettant en évidence l'importance pour les studios de prendre en compte les contraintes acoustiques. Des études acoustiques sont en cours et des mesures d'insonorisation, telles que la création de merlons dans l'esprit de la « guest experience » Disney, sont envisagées pour répondre aux contraintes acoustiques. Par ailleurs, il indique que des études préliminaires sont en cours pour ce qui concerne le trafic routier ; celui-ci sera orienté vers la zone d'activité du Prieuré. Les personnes venant travailler sur le site seront également encouragées à l'utilisation de mobilités douces. Enfin, il précise que l'insertion paysagère du projet vise à minimiser la visibilité des studios.

Rémi PRECHAC reprend la parole concernant la dimension écologique du projet. Il souligne que l'industrie audiovisuelle est sous les projecteurs en matière d'empreinte carbone, avec des aides du CNC conditionnelles. En effet, le CNC va octroyer des aides financières à la fourniture d'un bilan prévisionnel et d'un bilan définitif de l'empreinte carbone engendrée. Il souligne qu'ils ont souhaité un projet vertueux en proposant des infrastructures qui puissent permettre aux clients de l'être (réflexions sur le design, les équipements, l'isolation, etc.). Il ajoute que des solutions énergétiques vertes sont envisagées, telles que le solaire thermique, le solaire photovoltaïque sur certains toits, des panneaux photovoltaïques sur les parkings silos, la végétalisation des toits terrasses, et une réflexion sur l'usage de stockage géothermiques inter-saisonniers. Le projet explore également un

raccordement au réseau de chaleur et envisage l'utilisation de la géothermie. Il indique qu'une palette complète d'options est étudiée pour trouver des solutions durables, avec la création d'une pépinière et d'une recyclerie.

## Calendrier et coût du projet

Boris LITTY indique que le coût du projet est estimé à environ 500 millions d'euros HT. Il précise que la partie aménagement de l'EpaFrance représente une quinzaine de millions d'euros de ce coût global. Il présente ensuite le calendrier du projet.



En dernier lieu, Boris LITTY aborde les retombées économiques pour le territoire, mettant en avant la création de 300 emplois permanents directs englobant des postes transversaux nécessaires au bon fonctionnement du complexe. Il précise que ces emplois seront complétés par ceux liés aux tournages, variables en fonction des besoins de chaque production et de la nature des films, indiquant que ces 300 emplois peuvent rapidement atteindre les 3 000 personnes. Par ailleurs, il souligne que les figurants seront recrutés dans le périmètre direct des studios, pour des raisons environnementales et financières, ce qui contribuera à une dynamique locale. Enfin, il rappelle la nécessité de créer une filière de formation pour permettre la qualification des jeunes.

## Deuxième temps d'échanges

**Intervention 1** : Philippe DESCROUET, président de Val d'Europe Agglomération, rappelle qu'il a rencontré les maîtres d'ouvrage il y a environ deux ans. Il souligne les débats aujourd'hui en France autour des contraintes environnementales et de l'occupation du sol, tout en soulignant la nécessité de créer des emplois et des logements. Il met en avant le développement du territoire au cours des 30 dernières années, avec une population qui ne cesse d'augmenter.

Il insiste sur l'importance des projets économiques pour le territoire et exprime la volonté de favoriser l'implantation d'activités diversifiées au-delà du secteur touristique. Il indique qu'actuellement 75% des activités sur le Val d'Europe sont liées au tourisme, ce qui représente un risque économique, comme la crise du Covid-19 l'a démontré.

Il ajoute qu'avec Thierry CERRI, premier vice-président de Val d'Europe Agglomération, ils ont cherché à privilégier l'arrivée d'activités nouvelles et les studios représentent cette opportunité.

Il revient sur la pandémie de Covid-19 qui a révélé le succès du cinéma et qui souligne aujourd'hui l'importance de soutenir le cinéma français. Il souligne la nécessité d'accueillir ces productions en France pour éviter qu'elles ne s'établissent dans des pays de l'Est comme c'est le cas actuellement.

Il évoque également les opportunités offertes par ce projet aux étudiants, les écoles qui pourraient être créées ou qui pourraient s'y installer. Il est convaincu que ce projet attirera d'autres activités complémentaires à ce qui est déjà présent dans le Val d'Europe. Pour toutes ces raisons, Philippe DESCROUET affirme que Val d'Europe Agglomération soutient pleinement ce projet, soulignant son impact au-delà de la commune de Bailly-Romainvilliers. Il se dit favorable à ce projet tout en veillant au respect des règles environnementales.

**Intervention 2 :** Un habitant de Bailly-Romainvilliers relève trois points. Premièrement, il indique que le précédent maire/sénateur de Bailly-Romainvilliers, Arnaud de Belenet, est salué pour avoir contribué à l'équilibre économique de la ville et pour avoir mis en œuvre des projets tels que le contournement de la commune, en construction et qui devrait voir le jour en 2024, et l'échange de 36 hectares de terrain autour du hameau de Bailly avec Disney, afin de conserver la maîtrise sur le développement économique et immobilier dans et autour du hameau. Il exprime aujourd'hui son inquiétude quant à ce qu'il considère être la perte actuelle de contrôle sur ces terrains et une privatisation de plusieurs hectares. Il considère par ailleurs que la situation est « alarmante » pour le hameau qui risque de voir une destruction de son patrimoine et des bâtiments au nord de la rue du Poncelet. Selon lui, une pépinière et la zone de recyclage de décors sont « une décharge pour végétaux et décors de cinéma ». Il estime que ce projet va à l'encontre de la vocation de réhabilitation du hameau.

Dans un deuxième temps, il aborde la question du financement de l'entretien des merlons paysagers prévus au nord de la rue du Poncelet. Il souligne l'expérience passée où des frais d'entretien élevés ont conduit à la dégradation des aménagements paysagers dans des zones du parc d'entreprises. Il demande qui entretiendra les merlons.

Enfin, il aborde la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et souligne la mobilisation jusqu'à maintenant des maires du SAN et de Val d'Europe Agglomération pour un développement harmonieux du territoire. Il précise que ces derniers ont refusé la construction de tours d'immeubles et limité la hauteur des bâtiments sur le Val d'Europe en travaillant en étroite collaboration avec les aménageurs publics et la société Disney, ajoutant que « *le résultat est à la hauteur* » puisque le Val d'Europe a une identité « *hors du commun* ». Il s'inquiète donc du changement prévu dans le PLU sur le secteur visant, selon lui, à modifier la hauteur des bâtiments jusqu'à 30 mètres de hauteur, compromettant l'identité visuelle et la qualité de vie depuis le hameau puisqu'il considère qu'aucun merlon ne peut cacher des bâtiments « *aussi hauts* ». Il prend l'exemple de l'échangeur autoroutier, sortie 14, vers Disney, où la vue apaisante sur le hameau n'existera plus.

**Intervention 3 :** Un habitant de Bailly-Romainvilliers s'interroge sur le financement de la construction du projet. Il s'intéresse à l'origine des fonds et demande si des acteurs de l'industrie cinématographique française, tels que Pathé ou Gaumont, sont impliqués dans le projet. Il s'interroge également sur la manière dont le projet se positionne par rapport à la Cité du Cinéma de Saint-Denis, qui malgré son concept initial d'être un lieu « *all inclusive* » pour l'industrie cinématographique n'a pas rencontré le succès escompté.

**Intervention 4 :** Une habitante de Bailly-Romainvilliers affiche sa préoccupation concernant l'accès routier aux studios, faisant référence à une possible future voie reliant directement les « Studios de Bailly » en plus de la rue du Poncelet. Elle s'interroge sur l'accès prévu pour les 300 à 3000 personnes qui viendront sur le site, en considérant que l'accès se situe du côté du Prieuré. Elle exprime son

inquiétude à l'égard d'un flux qui augmentera vers la sortie Bailly (échangeur sur l'autoroute A4), sur une voie déjà « *très encombrée aujourd'hui* », ainsi que sur les nuisances sonores engendrées par les voitures puisque les merlons se trouvent de l'autre côté entre les studios et la voie rapide et non entre la voie rapide et les maisons.

### **Réactions et éléments apportés par les maîtres d'ouvrage (intervention 2)**

Laurent GIROMETTI répond sur le sujet des 36 hectares. Il souligne que bien que ces terres aient fait partie du secteur Disney jusqu'en 2010, la propriété foncière était et reste celle d'EpaFrance. Il insiste sur la co-construction des aménagements futurs dans ce secteur en OIN, soulignant que la collectivité n'aurait pas eu seule la main sur l'aménagement de ce site. Il rappelle que ce site est identifié comme pouvant accueillir des projets particuliers, exceptionnels, différents de ceux développés dans la zone d'activité du Prieuré Est où il existe tout type d'activités économiques. Il précise donc que quoi qu'il en soit du côté de l'EpaFrance il y aurait eu un développement sur ce site.

Concernant le hameau, il explique que le terrain est aujourd'hui propriété de l'établissement public et confirme que certaines maisons sont occupées. La préservation patrimoniale de même que celle d'espaces agricoles (sous convention d'occupation précaire) sont prises en compte en attendant le développement de projets conformément à leur vocation première.

Boris LITTY intervient sur le sujet de la recyclerie, indiquant qu'il s'agit de « réemploi ». Il indique qu'aujourd'hui la ferme du donjon est privative, zone sur laquelle les habitants ne peuvent pas se rendre. Il explique que l'ambition est de réaménager les locaux et d'en faire un espace public ouvert (recyclerie et pépinière), et ainsi de rendre ce secteur aux habitants. Il souligne que la concertation doit justement permettre d'échanger sur la manière de traiter ces espaces en adéquation avec les attentes des citoyens de Bailly-Romainvilliers et en respectant les exigences environnementales (notamment préservation des espaces boisés).

Par ailleurs, il revient sur les modifications potentielles du PLUi. Il explique que les contraintes liées à la « guest experience » Disney empêcheront la construction de bâtiments dépassant 28 mètres. Il explique qu'un plateau de 28 mètres n'est pas nécessairement au niveau 0 du sol. De plus, l'insertion paysagère est une préoccupation centrale des maîtres d'ouvrage. Laurent GIROMETTI complète en expliquant que le sujet du masquage renvoie plus largement à des questions géométriques, d'implantation du bâtiment à l'intérieur de la parcelle, de distance entre le bâtiment et le merlon, de distance entre le merlon et l'espace public depuis lequel il est possible de le voir (« à quelle hauteur est l'œil ? », « à quelle distance est le bâtiment ? », « à quelle profondeur se situe le merlon ? »).

Enfin, sur la question de l'entretien des espaces, il explique qu'une fois aménagés, les espaces sont remis en gestion aux collectivités pour ce qui concerne la partie publique (la Communauté d'Agglomération en l'espèce), leur gestion font l'objet de discussions en amont. Les aménagements situés à l'intérieur de l'emprise privée seront entretenus ensuite par le propriétaire et gestionnaire du site.

### **Réactions et éléments apportés par les maîtres d'ouvrage (intervention 3)**

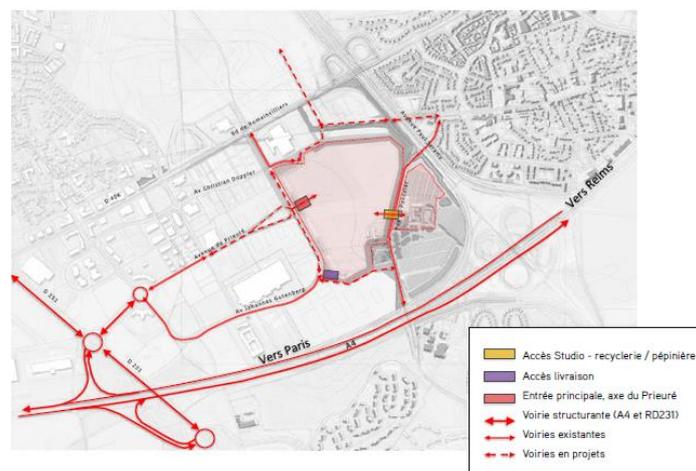
Rémi PRECHAC expose la vision du projet en tant qu'outil accessible à tous types de clients, soulignant la volonté de ne pas s'associer à des investisseurs spécifiques du secteur cinématographique, tels que Disney, Pathé, Gaumont ou Universal. Il explique que l'objectif est de créer un studio pouvant accueillir une variété de clients pour éviter la dépendance à un seul exploitant, ce qui pourrait compromettre la viabilité du projet à long terme.

Concernant les studios de la Cité du Cinéma, il rappelle la difficulté liée au développement de studios en général. Malgré le potentiel d'un tel projet, qui était visionnaire, il convient que le studio s'est avéré inadapté et incomplet sur le plan industriel. Toutefois, il précise que la Cité du Cinéma reste le studio le plus proche de Paris et que cela fonctionne puisqu'il est toujours plein. Il ajoute que le projet actuel vise à éviter ces erreurs et permettra de répondre aux besoins actuels du secteur cinématographique.

#### Réactions et éléments apportés par les maîtres d'ouvrage (intervention 4)

Laurent GIROMETTI explique que l'objectif est de faire passer les véhicules par la zone d'activités du Prieuré. Il ajoute que l'accès depuis l'autoroute, l'échangeur 13, sort sur la départementale 231, et les véhicules desservant les studios n'ont pas pour vocation de passer par la zone habitée qui est à l'est de l'avenue Paul Séramy mais que ce flux restera du côté de la zone d'activité.

**Intervention 5 :** Un habitant de Bailly-Romainvilliers soulève des questions concernant l'aménagement des voiries, en particulier en référence au projet en pointillé (voir carte ci-dessous) qui envisage une traversée de l'avenue menant à Disney, reliant la rue de Paris au boulevard de Romainvilliers. Il exprime son incompréhension quant à l'intérêt de créer un nouvel axe routier à cet endroit, soulignant l'existence d'axes routiers déjà établis autour de la zone et se demandant pourquoi orienter des flux routiers vers une zone de Bailly-Romainvilliers qui, jusqu'à présent, est relativement préservée. Par ailleurs, il souhaite savoir si la rue du Poncelet sera préservée en l'état, soulignant son importance pour tous les habitants de Bailly-Romainvilliers en tant qu'espace apprécié par les promeneurs. Il exprime le souhait de voir cet accès préservé dans son état actuel ou aménagé de manière à permettre aux résidents de continuer à profiter pleinement de cet espace.



**Intervention 6 :** Une participante demande à ce qu'une esquisse en 3D puisse être présentée pour avoir une idée plus précise du projet.

#### Réactions et éléments apportés par les maîtres d'ouvrage (intervention 5)

Laurent GIROMETTI explique que dans une version initiale, l'emprise des studios était positionnée davantage vers le sud, ce qui aurait eu pour conséquence de fermer la rue du Poncelet et d'obliger à restituer un accès pour contourner cette zone. En raison de la présence d'une zone humide et de retours négatifs sur l'inconvénient de faire un grand détour autour de l'emprise, le choix a évolué vers

une emprise visant à maintenir la rue du Poncelet. Il souligne que la rue du Poncelet sera maintenue dans sa fonction actuelle, invitant le public à participer à l'atelier du 18 janvier pour discuter sur les détails précis de son aménagement puisque les caractéristiques ne sont pas encore déterminées.

En ce qui concerne la route en pointillés, il précise qu'elle ne fait pas partie du projet de studios, mais qui pourrait plus tard faire l'objet d'une concertation. Cette voie n'est pas destinée à être une voie à caractéristique routière ; c'est une réflexion qui vise à reconstituer de la continuité entre la partie de Bailly Romainvilliers qui est à l'Est de Paul Séramy et puis les zones futures d'aménagement, dont le quartier de la Motte. Cette voie est envisagée comme une liaison apaisée, et n'est pas destinée à supporter un flux routier massif ou des camions, mais est pensée comme une voie de liaison « intra-Bailly-Romainvilliers ».

Boris LITTY complète en indiquant que le rectangle rouge est l'entrée des studios, des artistes et le rectangle violet et l'entrée des poids lourds (voir carte ci-dessus). Il insiste en indiquant qu'à aucun moment il n'a été envisagé de faire passer du trafic par la zone au nord des studios.

### **Réactions et éléments apportés par les maîtres d'ouvrage (intervention 6)**

Boris LITTY explique qu'une représentation 3D implique d'avoir défini notamment les hauteurs de bâtiment, ce qui n'est pas le cas à ce stade très amont du projet. Les études sont encore en cours (acoustiques et de sols en particulier) et permettront d'évaluer la possibilité d'enterrer en partie les bâtiments et donc de déterminer leur hauteur visible.

**Intervention 7 :** Une habitante de Bailly-Romainvilliers souhaite revenir sur les voies d'accès. Elle exprime son inquiétude sur l'accès des 3 000 personnes qui viendront sur le site puisque s'ils empruntent la sortie de l'autoroute vers Serris, avant la sortie de Bailly-Romainvilliers, qui est déjà une voie saturée, il va falloir créer de nouvelles voies, de nouvelles sorties d'autoroute.

**Intervention 8 :** Un participant souligne la qualité du dossier de concertation, considérant qu'il offre une marge de manœuvre au public pour faire évoluer le projet. Il revient sur les préoccupations exprimées par les habitants lors de la réunion sur les flux de circulation et rappelle l'importance de la déviation de Bailly, actuellement en travaux, qui vise à résoudre le problème de saturation au niveau des échangeurs 13 et 14.

### **Réactions et éléments apportés par les maîtres d'ouvrage (intervention 7)**

Rémi PRECHAC explique qu'un tournage implique une préparation de 10 mois suivie de 2 mois de tournage, voire 4 mois pour une série importante. Il indique que le quotidien dans ce secteur est davantage aligné sur les horaires standards d'une industrie avec des personnes venant quotidiennement au travail, principalement tôt le matin et tôt en fin d'après-midi. Il précise que grâce aux outils qui permettent de tourner dans un lieu maîtrisé, les horaires de travail restent raisonnables. Il ajoute que les horaires sont bien encadrés, surtout pendant le tournage, pour garantir le silence sur le plateau. Par ailleurs, il aborde la gestion des figurants et des comédiens et indique que ces flux sont également très cadrés, avec l'objectif de mettre en place des navettes depuis le RER. Il souligne que de nombreuses personnes travaillant dans l'industrie audiovisuelle résident déjà dans le secteur, et qu'ils ne viendront pas nécessairement de Paris.

Laurent GIROMETTI complète en mentionnant que le projet fait l'objet d'une étude d'impact qui comporte notamment les éléments relatifs à l'étude de trafic en cours de réalisation. Il souligne que

les questions de saturation de l'échangeur 13 dépendent des flux de camions et voitures, de leur provenance, de l'heure d'arrivée, et qu'elles seront abordées plus en détail dans le dossier d'enquête publique. Enfin, il indique que la question de la largeur de la voie de sortie est un sujet de sécurité identifié, déjà signalé par les élus, et qui doit être discuté avec le gestionnaire autoroutier.

**Intervention 9 :** Un participant s'interroge sur les nuisances sonores projetées des studios vers l'extérieur et demande si les studios fonctionneront la nuit.

#### **Réactions et éléments apportés par les maîtres d'ouvrage (intervention 9)**

Rémi PRECHAC souligne que les studios sont des espaces extrêmement calmes et qu'il est impératif de les maintenir ainsi. Il insiste sur le fait que les zones générant du bruit doivent être strictement contrôlées. Il précise qu'aucun bruit n'est intentionnellement émis vers l'extérieur, à l'exception des flux routiers. De plus, il explique que les studios ne fonctionnent généralement pas la nuit puisque les plateaux offrent la possibilité de simuler la nuit. Il existe des moments exceptionnels où des activités peuvent se dérouler la nuit, en particulier dans la partie backlot mais cela se déroule sur de très courtes durées. Il confirme que les studios ne génèrent pas de bruit vers l'extérieur.

**Intervention 10 :** Christophe GIRAL, directeur immobilier EuroDisney, exprime son soutien envers le projet « Studios de Bailly » qui représenterait une « *formidable opportunité* » pour le territoire. Il souligne que Disney voit ce projet comme l'opportunité de contribuer au développement et à l'aménagement du territoire. C'est aussi une chance pour promouvoir une filière cinématographique autour du 7<sup>e</sup> art. Il précise que ce projet n'est pas un projet Disney mais qu'il pourrait être envisagé d'y tourner des séries Disney +. Le projet pourra accueillir d'autres acteurs et productions. Il souligne que ce projet renforcera la position du pays dans le secteur du cinéma en Europe.

Il met en avant l'intérêt de mutualisation des flux et des acteurs qui pourraient s'implanter dans la région, contribuant ainsi à structurer une véritable filière cinématographique. Il souligne qu'EuroDisney utilise déjà des prestataires traditionnellement associés aux studios de tournage et aux concerts, précisant la complémentarité des activités.

Enfin, en tant qu'habitant et professionnel travaillant dans le Val d'Europe, il conclut sur l'importance de la qualité d'insertion du projet dans la vie quotidienne, insistant sur la nécessité de maintenir la quiétude et la compatibilité du projet avec la vie au quotidien. Il affirme que ce projet contribuerait à renforcer le caractère singulier du territoire et à accroître son attractivité tout en restant compatible avec la vie des habitants au quotidien.

### **Mot de conclusion des garantes**

Corinne LARRUE remercie les participants et constate que l'ensemble des enjeux identifiés en amont ont été abordés lors de la réunion. Elle indique que les prochaines rencontres doivent permettre de continuer à aborder ces sujets et de travailler sur ces questions, que ce soit sur l'accessibilité, sur les impacts du projet, sur sa visibilité, sur son patrimoine, sur le hameau. Elle invite les participants aux prochaines rencontres de la concertation.