

Concertation préalable sur le projet
« Studios de Bailly »

**Enseignements des maîtres
d'ouvrage**

Avant-propos

Le présent document expose les enseignements que la maîtrise d'ouvrage tire de la concertation préalable qui s'est tenue du lundi 27 novembre 2023 au dimanche 28 janvier 2024 inclus.

Le document revient dans un premier temps sur le déroulement de la concertation, propose une analyse quantitative et qualitative de la participation et une synthèse thématique des questions et observations exprimées lors de la concertation, accompagnée des réponses des maîtres d'ouvrage.

Les enseignements des maîtres d'ouvrage tirés des échanges et des recommandations exprimées par le public et par les garantes dans leur bilan sont présentés dans un deuxième temps.

Enfin les décisions et engagements pris par les maîtres d'ouvrage quant à la suite donnée au projet sont annoncés en dernière partie du document.

L'évolution de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage du projet privé a évolué à l'issue de la concertation préalable. La société CINOPIA n'est plus titrée sur le foncier propriété d'EpaFrance.

Une nouvelle société de projet devrait voir le jour, reprenant les éléments programmatiques du projet présenté lors de la concertation.

Sommaire

Rappel du projet présenté en concertation	4
La maîtrise d’ouvrage	4
Le projet « Studios de Bailly » en bref.....	4
1. Retour sur le déroulement de la concertation	7
1.1 Une concertation préalable sous l’égide de deux garantes désignées par la CNDP.....	7
1.2. Le périmètre de la concertation préalable	7
1.3. L’annonce de la concertation : la publicité légale.....	8
1.4. Les outils d’information	8
1.5. Les modalités de dialogue mises en œuvre	11
1.6. Les contributions et questions en ligne et par coupon T.....	14
1.7. La concertation en chiffres	15
2. Synthèse des contributions	17
2.1. L’opportunité du projet globalement confirmée.....	17
2.2. Des caractéristiques du projet peu questionnées	23
2.3. Les incidences potentielles du projet, objet de discussions et d’attentes pour la suite du projet	25
2.4. La mise en œuvre du projet	32
2.5. Une concertation globalement saluée.....	33
3. Les enseignements de la concertation et les engagements de la maîtrise d’ouvrage.....	33
3.1. Les enseignements tirés par la maîtrise d’ouvrage	34
3.2. Les engagements de la maîtrise d’ouvrage.....	34
3.3. Les réponses aux recommandations des garantes	35
Annexe : Tableau de précisions et recommandations des garantes et réponses des maîtres d’ouvrage.....	40

Rappel du projet présenté en concertation

La maîtrise d'ouvrage

CINOPIA, maître d'ouvrage initial du projet présenté en concertation

Créée en décembre 2021 pour le projet, la société CINOPIA était le maître d'ouvrage initial du projet « Studios de Bailly ». Au stade de la concertation, la société était en charge de la conception, de la construction et de l'exploitation des studios en s'attachant à mettre en place les financements nécessaires. Au stade de la concertation toujours, CINOPIA disposait de deux investisseurs : Volt & Picseyes, société spécialisée en France et à l'étranger dans la production, la conception, la réalisation d'œuvres cinématographiques et audiovisuelles et la Financière des Quatre Rives, entreprise spécialisée dans le montage d'opérations et le développement de programmes immobiliers en vue de la création, de la valorisation et de la gestion de patrimoines pour le compte de tiers.

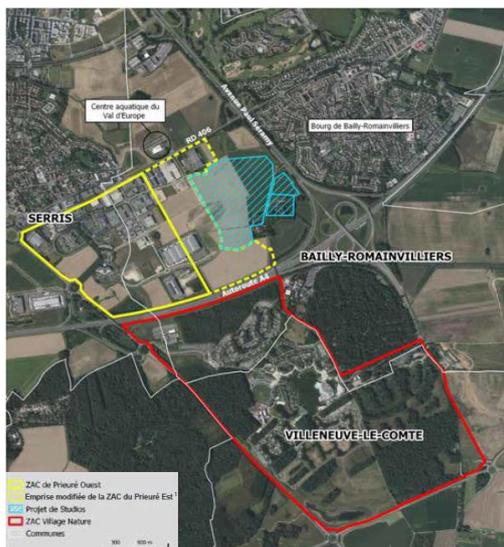
EpaFrance, partenaire du projet

EpaFrance, aménageur du secteur IV de Marne-la-Vallée, est partenaire du projet « Studios de Bailly », notamment pour la création des accès routiers et des aménagements extérieurs autour du site du projet. Les Etablissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée, usuellement appelés EpaMarne-EpaFrance sont deux établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC)* historiquement chargés, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales, d'aménager le site du territoire de Marne-la-Vallée. Les deux EPA interviennent sur un périmètre élargi, couvrant 44 communes de Seine-et-Marne, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, dans un cadre d'intervention diversifié et pour une variété de commanditaires.

Le projet « Studios de Bailly » en bref

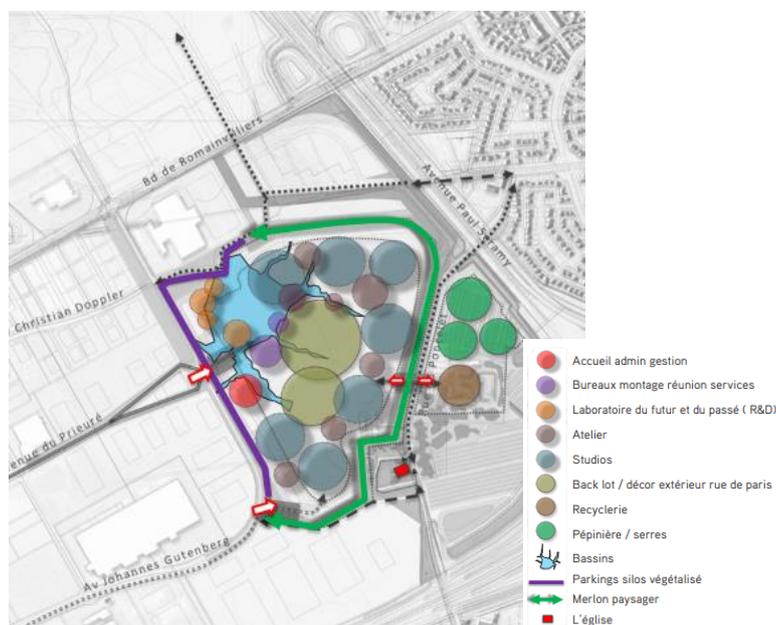
Depuis plusieurs années, la France est, dans un contexte d'explosion du volume de la production cinématographique et audiovisuelle mondiale, confrontée à un déficit de plateaux de tournage, à un manque d'infrastructures adaptées aux besoins, ainsi qu'à un nombre insuffisant d'équipes formées aux exigences des tournages internationaux. L'industrie cinématographique française doit alors répondre à deux enjeux majeurs : l'augmentation du nombre de studios et de plateaux de tournage disponibles et l'amélioration de la qualité des infrastructures et services, pour s'adapter aux standards des autres studios européens et internationaux. Afin de relever ces défis, les pouvoirs publics et le Centre National du Cinéma et l'Image Animée (CNC) se sont engagés à aider le cinéma français à se moderniser, en positionnant le développement des studios de tournage comme une priorité stratégique. Pour atteindre ces objectifs, 350 millions d'euros d'investissements dans la filière cinématographique française ont été annoncés d'ici 2030 par le gouvernement dans le cadre de l'appel à projets « La Grande Fabrique de l'image » lancé le 25 avril 2022. Le projet « Studios de Bailly » est l'un des projets sélectionnés dans cette démarche.

Porté initialement par CINOPIA, le projet « Studios de Bailly » consiste à créer un nouveau complexe de studios de cinéma sur la commune de Bailly-Romainvilliers, sur une emprise d'environ 34,4 hectares, actuellement propriété d'EpaFrance.



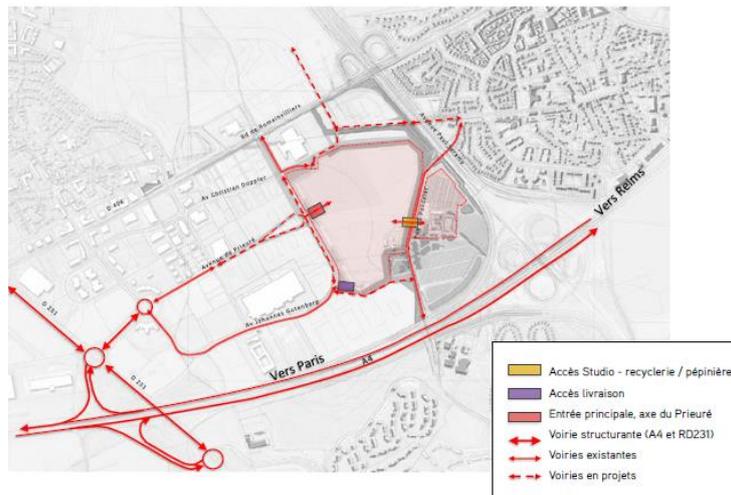
Localisation du projet

Le projet prévoit une dizaine de plateaux de tournage flexibles et modulables, chacun équipé d’ateliers de construction et d’assemblage, de bureaux, de loges, de cantines et de quelques logements de passage. Des lieux de tournage extérieurs seront également créés avec des backlots dynamiques permettant le changement des feuilles de décor. L’ensemble de ces aménagements ont pour objectif de proposer un outil unique par sa conception et ses innovations dans tous les domaines qui doit permettre de multiplier le nombre de tournages en région parisienne.



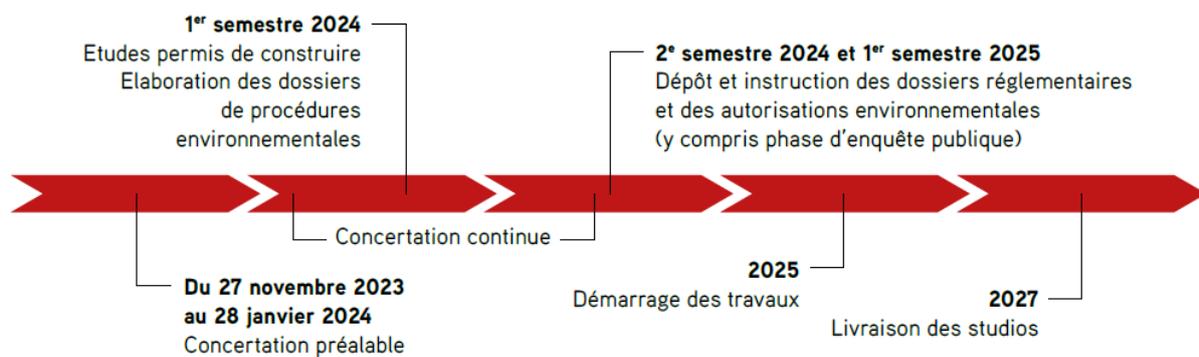
Programmation envisagée

Parallèlement, EpaFrance poursuivra la réalisation des aménagements autour du site, en particulier via la requalification et la création de voiries, la préservation et la conservation des espaces naturels, ainsi que la réalisation d'une coulée verte.



Les voies d'accès au site

Le projet « Studios de Bailly » représente un investissement de 500 millions d'euros et générera la création et la mobilisation de nombreux emplois directs et indirects. En effet, le projet créera environ 300 emplois permanents directs en phase d'exploitation, ainsi que des emplois associés aux tournages, nombre variable selon les besoins d'une production et la typologie des films. Des figurants seront également sollicités pour participer aux tournages.



Calendrier du projet

1. Retour sur le déroulement de la concertation

1.1 Une concertation préalable sous l'égide de deux garantes désignées par la CNDP

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

Le dossier de concertation et le dispositif d'information et de dialogue ont été validés par la CNDP lors de sa séance du 8 novembre 2023.

La concertation préalable relative au projet « Studios de Bailly » s'est tenue **du lundi 27 novembre 2023 au dimanche 28 janvier 2024 inclus**.

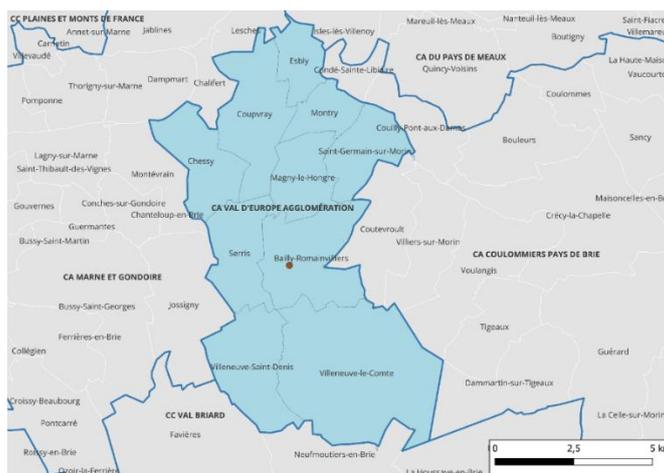
Les garantes ont publié leur bilan de la concertation le 28 février 2024, consultable sur le site internet du projet : www.studiosdebailly.fr

1.2. Le périmètre de la concertation préalable

Compte tenu des enjeux et de la localisation du projet, le périmètre retenu pour la diffusion des outils d'informations a couvert 11 collectivités locales :

- 10 communes : Esbly, Coupvray, Chessy, Bailly-Romainvilliers, Serris, Magny-le-Hongre, Villeneuve-Saint-Denis, Villeneuve-le-Comte, Montry, Saint-Germain-sur-Morin ;
- 1 EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) : la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération.

Le périmètre intégrait ainsi toutes les communes de Val d'Europe Agglomération.



Périmètre de la concertation

1.3. L'annonce de la concertation : la publicité légale

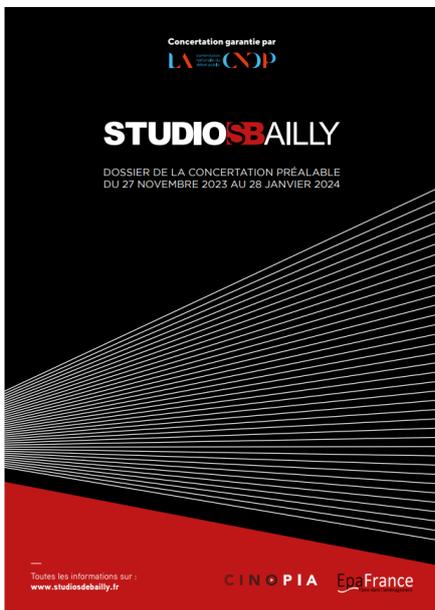
Conformément aux articles L. 121-16 et R. 121-19 du code de l'environnement, la concertation préalable a fait l'objet d'une communication légale :



- **par voie d'affichage** : des affiches légales ont été apposées sur les tableaux d'affichage des 10 collectivités du périmètre de la concertation dès le 10 novembre 2023 ;
- **par voie de presse** : deux avis légaux ont été publiés le 11 novembre 2023, l'un dans *Le Parisien* (parution papier et numérique), et l'autre dans *Le Moniteur* (parutions papier et numérique) ;
- **par voie électronique** : l'avis légal a été publié sur le site internet de la concertation le 11 novembre 2023 www.studiosdebailly.fr.

1.4. Les outils d'information

1.4.1 Le dossier de concertation



Ce support de 50 pages présentait l'ensemble des informations disponibles, en l'état actuel des études concernant le projet « Studios de Bailly » : les raisons d'être du projet, ses objectifs, ses principales caractéristiques, sa programmation, son coût estimatif, les solutions alternatives envisagées, un aperçu de ses incidences potentielles sur l'environnement, ainsi que la concertation préalable et ses modalités.

Le dossier de concertation a été rendu public le 11 novembre 2023. Au total, 370 exemplaires ont été mis à disposition du public :

- 140 exemplaires mis à disposition des 10 collectivités locales ;
- 230 exemplaires mis à disposition du public lors des rencontres.

Le dossier de concertation a également été mis en ligne sur le site internet de la concertation.

1.4.2. Le dépliant

Ce support synthétique a été réalisé pour présenter les raisons d'être du projet « Studios de Bailly », ses principales caractéristiques (programmation, localisation et voies d'accès), ainsi que les modalités de la concertation préalable. Le dépliant incluait un **coupon T détachable à poster sans affranchissement** permettant le dépôt d'une contribution (avis et/ou question).

Au total, 19 087 exemplaires du dépliant ont été mis à disposition du public :

- 750 exemplaires mis à disposition des collectivités locales du périmètre ;
- 530 exemplaires mis à disposition du public lors des rencontres ;
- 17 807 exemplaires boîtés par La Poste sur les 10 communes du périmètre de la concertation du 27 au 28 novembre 2023.

Le dépliant a également été mis en ligne sur le site internet du projet le 23 novembre 2023.



1.4.3. L’affiche communicante



70 exemplaires d’une affiche A3 indiquant les dates des différentes rencontres de la concertation ont été mis à disposition des 10 collectivités locales et **10 exemplaires** ont été disposés lors des diverses rencontres avec le public. Par ailleurs, **150 exemplaires** de l’affiche ont été diffusés aux commerçants du périmètre de la concertation

1.4.4. Les panneaux d’information

Quatre panneaux ont permis de présenter brièvement le projet, ses composantes et les aménagements associés, ses incidences potentielles et la concertation préalable et ses modalités. Ces panneaux ont été déployés lors des rencontres publiques.

LE PROJET « STUDIOS DE BAILLY » EN BREF

Le projet « Studios de Bailly », porté par CINOPIA, consiste à créer un nouveau complexe de studios de cinéma sur le territoire de Bailly-Remonville dans le Val d'Europe, à l'Est de Paris.

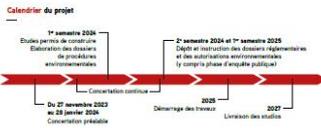
Les données clés du projet*

- Une dizaine de studios modernes, répartis en un système d'îlots de 2 à 4 niveaux
- La création de jardins (espaces de tournage extérieurs)
- Le site en place d'une roquette et d'une roquette
- La création d'un plan d'eau sur le site
- Le réaménagement d'un parking et mise en place de parkings plus adaptés pour répondre aux enjeux de limitation de trafic et d'intégration paysagère
- Un investissement estimé à environ 100 millions d'euros
- De nombreux emplois directs et indirects créés au quotidien

*Source : A et mail de mail



Le projet « Studios de Bailly » portera sur une surface d'environ 6 hectares sur des terrains actuellement propriété d'Epifrance, bordés par l'autoroute A4 au sud et le département 95 à l'Est.



Les porteurs de projet

CINOPIA
CINOPIA est une société créée en décembre 2021 pour le projet « Studios de Bailly ». Elle a pour mission de développer le projet, de le financer et de le gérer. Elle est détenue par un consortium de investisseurs privés et publics.

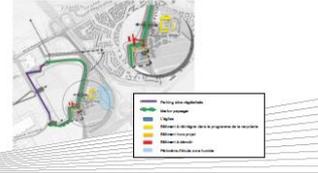
Epifrance
Epifrance, aménageur du secteur de la Vallée de l'Europe, est le porteur de projet « Studios de Bailly ». Elle est chargée de la réalisation des études, de la mise en œuvre des aménagements extérieurs et de la gestion du terrain de Bailly.

Toutes les informations sur : www.studiosbailly.fr

CINOPIA Epifrance

LES COMPOSANTES DU PROJET ET LES AMÉNAGEMENTS ASSOCIÉS

La programmation envisagée pour les studios



Les aménagements réalisés par Epifrance

Epifrance poursuit la réalisation des aménagements autour du site de la création et la requalification de voiries et d'équipements publics, la préservation des espaces naturels, et la réalisation d'une promenade piétonne.



Toutes les informations sur : www.studiosbailly.fr

CINOPIA Epifrance

LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET

Des enjeux de biodiversité

Depuis les toutes premières études, le projet a évolué afin d'éviter d'impacter les habitats biologiques et les zones humides identifiées à proximité de son emplacement. La délimitation du projet CINOPIA est opérée de manière à éviter d'altérer une zone d'intérêt ICPE. Epifrance, propriétaire du terrain, assurera les fonctions environnementales, paysagères et écologiques de ce site, en préservant cet espace.

Des nuisances sonores limitées

Des mesures seront dimensionnées et mises en œuvre pour limiter les nuisances sonores pendant la phase chantier. Cette dernière, prévue en période de nuit, sera évitée. En phase d'exploitation, les studios de tournage génèrent très peu de nuisances sonores. Des mesures d'atténuation seront mises en œuvre et le parking sera traité en place par un revêtement de surface de type acoustique adapté au fonctionnement d'un studio de cinéma.

Le trafic routier

Une étude de trafic et de stationnement a été réalisée, indiquant environ 100 véhicules par jour et 1000 véhicules par jour pendant le projet. Pour ne pas saturer le trafic routier existant et garantir la zone d'habitation de Bailly-Remonville et de Serres, le trafic sera organisé vers la zone d'activité. Pour cela, le projet dispose de transports collectifs existants et prévoit la mise en place d'un système de navettes avec les principales gares de transports en commun afin de limiter l'usage de la voiture personnelle. Des places cyclables seront également aménagées.

Les effets socio-économiques

Le projet créera environ 100 emplois permanents directs en phase d'exploitation, correspondant à des postes permanents. De plus, il génèrera des emplois associés aux tournages, en nombre variable selon les besoins d'une production de la typologie des films, qui peut tout à fait être estimée à environ 100 emplois par tournage sachant qu'un site pourra accueillir plusieurs tournages simultanément.

Toutes les informations sur : www.studiosbailly.fr

CINOPIA Epifrance

Concertation garantie par LA COMMISSION NATIONALE DU DÉBAT PUBLIC (CNDP)

STUDIOSBAILLY

CONCERTATION PRÉALABLE DU 27 NOVEMBRE 2023 AU 28 JANVIER 2024 INCLUS

La concertation préalable est une procédure de participation du public organisée en amont d'un projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, le cadre de vie ou l'équilibre économique d'un territoire. Elle permet de :

- Déterminer, dès le début du projet, les enjeux et les impacts du projet ;
- Des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que leurs impacts sur l'environnement et l'aménagement du territoire ;
- Des solutions alternatives, y compris de l'absence de mise en œuvre d'un ou des projets ;
- Des modalités d'information et de participation du public après concertation préalable.

La concertation est menée sous l'égide de deux garants désignés par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), afin de garantir la transparence des informations et la bonne participation du public : Corinne LARRUE et Dominique GARANGE.

Contact : corinne.larrue@epifrance-cndp.fr / dominique.garange@epifrance-cndp.fr

Participez aux rencontres publiques !

Mardi 29 novembre 2023 à 18h30
Réunion publique d'ouverture*
Salle du conseil à la mairie de Bailly-Remonville (51 rue de Paris)

Mardi 6 décembre 2023 à 18h30
Réunion publique thématique sur l'opportunité*
Salle du conseil à la mairie de Bailly-Remonville (51 rue de Paris)

Sam 16 décembre 2023 de 10h à 12h
Visite de site
Rendez-vous devant le portail de la ferme du desjard (1 rue du Prévaux)

Jeudi 17 janvier 2024 à 18h30
Réunion publique thématique sur les retombées économiques et les bénéfices attendus pour le territoire*
A la CC (salle à Serres) (1 Avenue Jeanne d'Arc)

Mardi 19 janvier 2024 à 18h30
Atelier sur les effets et les principaux impacts du projet, l'insertion paysagère et la gestion de la phase chantier
Salle du conseil à la mairie de Bailly-Remonville (51 rue de Paris)

Mardi 24 janvier 2024 à 18h30
Réunion publique de clôture*
Salle du conseil à la mairie de Bailly-Remonville (51 rue de Paris)
(Les dates sont des "jours-jour" pour garantir la participation de tous les citoyens)

Le samedi 6 décembre de 9h à 12h
au musée de Haüy de Paris

Le samedi 13 décembre de 9h à 12h
devant le centre commercial Val d'Europe (place d'Arènes à Serres)



Toutes les informations sur : www.studiosbailly.fr

CINOPIA Epifrance

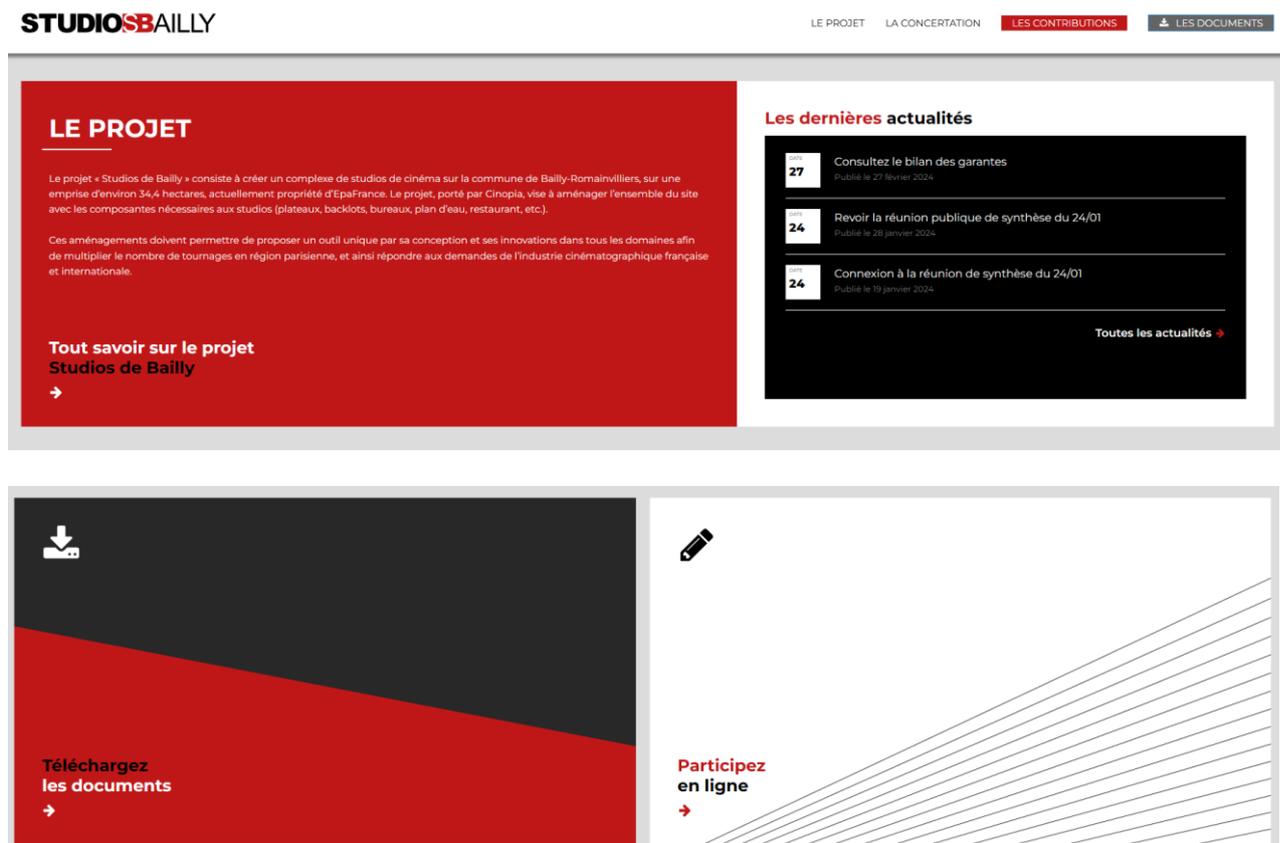
1.4.5. Le site internet

Un site internet dédié au projet et à la concertation a été mis en ligne le 11 novembre 2023 : www.studiosdebailly.fr

Sur ce site ont été déposés, au fil de la concertation préalable :

- tous les documents de la concertation, à savoir les outils d'information précédemment cités ;
- les présentations diffusées lors des rencontres publiques et les comptes-rendus ;
- les vidéos des réunions publiques ;
- les contributions et les réponses des maîtres d'ouvrage aux questions posées.

Un formulaire de contribution a été ouvert du 27 novembre 2023 au 28 janvier 2024 inclus.



1.4.6. Le kit de communication

Un kit numérique, comprenant l'affiche A3, le dépliant, le dossier de concertation, ainsi que des visuels dédiés aux réseaux sociaux, a été envoyé par mail le 24 novembre 2023 à l'ensemble des collectivités locales du périmètre de la concertation.

1.5. Les modalités de dialogue mises en œuvre

Au total, entre le 27 novembre 2023 et le 28 janvier 2024, **8 rencontres ont été organisées**, toutes en présence des deux garantes de la CNDP :

- une réunion publique d'ouverture pour présenter le contexte et le projet « Studios de Bailly » ;
- une réunion publique thématique dédiée à l'opportunité du projet ;
- une réunion publique thématique dédiée aux retombées économiques et aux bénéfices attendus pour le territoire ;
- un atelier sur les effets et les principaux impacts du projet, l'insertion paysagère et la gestion de la phase chantier ;

- une réunion publique de synthèse dédiée à la présentation des premiers enseignements de la concertation ;
- deux rencontres de proximité, l'une au marché de Magny-le-Hongre, et l'autre devant le centre commercial Val d'Europe ;
- une visite de site.

Ces rencontres ont permis au public d'échanger avec les maîtres d'ouvrage et les deux garantes de la concertation. Elles ont fait l'objet d'un compte rendu publié sur le site internet du projet. Les diaporamas présentés lors des réunions publiques et de l'atelier ont également été publiés sur le site.

1.5.1. La réunion publique d'ouverture

La réunion publique d'ouverture s'est tenue le mercredi 29 novembre 2023, à 19h30, dans la salle du conseil à la mairie de Bailly-Romainvilliers. Cette réunion a été l'occasion de présenter les caractéristiques du projet « Studios de Bailly », ses objectifs et la démarche de concertation.

Cette réunion a réuni **78 personnes, dont 74 en salle et 4 à distance**, et a été marquée **par 11 interventions**. Les principaux sujets abordés lors de cette réunion ont été la réhabilitation du hameau de Bailly, la domanialité des parcelles, l'insertion paysagère, le financement du projet, les accès routiers et les risques de saturation, ainsi que les nuisances sonores.

1.5.2. La réunion publique thématique sur l'opportunité

La réunion publique thématique sur l'opportunité a eu lieu le mercredi 6 décembre 2023 à 18h30 au siège de Val d'Europe Agglomération à Chessy. Lors de cette réunion, deux intervenants du secteur cinématographique ont été invités à s'exprimer sur l'opportunité du projet :

- Arnaud ROLAND, directeur adjoint du numérique – Centre National du Cinéma et de l'Image animée (CNC) ;
- Joanna GALLARDO, responsable de l'écosystème et des relations institutionnelles – Film Paris Région.

Cette réunion sur le thème spécifique de l'opportunité a permis de rappeler les raisons d'être du projet et les principaux enjeux identifiés pour l'industrie cinématographique française, en mettant l'accent sur l'appel à projets la « Grande Fabrique de l'image », ainsi que les défis et les besoins spécifiques à l'échelle de la région.

Cette réunion a regroupé **26 participants, dont 17 personnes en salle et 9 à distance, avec 9 interventions**. Les principaux sujets abordés lors de des échanges avec le public ont été l'opportunité du projet pour le territoire de Val d'Europe, le devenir des bâtiments du hameau de Bailly, le logement des personnes venant travailler sur site, la desserte du site ou encore la formation.

1.5.3. La réunion publique thématique sur les retombées économiques et les bénéfices attendus pour le territoire

La réunion publique thématique s'est tenue le jeudi 11 janvier 2024, à 18h30 à la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) à Serris. Lors de cette réunion, trois intervenants ont été invités à s'exprimer sur les retombées économiques du projet, ses bénéfices pour le territoire, ainsi que les synergies locales possibles :

- Jean-Charles HERRENSCHMIDT, président – CCI ;
- Christophe GIRAL, directeur immobilier – Eurodisney ;
- Vincent LOWY, directeur – Ecole nationale supérieure Louis-Lumière.

Cette réunion a permis de présenter les synergies possibles entre le projet « Studios de Bailly » et les autres acteurs du territoire (Disney, entreprises locales, écoles, etc.). Elle a également été l'occasion de rappeler les bénéfices du projet pour le territoire de Val d'Europe Agglomération, et de manière plus large à l'échelle régionale et nationale.

Cette réunion a regroupé **14 participants, dont 10 personnes en salle et 4 à distance, avec 9 interventions**. Les principaux sujets abordés lors des échanges avec le public ont été le devenir des bâtiments du hameau, les logements, les impacts faune/flore et la qualité de la concertation.



1.5.4. L'atelier sur les effets et principaux impacts du projet, l'insertion paysagère et la gestion de la phase chantier

L'atelier s'est tenu le jeudi 18 janvier 2024, à 18h30 dans la salle du conseil à la mairie de Bailly-Romainvilliers. Cet atelier a été l'occasion d'évoquer les incidences potentielles du projet et les mesures prévisionnelles. Organisé autour de plusieurs thématiques (la réhabilitation de la Ferme du donjon, le hameau de Bailly, le réaménagement de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption, la requalification de la rue du Poncelet, les voies d'accès au site, l'environnement naturel, l'insertion paysagère du projet et la gestion de la phase chantier), cet atelier a permis aux participants d'échanger directement avec les maîtres d'ouvrage.

Cet atelier du 18 janvier a rassemblé **37 personnes**.



1.5.5. La réunion publique de synthèse

La réunion publique de synthèse s'est tenue le **mercredi 24 janvier 2024, à 18h30** dans la salle du conseil à la mairie de Bailly-Romainvilliers, pour présenter les premiers enseignements tirés de la concertation au public.

Cette réunion de synthèse a réuni **66 participants, dont 64 en salle et 2 à distance. 8 participants ont pris la parole.**



1.6. Les contributions et questions en ligne et par coupon T

Le dispositif de concertation mis en place ouvrait la possibilité de déposer des contributions ou de poser des questions en ligne (*via* un formulaire ou par mail) ou par écrit (*via* le coupon T préaffranchi ou sur des registres mis à disposition en mairie) :

STUDIOSBAILLY	ECO	T.
	20 g Valable jusqu'au 28/01/2024	
Concertation « Studios de Bailly » 22 rue Chauvelot 75015 PARIS		
<hr/>		
STUDIOSBAILLY	DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE PROJET « STUDIOS DE BAILLY »	
Renvoyez ce coupon-T par voie postale sans affranchissement jusqu'au 28 janvier 2024 inclus, date de fin de la concertation préalable.		
Votre commune de résidence : _____		
Votre contribution : _____ _____ _____		
Prénom Nom (optionnel) : _____		
<small>Merci d'avoir contribué à la concertation sur le projet « Studios de Bailly ». Votre participation sera publiée sur le site internet de la concertation et versée au bilan de la concertation. Les données à caractère personnel seront uniquement utilisées à des fins statistiques ou pour la transmission d'informations sur le projet. Elles ne seront pas rendues publiques. Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification de vos données nominatives. Pour toute question relative au traitement de ces données, vous pouvez écrire à contact@studiosdebailly.fr.</small>		

Au total, 16 coupons T et 23 contributions en ligne ont été enregistrés : 6 questions et 33 avis. L'ensemble des contributions est disponible sur le site web de la concertation, à l'onglet « Les contributions » : [Participations | Studios de Bailly](#)

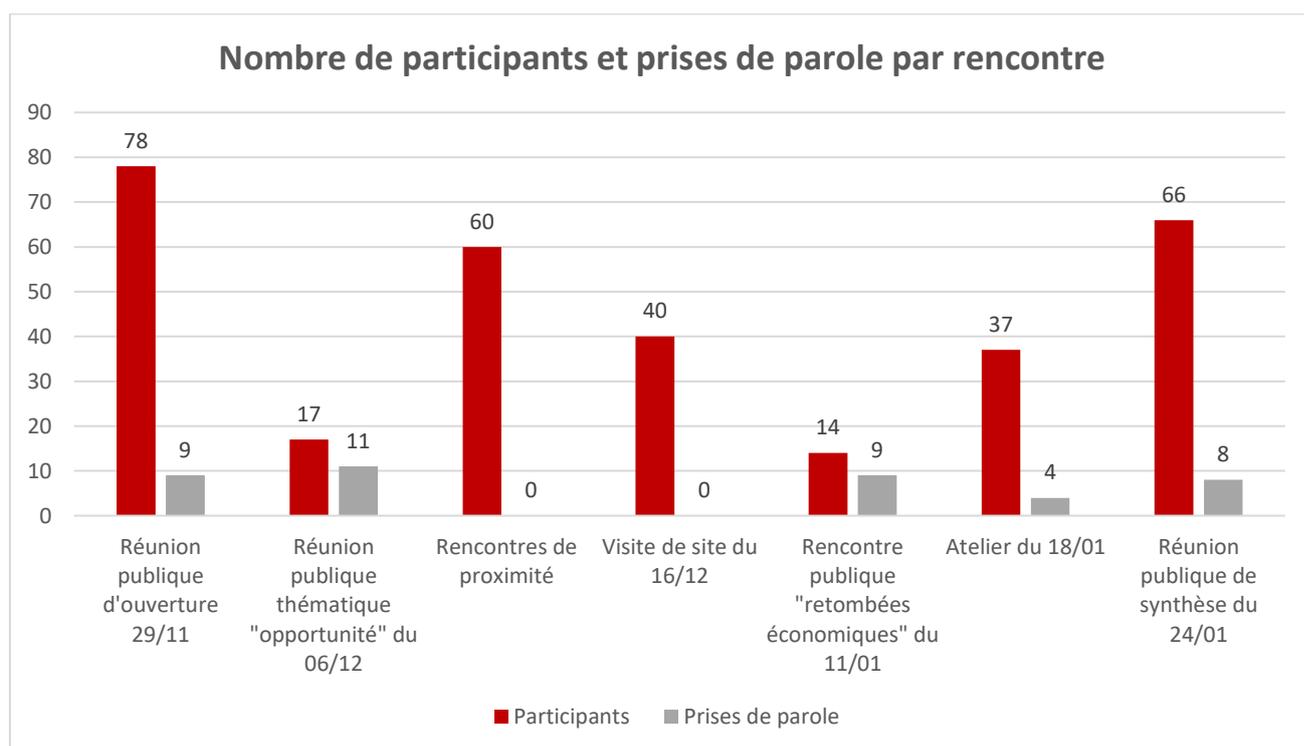
Aucune contribution n'a été déposée sur les registres papiers disponibles dans les 10 communes du périmètre de la concertation.

1.7. La concertation en chiffres

1.7.1. Nombre de participants et de prises de parole aux rencontres de la concertation

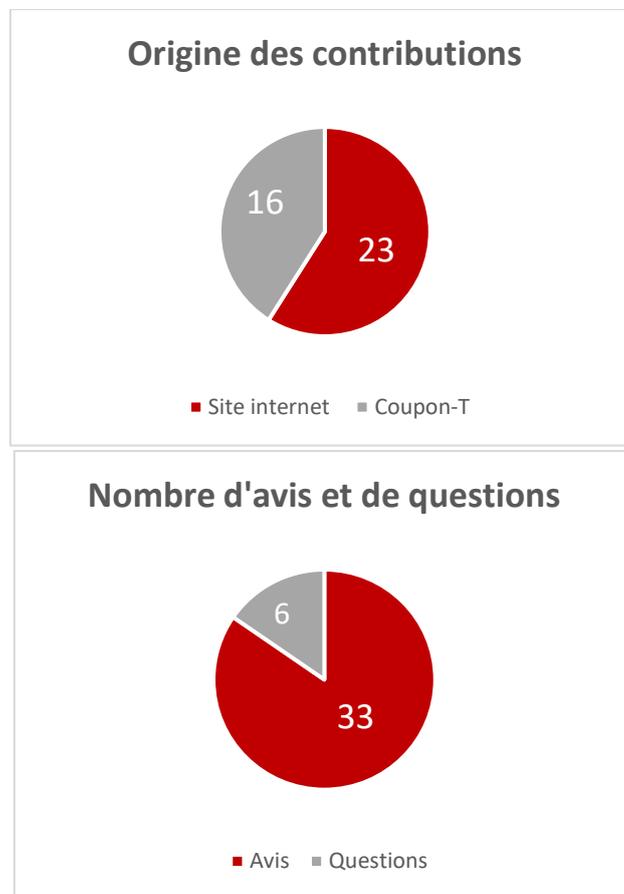
- 220 participants au total aux réunions publiques et à l'atelier
- Environ 110 personnes aux deux rencontres de proximité et à la visite de site
 - **Soit près de 330 participants au total sur l'ensemble des rencontres.**

41 interventions au total lors des réunions publiques et de l'atelier (hors restitution de l'atelier).



1.7.2. Origine et nombre de contributions

- 39 contributions, dont 33 avis et 6 questions



1.7.3. Les statistiques du site internet

Les statistiques du site internet sont établies pendant la période du 15 novembre 2023 au 28 janvier 2024 inclus.

- **455 utilisateurs uniques**



Fréquentation du site internet (nombre quotidien d'utilisateurs uniques)

En dehors de la page d'accueil, les 3 pages les plus consultées ont été : la page de présentation du projet, la page dédiée à la participation et la page sur la concertation préalable.

2. Synthèse des contributions

2.1. L'opportunité du projet globalement confirmée

2.1.1. Par les acteurs du secteur cinématographique

Des représentants du secteur cinématographique, le **CNC** et **Film Paris Région**, invités à s'exprimer lors de la réunion publique thématique sur l'opportunité, ont rappelé les raisons d'être du projet et l'importance des studios de tournage pour l'industrie cinématographique française. Ils ont conforté les enjeux identifiés à ce stade, visant à :

- **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.**

L'intervention du CNC a également permis de rappeler que ces enjeux ont été pris en compte par le gouvernement, qui a lancé en 2022 l'appel à projets « La Grande Fabrique de l'image », d'un investissement de 350 millions d'euros d'ici 2030, afin de renforcer l'industrie cinématographique française, maintenir la production nationale et attirer des productions étrangères. Le projet « Studios de Bailly » ayant été sélectionné dans le cadre de cette démarche.

De plus, la **Fédération des industries du Cinéma, de l'Audiovisuel et du Multimédia** (FICAM), a déposé une contribution, soulignant un « *projet ambitieux tel qu'il est conçu* » et indiquant que « *les surfaces de plateaux envisagées sont aujourd'hui une nécessité* », à la fois pour répondre aux besoins des producteurs français en matière d'espaces de tournage, aux défis liés aux tournages en extérieur (coût, imprévus liés aux conditions météorologiques, évolution des effets spéciaux, application du décret SMAD, etc.), mais également pour correspondre « *aux attentes des producteurs étrangers qui veulent venir tourner en France des projets ambitieux, favorisés par la reconduction du crédit d'impôt international à un niveau compétitif* ».

Ces interventions d'acteurs du secteur cinématographique ont permis de confirmer l'opportunité du projet et d'apporter des précisions sur le contexte actuel pour ce secteur.

2.1.2. Par les échanges avec le public : une opportunité culturelle et économique reconnue pour le territoire

Les objectifs du projet ont globalement été partagés par les participants, qui ont reconnu l'existence d'infrastructures vétustes et sous-capacitaires en comparaison des autres pays européens. En effet, certains ont mentionné une « *pénurie* » de Franceos en France depuis plusieurs années, notant que de nombreux réalisateurs préfèrent aujourd'hui se tourner vers l'étranger en raison des coûts moins élevés, ainsi que pour les infrastructures proposées.

La plupart des contributions écrites portant sur l'opportunité du projet « Studios de Bailly » ont mis en avant **sa dynamique économique et sa dimension culturelle pour le Val d'Europe et la région** : « *Ce projet de « Studios de Bailly » apporte une diversité économique et culturelle dans l'aménagement de*

notre territoire, notre secteur [...] se verra doté d'un moteur culturel. Ainsi, le secteur va se hisser dans la cour des grands secteurs avec un ADN propre » [Coupon-T].

L'opportunité du projet a également été soutenue par **les élus du territoire**, en particulier le président de Val d'Europe Agglomération et la maire de Bailly-Romainvilliers. Tandis que le président de la CCI a évoqué l'impact positif au niveau de l'activité économique et de la filière cinématographique, soulignant la proximité avec le pôle de Coulommiers et la création de studios et de structures de haute technologie dans les environs.

Les principaux arguments ont été la création d'emplois et l'enrichissement culturel :

- « Pour moi, c'est un vrai +. [...] cela crée des emplois pour nos jeunes. Il ne faut pas oublier qu'il y a un secteur cinéma à l'université de MLV. Je suis pour à 100% » [Coupon-T]
- « Je suis figurante et satisfaite qu'un studio ciné se construise sur le secteur, cela donnera du travail près de chez nous » [Site internet]
- « Je trouve que c'est une opportunité exceptionnelle pour la commune et les habitants des environs également. Le territoire va gagner en attractivité et possibilité d'emploi. De plus, ça apporte un plus au côté artistique de la ville » [Coupon-T]
- « Je soutiens le projet Studios de Bailly, ce projet va créer de l'emploi dans le secteur de l'audiovisuel et d'autres secteurs, développer des formations et des futurs projets, cela va créer une dynamique économique dans le secteur du Val d'Europe » [Coupon-T]
- « Ce projet est topissime. Il créera des emplois et de l'activité dans notre si belle commune. [...] Vive les studios de Bailly » [Site internet]

De plus, selon certains participants, le projet donnera la possibilité **d'une plus grande « visibilité nationale voire internationale » du territoire** [Coupon-T]. La présidente du Club des Entrepreneurs sur le Val d'Europe a souligné également que le projet « Studios de Bailly » a « une envergure plus large que simplement la commune de Bailly-Romainvilliers et qu'il faut avoir une vision plus macro qui s'étend sur le Val d'Europe », insistant sur la richesse et l'opportunité du projet pour le territoire. [Site internet]

De plus, un contributeur a exprimé le souhait que le projet vienne renforcer « les infrastructures et permettre **des projets éducatifs** avec les écoles, centres de loisirs, etc. ». [Coupon-T].

Certaines contributions ont simplement indiqué être « favorable au projet » [Site internet, Coupon-T] et « très heureux d'apprendre que des studios vont naître aux alet ours » [Coupon-T] :

- « Je suis FAVORABLE au projet » [Site internet]
- « Très bonne idée « Studios de Bailly ». Go, go. En espérant que ce projet ne soit pas bloqué par des incompetents, comme pour le circuit de F1... ! » [Coupon-T]
- « Favorable au projet » [Coupon-T] « Foncez les amis ! ça c'est du concret » [Coupon-T]
- « C'est une très bonne idée de projet pour le Val d'Europe » [Coupon-T]

Deux contributions disent être favorables à « la construction des studios de Bailly dans le respect de l'environnement » [Coupon-T]. Un contributeur a également souligné que « ce projet semble être une nouvelle opportunité économique de qualité pour le territoire et son rayonnement mais il se fait encore en détruisant des espaces naturels et en rajoutant du trafic routier ». Il a insisté sur la nécessité de penser le projet pour qu'il intègre « une véritable démarche écologique » [Site internet].

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'ambition du projet est de répondre à un besoin industriel pressant de plateaux, tout en privilégiant une approche environnementale vertueuse. Cette approche s'est manifestée d'abord par la préservation du patrimoine naturel, avec le décalage de la parcelle vers le nord et l'ouest (foncier initialement prévue plus à l'est et au sud) permettant de respecter les espaces boisés et les zones humides. Des études de trafic sont également prévues afin d'identifier les modalités permettant de réduire le trafic routier à destination du site, en accord avec les évolutions de l'industrie vers des pratiques plus durables. Le projet envisagé, visant à intégrer l'ensemble des services au sein d'un même site, permettra de réduire le nombre de véhicules puisque l'ensemble des équipements seront disponibles sur place. L'implantation sur ce territoire a été motivée par la présence d'infrastructures existantes, favorisant les mobilités douces telles que le RER, le futur TCSP Esbly Val d'Europe, les autres lignes de bus et les pistes cyclables. L'aspect paysager est également au cœur de la conception, avec la création d'un merlon végétalisé le long de la rue du Poncelet, qui servira également d'élément d'isolation sonore. Le projet a une ambition écologique, avec des initiatives telles que l'utilisation de la géothermie, la mise en place d'une pépinière et d'une recyclerie, et une conception globale axée sur la durabilité. La volonté est de faire des « Studios de Bailly » non seulement un lieu de travail efficace mais aussi un espace agréable et innovant, en accord avec les principes écologiques.

2.1.3. Des synergies souhaitées avec les acteurs du territoire

La question de la **synergie avec Disney**, déjà implanté dans la région, a été soulevée : « *Sachant que le coin avec Disney héberge déjà des sociétés de créations et des talents du spectacle, j'aimerais savoir si ce projet proposera d'intégrer ces talents locaux que ce soit par un soutien au développement de leur entreprise, de leurs installations et ou d'une embauche au sein même des studios, afin de créer un écosystème ouvert et non fermé* » [Site internet].

Parallèlement, le directeur immobilier EuroDisney, présent à l'ensemble des réunions publiques, a exprimé son soutien envers le projet « Studios de Bailly », le qualifiant de « *formidable opportunité* » pour le territoire. Il a déclaré que ce projet s'intègre parfaitement dans la vision territoriale et aura un impact significatif sur le développement économique, en diversifiant les activités au-delà du tourisme. Il a également noté un vif intérêt de la part d'entreprises et d'établissements d'enseignement supérieur pour les métiers de l'image, considérant les studios comme une opportunité majeure tant pour la formation que pour l'emploi. Il a souligné que le projet attirera une véritable concentration d'expertise dans le domaine de l'image, couvrant la conception, les équipements et la production audiovisuelle, en parfaite adéquation avec les activités d'EuroDisney et de Disneyland Paris. Cette convergence se manifeste notamment dans la création de costumes, de décors, d'effets spéciaux et l'utilisation de drones. Il a affirmé que le projet « *apportera une véritable valeur ajoutée à la contribution économique du territoire du Val d'Europe* ». Le président de la CCI a également mis en avant la proximité avec Disney, leader du divertissement en Europe et première destination touristique en Europe, et souligne la présence du « *plus grand hub TGV de France* », offrant « *une forte attractivité.* »

De plus, des questions ont été posées sur la **synergie possible avec les entreprises locales**. Lors des rencontres de proximité, des échanges avec divers professionnels œuvrant dans le domaine audiovisuel et cinématographique ont eu lieu. A titre d'exemple, deux personnes ont partagé leur expérience dans les décors et ont exprimé leur intérêt pour le projet pour les perspectives futures. Une autre personne a mentionné son activité dans le secteur de la construction, précisant qu'elle avait également contribué à l'extension du parc Disney.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La proximité d'entreprises spécialisées dans le domaine cinématographique et audiovisuel, ainsi que la présence de professionnels du spectacle sur le territoire offrent l'opportunité, dans le cadre du projet, d'établir un écosystème ouvert et collaboratif. Un des objectifs du projet « Studios de Bailly » est précisément de créer une synergie avec l'écosystème local, tant avec Disneyland qui se trouve à proximité qu'avec les entreprises environnantes. Le projet doit permettre de créer un environnement stable et porteur d'emplois pour les travailleurs du domaine audiovisuel. Par ailleurs, les studios visent à devenir un « hub » cinématographique et audiovisuel en Île-de-France avec la mise en place d'une filière de formation dans les métiers de cinéma, particulièrement à destination des jeunes.

De plus, le projet permettra de générer des centaines d'emplois durables localement en stimulant les entreprises locales. Il est envisagé d'ores et déjà un recensement des entreprises en présence afin d'identifier ressources locales sur lesquelles les studios pourront s'appuyer. L'arrivée des « Studios de Bailly » devrait attirer des activités liées à cette industrie. En effet, le tournage de séries récurrentes et l'implantation de studios pourraient dynamiser le chiffre d'affaires des industries techniques du territoire (artisans, réseau de chaleur, Disneyland...). C'est également le cas des entreprises de transport, de construction ou encore de restauration en augmentant le taux d'affluence dans les communes voisines des studios. Une synergie avec la zone d'activité économique du Prieuré à proximité immédiate est également possible.

2.1.4. La viabilité questionnée du projet questionnée par certains

Des interrogations ont été soulevées quant à la saturation potentielle du marché, notamment avec l'émergence de **projets similaires** et la concentration de studios de cinéma dans la région : Coulommiers, base 112, Disney, etc. Plusieurs contributeurs ont considéré qu'il y a suffisamment de studios de cinéma : « *Je pense que ce projet va ramener uniquement des problèmes à la commune tout en ne créant aucun emploi. En effet, des studios de cinéma, il y en a déjà pleins comme à Saint-Denis et les trois quarts de l'année ils ne sont pas utilisés.* » [Coupon-T]

De plus, l'association France Nature Environnement (FNE) Seine-et-Marne a souligné dans sa contribution la proximité avec le projet de studios de cinéma sur l'aérodrome de Coulommiers-voisin, indiquant que cette proximité des deux projets pourrait « *entraîner une concurrence préjudiciable aux deux sites* ». [Site internet]

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Actuellement, la construction de studios est une priorité majeure tant pour les professionnels de la filière que pour l'Etat français, notamment avec l'augmentation significative de la demande due à l'avènement de nouvelles plateformes comme Disney, Amazon, Netflix. 80% de la bande passante mondiale est occupée par du contenu vidéo. La production nationale française s'intensifie mais 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 dans les années 60 prônant les tournages en extérieur et à l'avènement des séries nécessitant des décors récurrents.

Lors de la réunion publique thématique sur l'opportunité, l'association « Pour que Vive Bailly » a, elle, questionné la durabilité d'un projet comme les « Studios de Bailly » puisqu'une évolution éventuelle dans le cinéma, en particulier un **développement exponentiel du numérique**, pourrait condamner les tournages en milieu naturel.

Réponse du CNC

A ce stade, aucun signe avant-coureur ne laisse présager la condamnation des tournages en milieu naturel. Il existe une diversité d'approches en fonction du genre de film, certains films de genre privilégient les studios, tandis que la majorité des films actuels combinent des prises de vue en extérieur et en studio. Certains cinéastes, y compris français, redécouvrent les avantages des studios, les considérant comme une solution complémentaire ou de remplacement pour des séquences complexes ou écologiquement sensibles en extérieur. À ce stade, le tournage en studio ne vise pas à remplacer systématiquement le tournage en extérieur, mais plutôt à être utilisé de manière stratégique lorsque c'est avantageux et moins préjudiciable sur le plan environnemental. Les studios deviennent ainsi un outil créatif complémentaire, permettant la réalisation de projets esthétiquement plus ambitieux et expérimentaux.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les technologies émergentes, dont l'intelligence artificielle, sont des outils supplémentaires qui sont étudiés comme des solutions environnementales, permettant de réduire le nombre de déplacements en changeant de décor grâce à ces technologies. Pour cela, il faut des studios et des infrastructures adaptées qui puissent accueillir ces équipements. La France, en matière industrielle, est très en retard et si les projets de studios de tournage lauréats de l'appel à projet voient le jour alors la France sera tout juste comparable à un grand studio en Angleterre comme Pinewood. Il est important d'investir dans cet outil, en tenant compte de l'attractivité de la France en termes de talents et de décors.

2.1.5. Un débat autour du site choisi pour l'implantation du projet

L'association FNE Seine-et-Marne a souligné dans sa contribution que le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche un « *objectif de promotion de l'agriculture urbaine et péri-urbaine au travers de la mise en place de circuits courts* » et que le site envisagé pour les « Studios de Bailly » conviendrait parfaitement pour ce type de projet d'agriculture de proximité. L'association a demandé que cette alternative soit étudiée et qu'un site plus central soit ciblé pour les studios. [Site internet]

A contrario, l'association « Pour que Vive Bailly » a estimé que le projet « *est sans doute un des moins mauvais pour cet emplacement vital* » pour la commune. Une contribution a également mis en avant qu'il valait « *mieux voir naître au Hameau de Bailly le projet de Studios de Cinéma plutôt qu'un nouvel entrepôt logistique* » [Site internet]. Par ailleurs, le président de la CCI a évoqué la rareté du foncier en Seine-et-Marne, faisant du site de Bailly un exceptionnel terrain d'implantation avec un décor attrayant. Il a souligné l'intérêt des décors naturels et historiques aux alentours.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des alternatives ont été envisagées pour le projet. Tout d'abord, le scénario zéro, c'est-à-dire l'absence de mise en œuvre du projet, ce qui revient à choisir de ne rien faire et à décider que la France reste en retrait, permettant aux projets de se concrétiser ailleurs, et par conséquent, les employés de la filiale seraient obligés de se délocaliser. De plus, initialement, trois sites avaient été envisagés en Seine-et-Marne sur le territoire de Marne-la-Vallée : le site actuel à Bailly-Romainvilliers au sein de la ZAC du

Prieuré Est, la ZAC de la Rucherie à Bussy-Saint-Georges et la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg. 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 site actuel de Bailly-Romainvilliers a donc été retenu. De plus, 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 l'implantation d'une autre activité économique.

Les autres raisons qui ont conduits au choix de ce territoire stratégique pour implanter le projet sont :

- une localisation identifiée en Ile-de-France, et au sens plus restrictif Paris ;
- un écosystème très performant en termes d'attractivité ;
- 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.

Certains participants ont remis en cause le caractère du projet prévu sur ce terrain, soulignant que « *le hameau de Bailly a été sorti du périmètre « Disney » de la Déclaration d'Utilité Publique de mars 1987 afin de lui donner une affectation d'équipements sociaux et culturels à destination exclusive de la commune de Bailly-Romainvilliers pour un intérêt public [...]. Ce projet privé ne rentre pas dans cet objet* » [Site internet]. Le président de l'association des agriculteurs du secteur IV de Marne-la-Vallée a exprimé ses préoccupations quant à l'utilisation d'une DUP à des fins qu'il juge autres que celles initialement définies et a questionné la nécessité d'une DUP si le projet se tourne finalement vers des projets privés. [Réunion publique de synthèse]

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le secteur est situé 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. 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. L'OIN permet d'accueillir la destination touristique (Parcs Disney et offre hôtelière) mais également toute la ville qui est autour comprenant de l'habitat, du développement économique, etc. Les terrains ont été expropriés pour créer une ville nouvelle et c'est à ce titre qu'EpaFrance est propriétaire des terrains pour pouvoir ensuite développer des opérations d'aménagement. 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 du Prieuré à proximité. L'aménageur public initie le développement, puis cède les terrains à des porteurs de projets principalement privés. Il n'y a pas de novation à avoir un projet privé de ce type dans un contexte d'aménagement public.

Le secteur qui était dans le périmètre Disney, mais qui en est sorti tout en restant la propriété d'EpaFrance, est développable par l'aménageur public. Avant le projet actuel des studios, il n'y avait pas de perspective immédiate pour ce secteur, mais ce projet de studio a été étudié et considéré comme approprié. Ce type de projet ne peut pas être planifié à l'avance par la puissance publique, mais émerge plutôt de l'initiative privée.

De plus, concernant la révision de la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**, certains participants ont critiqué le changement des règles, soulignant que la ZAC a été conçue dans le respect global des

principes, et exprimant leur opposition à l'idée d'adapter la ZAC pour s'aligner sur le projet actuel (« *c'est tricher* ») et accepter une hauteur de bâtiment supérieure à ce qui est autorisé.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le périmètre de la ZAC sera réduit mais cette réduction n'a pas pour objectif de contourner les règlements administratifs (les règles arrêtées par le PLUi s'appliquent dans tous les cas) mais plutôt d'apporter une forme de souplesse pour intégrer le projet et préserver les maisons du hameau parce que dans le périmètre d'origine de la ZAC l'ensemble des terrains avaient vocation à être aménagée et à être transformé en activité économique. De plus, un accord lie EpaFrance à Disney qui établit que les bâtiments des studios ne devront pas être visibles depuis l'avenue Paul Séramy constituant la "guest experience". Le porteur de projet devra donc mettre en place des solutions afin de se conformer à cet accord.

L'objectif de cette réduction était d'accompagner au mieux le projet, et cela ne signifie pas que le projet échappe à ses propres règles et aux procédures standards pour ce type de projet. Aujourd'hui, c'est le PLUi qui va autoriser ce projet à travers une OAP. Toutes les mesures nécessaires sont mises en place pour encadrer et porter au mieux ce projet. Les procédures ne sont qu'au début et qu'au-delà du PLUi, d'autres étapes importantes auront lieu telles que le permis de construire et l'enquête publique sur l'évaluation environnementale du projet. L'enquête publique permettra également de partager les éléments sur le projet.

2.2. Des caractéristiques du projet peu questionnées

2.2.1. Quelques interrogations sur la programmation envisagée et les technologies utilisées

La programmation : des questions sur les backlots, la pépinière et la recyclerie

Lors des rencontres de proximité, des interrogations ont porté sur la programmation des studios, en particulier sur les **backlots** (définition, nombre, etc.). Des échanges ont eu lieu sur la localisation et le rôle de la **pépinière** et de la **recyclerie**. En effet, une personne a indiqué que Disney avait sa propre recyclerie et qu'il serait pertinent de rechercher une mutualisation plutôt que de créer une nouvelle entité. Lors de la réunion publique d'ouverture, un participant a souligné que la pépinière et la recyclerie sont « *une décharge pour végétaux et décors de cinéma* ». L'atelier du 18 janvier a permis d'aborder le sujet de la **réhabilitation de la Ferme du donjon** consistant à créer la recyclerie et la pépinière. Certains participants ont dit être « *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 souhait d'une requalification de son accès et la garantie de l'accessibilité du public à la pépinière et à la recyclerie ont également été exprimés.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les backlots sont des zones de tournages extérieurs permettant de monter des décors tels que des rues, des champs de bataille, etc. Concernant la pépinière, elle sera située 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. La recyclerie

également à l'est de la rue du Poncelet, sera 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. 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).

Une réflexion sera menée pour prendre en compte le souhait du public de trouver une destination dans le cadre de la réhabilitation de la Ferme du donjon.

Des questions sur les technologies utilisées au sein des studios

Lors de la réunion publique sur l'opportunité, un participant a demandé si le projet envisageait « *un studio de type « StageCraft » dans sa programmation* ». De plus, une question a été posée concernant l'éventuelle intégration de studios d'animation dans le projet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'objectif est d'avoir des studios dotés de technologies de pointe, dont les murs de LED, puisqu'il s'agit d'une avancée technologique récente et en constante évolution. Bien qu'il existe déjà des infrastructures impressionnantes dans le monde, ces nouveaux outils technologiques ne remplacent pas nécessairement les méthodes plus anciennes ou mécaniques utilisées aux débuts du cinéma. Au contraire, ils viennent s'ajouter et compléter les compétences existantes.

Concernant l'intégration de studios d'animation, rien n'est défini à ce stade mais l'espace disponible pourrait permettre d'en accueillir.

2.2.2. Des précisions souhaitées sur les aménagements réalisés par EpaFrance

La coulée verte

Quelques participants ont souhaité avoir des précisions sur le tracé de la coulée verte prévue dans le cadre des aménagements réalisés par EpaFrance.

Réponse d'EpaFrance

La coulée verte provient du futur quartier de la Motte, traversant la RD406 pour rejoindre le périmètre du projet. Elle contourne le projet, par l'est, se connecte à la rue du Poncelet, traverse le hameau et l'église, puis rejoint celle de Village Nature. Une piste cyclable sera incluse à la coulée verte, le long de la rue du Poncelet, permettant un élargissement de celle-ci.

Les voies d'accès au site

Lors de la réunion publique d'ouverture, des questions ont été posées concernant l'aménagement d'une voirie projetée sous **l'avenue Paul Séramy**, dans le prolongement de la rue de Paris. Un participant a souligné son incompréhension quant à l'intérêt de créer un nouvel axe routier à cet endroit, indiquant 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.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette route ne fait pas partie du projet de studios, mais 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 une continuité entre la partie de Bailly Romainvilliers qui est à l'Est de Paul Séramy et les zones futures d'aménagement, dont le quartier de la Motte. Cette voie est à l'étude et sa faisabilité technique doit encore être confirmée. Elle serait comme une liaison apaisée, et n'est pas destinée à supporter un flux routier massif ou des camions, mais serait pensée comme une voie de liaison « intra-Bailly-Romainvilliers ».

Lors de l'atelier, 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 RD406, elle aussi, est actuellement « *saturée* ». 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. Des interrogations ont été soulevées concernant la possibilité de créer un nouveau passage sous l'avenue Paul Séramy pour prolonger la rue de Paris. 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.

Réponse EpaFrance

Des études de trafic doivent encore être menées, dans le cadre de l'étude d'impact du projet. Les préoccupations et craintes exprimées ont été entendues, et des études de circulation ainsi que des aménagements sont à envisager pour assurer la bonne desserte de la partie studio, la liant à l'activité économique du Prieuré sans perturber le hameau, le bourg de Bailly-Romainvilliers. 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.

Le réaménagement du parvis de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption

Le sujet du réaménagement du parvis de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption a été évoqué notamment lors de l'atelier du 18 janvier. Une unanimité des participants a souhaité 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 a été soulevée sur la localisation exacte du parking et une proposition de modifier l'accès de l'église par un accès supplémentaire. 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.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Un parking sera bien créé à proximité immédiate de l'église, avec des accès repensés. Des équipes de maîtrise d'œuvre urbaniste et paysagiste seront bientôt missionnées pour concrétiser ces aménagements, qui seront conçus avec la commune de Bailly Romainvilliers.

2.3. Les incidences potentielles du projet, objet de discussions et d'attentes pour la suite du projet

2.3.1. La préservation du hameau de Bailly et le devenir de la rue du Poncelet, un sujet récurrent à chaque rencontre

Tout au long de la concertation, une demande forte des habitants de Bailly-Romainvilliers est ressortie, celle de **préserver le bâti en front de la rue du Poncelet dans le hameau de Bailly**. De manière générale, de nombreuses personnes ont exprimé leur préoccupation quant au devenir des bâtiments, notamment concernant **les constructions autour de l'Eglise** (destruction, préservation ou réaménagement). Plusieurs participants ont manifesté leur souhait de préserver ces bâtiments, soulignant que le hameau est l'unique lieu « *authentique* » de ce territoire composé de villes nouvelles, se montrant inquiets « *du devenir du vieux Bailly* » [Coupon-T]. L'association « Pour que Vive Bailly » a relevé l'évolution positive du projet depuis sa première présentation.

Plusieurs participants se sont montrés également inquiets du **devenir de la rue du Poncelet** qui, sans le bâti, pourrait ne plus avoir le « *caractère agréable* » d'aujourd'hui. [Réunion publique de synthèse]. Une préservation dans son état actuel est donc souhaitée par les participants, précisant qu'elle « *fait partie de l'histoire* », qu'il faut « *préserver le passé* » et garder son caractère authentique. La préservation de cette rue pour les coureurs, les cyclistes et les marcheurs « *en maintenant un bel espace* » a également été formulée à plusieurs reprises. Des mesures sont souhaitées par les habitants pour garantir que la rue du Poncelet ne sera pas utilisée par les camions et/ou monopolisée par les personnes venant travailler dans les studios. Des remarques ont également porté sur le sens de circulation de la rue (double sens, sens unique sauf riverains).

De plus, lors de l'atelier du 18 janvier, **quelques propositions ont été faites 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.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La préservation et la conservation du front bâti ancien dans le hameau est un objectif commun, ainsi que sa valorisation avec des usages tels que par exemple 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. Concernant la rue du Poncelet, elle sera toujours accessible au public qui pourra continuer de s'y promener. Un diagnostic patrimonial sera mené par Epafrance pour dresser un état des lieux du bâti.

2.3.2. Une attention particulière portée à l'artificialisation des sols

Une attention particulière a été portée sur le sujet de l'artificialisation des sols induite par le projet. Le **principe du ZAN** (zéro artificialisation nette) a été invoqué par certains tandis que l'association FNE Seine-et-Marne regrette que « *les objectifs initiaux d'urbanisation du Val d'Europe ne soient pas revus à la baisse au regard de la lutte contre le changement climatique et notamment du principe de sobriété foncière* » [Site internet]. Dans tous les cas, des solutions de **compensation** raisonnées sont demandées.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le contexte global est influencé par la loi climat et résilience qui vise à atteindre zéro artificialisation nette d'ici 2050. La trajectoire de l'artificialisation sera définie par le Schéma directeur de la région Île-de-France, en cours d'élaboration. Toutefois, 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.

2.3.3. Les impacts potentiels sur 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 lors de l'atelier, notamment la plantation de **plantes comestibles** telles que des mûres sauvages, des arbres fruitiers le long de la coulée verte, ainsi que l'installation de ruches.

Certains participants ont également plaidé en faveur de la **réhabilitation de la mare existante** le long du presbytère et de l'amélioration de la zone humide afin de la rendre accessible au public.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Une évaluation environnementale complète sera réalisée, comprenant un volet dédié à la faune et la flore. Des études spécifiques présentant des mesures adaptées aux conclusions de ces études seront ensuite réalisées.

De plus, une attention particulière est portée à une zone humide à l'Est de la rue du Poncelet, qui a conduit à 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. Le maintien d'une agriculture compatible avec les caractéristiques écologiques du site sera étudié.

2.3.4. Des attentes en matière d'insertion paysagère

Des préoccupations ont été soulevées sur la **hauteur des plateaux** : « *Riverain, je suis inquiet en rapport avec la hauteur des plateaux, les nuisances routières dans le village de Bailly-Romainvilliers, et le devenir du vieux Bailly* » [Coupon-T]. Un participant s'est montré interrogatif du changement prévu dans le PLU sur le secteur, visant à modifier la hauteur des bâtiments jusqu'à 30 mètres de hauteur, compromettant l'identité visuelle et la qualité de vie depuis le hameau, soulignant qu'aucun merlon ne pourrait cacher des bâtiments « *aussi hauts* ». [Réunion publique d'ouverture]

Des interrogations ont également été soulevées concernant la **prise en charge en exploitation de la végétalisation et de l'entretien des espaces verts**, en particulier concernant les merlons paysagers prévus au Nord de la rue du Poncelet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les contraintes liées à la « guest experience » Disney empêcheront la construction de bâtiments dépassant 28 mètres, sachant qu'un plateau de 28 mètres n'est pas nécessairement au niveau 0 du sol. Par ailleurs, 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 ? ».

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 fait 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.

2.3.5. Une vigilance quant aux effets sur le cadre de vie des habitants

Des inquiétudes ont été relevées sur les **nuisances sonores** que pourraient générer les tournages et sur les mesures qui seraient mises en place. Le fonctionnement des studios la nuit a également été questionné.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les studios sont des espaces extrêmement calmes, générant peu de nuisances sonores. En effet, un studio de tournage doit être insonorisé et traité acoustiquement pour se protéger des nuisances sonores intérieures et extérieures. Les zones générant du bruit doivent être strictement contrôlées. Des études acoustiques ont, d'ores et déjà, été réalisées pour appréhender l'état initial et identifier les mesures adaptées pour la réduction du bruit. Pour répondre aux contraintes de limitation de bruit dans son ensemble, le projet prévoit l'aménagement et le rehaussement d'un merlon existant planté en frange de l'échangeur n°14 le long de l'avenue Paul Séramy et le long de la rue du Poncelet, ainsi que la construction en limite nord et ouest, de parkings silos végétalisés, avec pour vocation de faire un mur « anti-bruit ». Le merlon servira d'élément d'isolation phonique ainsi que d'écran visuel afin de masquer l'ensemble des bâtiments qui ne seront donc pas visibles de l'extérieur. Par ailleurs, la végétalisation des toits permettra également une bonne isolation phonique. Des études de conception viendront préciser l'impact sonore du site pour son environnement humain mais celles-ci devraient confirmer que les nuisances sonores du site seront très faibles pour les riverains, compte-tenu des fortes exigences acoustiques guidant la conception du site. Les backlots, espaces de tournage extérieurs, nécessitant eux-aussi des conditions acoustiques adaptées à la prise de vue et de son, ces derniers s'appuieront également sur les éléments d'isolations sonores tels que le merlon et le parking silo.

La majorité des contributeurs ont exprimé des craintes concernant **l'augmentation du trafic routier** engendrée par le projet, dans un secteur qu'ils jugent déjà congestionné à l'heure actuelle, en particulier sur la sortie d'autoroute vers Serris. Ils identifient plusieurs sources de trafic supplémentaire, notamment « *le va-et-vient des camions* » et « *la prise en charge du personnel ou bien les figurants sur site* ». Des infrastructures supplémentaires leur semblent indispensables.

Des interrogations ont ainsi 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.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La question de la saturation du trafic routier actuel sur Bailly-Romainvilliers et de son augmentation dans le cadre du projet est bien prise en compte. Une première étude de trafic et de stationnement a été réalisée. Pour ne pas saturer le trafic routier actuel et épargner les zones d'habitations de Bailly-

Romainvilliers et Serris, le trafic sera orienté vers la zone d'activité du Prieuré. 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. Le flux restera du côté de la zone d'activité. Par ailleurs, le projet s'appuie sur les transports collectifs existants et prévoit la mise en place d'un système de navettes avec les principales gares de transports en commun afin de limiter l'usage de la voiture personnelle. Des pistes cyclables seront également aménagées. L'étude d'impact du projet qui comporte notamment les éléments relatifs à l'étude de trafic est en cours de réalisation. Les questions de saturation de l'échangeur 13, dépendant des flux de camions et de voitures, de leur provenance et de leur heure d'arrivée, seront abordées plus en détail dans le dossier d'enquête publique qui intègrera cette étude d'impact.

Il convient également de noter que la programmation envisagée dans le projet vise à développer un lieu avec l'ensemble des infrastructures intégrées permettant d'avoir un écosystème complet. Des îlots regroupant 2 à 4 plateaux seront accompagnés de tous les services nécessaires (fabrication des costumes, de décors, zones de stockage, ateliers, etc.), limitant le nombre de déplacements à l'extérieur des studios.

La question du logement a été abordée sous deux angles : celui de l'hébergement des salariés et/ou figurants d'une part, et celui de la dévaluation des habitations d'autre part.

Ainsi, le besoin de logements temporaires, en particulier dans le secteur hôtelier, sur le territoire de Val d'Europe a été souligné, compte tenu d'un « *grand manque de logements provisoires type hôtellerie* ».

Réponse des maîtres d'ouvrage

Le Val d'Europe et son environnement sont l'une des raisons pour lesquelles ce territoire a été choisi pour le projet, avec le développement hôtelier initié par l'expérience Disney et qui se poursuit aujourd'hui. La Région dispose déjà d'une infrastructure hôtelière substantielle, étant déjà positionné au 2^{ème} rang à l'échelle nationale avec 12.000 chambres d'hôtels après Paris. Le territoire est stratégiquement situé, à seulement 8 minutes en TGV de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, où une concentration hôtelière importante est également disponible. Le territoire est déjà conçu pour accueillir une population importante. Par ailleurs, le secteur audiovisuel connaît une implantation déjà significative dans la région, avec de nombreux techniciens et artisans résidant dans le secteur. Les emplois devraient aussi bénéficier à des personnes qui habitent déjà sur le territoire

Un complément apporté par le directeur immobilier d'EuroDisney lors de la réunion publique thématique sur les retombées économiques

Actuellement, Val d'Europe compte 31 hôtels totalisant plus de 12 000 chambres, ce qui en fait la deuxième ville de France après Paris intramuros en termes d'inventaire hôtelier. Envisageant des projets comme les « Studios de Bailly », cela nécessitera une adaptation et une poursuite du développement du territoire. La convention avec l'État permettrait d'atteindre à terme 25 000 chambres d'hôtel. Dans quelques jours, Disney va ouvrir un nouvel hôtel de 250 chambres au sein du parc d'entreprises, qui ne suffira pas à lui seul, mais montre que le territoire de Val d'Europe va poursuivre son développement d'une offre d'hébergement diversifiée à court, moyen et longue durée.

2.3.6. Les énergies utilisées sur le site

Au cours de la concertation, un intérêt a été exprimé pour l'intégration **d'énergies renouvelables** sur le site. Des préoccupations ont été soulevées concernant les impacts environnementaux et humains de la **géothermie** envisagée.

Dans sa contribution, la FICAM a rappelé que « *la dimension d'écoresponsabilité est particulièrement importante dans le projet présenté* », soulignant que c'est une « *préoccupation croissante du secteur* ». Depuis le 1^{er} janvier 2024, l'ensemble des productions de films doit soumettre deux bilans carbone, un au début, l'autre à la fin du processus de fabrication de l'œuvre. La fédération souligne également avoir « *lancé un ambitieux programme pour établir les bilans carbone des différents métiers (dont les studios) au sein des industries techniques* », et que ces aspects sont intégrés au projet « Studios de Bailly ».

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La question environnementale sera au cœur des investissements dans l'étude du projet. L'industrie cinématographique sera particulièrement attentive à la façon dont les films seront produits à l'avenir. En effet, l'application de malus sur les projets de films ne respectant pas les normes environnementales est possible. Il est nécessaire de trouver des solutions, mettant en avant l'importance de construire des bâtiments à faible consommation, bas carbone et explorant diverses sources d'énergies telles que le photovoltaïque, la géothermie inter saisonnière, la réutilisation des déchets, et d'autres approches. Un volet de recherche et de développement sera également important pour concevoir une infrastructure économe en énergie.

2.3.7. L'emploi et la formation : des points positifs pour le territoire

Plusieurs participants ont posé la question du **nombre d'emplois** générés par le projet. La FICAM a également rappelé dans sa contribution que c'est « *un véritable écosystème qui va apparaître grâce à ce projet, avec à la clé d'importantes créations d'emploi au niveau local* », ajoutant qu'il « *faut avoir à l'esprit aussi le rayonnement local avec des dépenses indirectes démontrées par les études du CNC ; les prestataires locaux sont mis à contribution, on peut citer en particulier hôtellerie et restauration qui ne peuvent que bénéficier des retombées de l'activité du studio* » [Site internet].

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le projet créerait 300 emplois permanents directs englobant des postes transversaux nécessaires au bon fonctionnement du complexe. 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. Les figurants seront recrutés dans le périmètre direct des studios, pour des raisons environnementales et financières, ce qui contribuera à une dynamique locale.

Concernant le **type de formation** envisagée, la question est revenue de manière récurrente tout au long de la concertation, incluant la reconversion professionnelle. Un participant a demandé s'il était prévu à terme des formations sur le site, avec « *éventuellement la création d'un campus* ». Des précisions ont été demandées de la part de la garante sur l'accompagnement du développement de la formation et ce que les porteurs de projet appellent « *l'écosystème autour du projet* », tant au niveau local que national.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les chiffres exposés par le CNC et Film Paris Région ont mis en lumière une demande importante en ressources humaines et matérielles, avec certains domaines où des lacunes significatives sont observées. Il faut former les artisans de demain, capables d'opérer les studios et d'accueillir des équipes nationales et internationales. Les besoins en personnel s'étendent à des domaines tels que les services, l'administration, et la direction de production, des postes cruciaux dont la disponibilité peut déterminer la réalisation de certains films. Dans le cadre du projet, des partenariats sont envisagés avec des grandes écoles de cinéma nationales, bien que les détails ne puissent être précisés à ce stade. L'innovation a également son importance, notamment dans l'utilisation des murs de LED, puisqu'elle nécessite de former aux nouvelles technologies.

Une particularité du projet réside dans la vision à long terme, avec l'intention de créer un laboratoire du futur au cœur du studio. Cet espace serait dédié à l'accueil d'entreprises liées au monde du cinéma, qui viendront s'installer avec leurs talents, leurs chercheurs, créant un environnement propice à la formation continue pour les équipes du studio. Les détails précis sur les partenariats, le calendrier et les modalités ne peuvent pas encore être communiqués, étant donné que le projet est encore à un stade préliminaire, avec l'objectif de concevoir la meilleure proposition possible.

En complément des formations aux métiers de l'audiovisuel qui pourront être dispensées dans le cadre de partenariats avec des écoles, l'idée est d'établir des filières de reconversion ouvertes à tous. Les formations pour des personnes en reconversion (formation continue notamment) sont une des options sur lesquelles un travail est réalisé avec différents organismes de formation du secteur. En effet, la forte tension dans le secteur oblige à chercher toutes les solutions pour former rapidement un maximum de personnes. A ce stade du projet, les métiers/filières qui en bénéficieront ne sont pas encore définis car le projet est dans une phase très en amont, celle de la concertation préalable. Il est important de noter qu'un studio englobe de nombreux métiers et il sera nécessaire d'identifier ceux en tension (machiniste, chef électricien, régisseur de plateaux, graphiste 2D ou 3D, etc.) ou méconnus. Il conviendra ensuite de favoriser des formations dans ces domaines.

Lors de la réunion publique thématique sur l'opportunité un complément a également été apporté par le CNC

Un des critères clés de l'appel à projets était de créer un appariement entre la formation et les besoins de l'industrie cinématographique. Cette démarche a été examinée par les experts de la commission, et elle vise à accélérer la formation des professionnels dans un secteur où les cycles d'innovation sont de plus en plus courts. L'approche des candidats pour cet appariement était laissée libre, couvrant un large spectre allant de la création de campus avec des écoles et des logements étudiants sur site à des partenariats plus légers, tels que l'accueil d'apprentis, la mutualisation d'équipements, ou encore l'accès à des studios et infrastructures pour des écoles de cinéma. Le but étant de renforcer le lien entre la formation et les besoins réels de l'industrie, avec une attention particulière à la rapidité d'adaptation aux évolutions constantes du secteur. Les métiers du cinéma évoluent rapidement, et il est essentiel d'accélérer le processus d'identification des changements nécessaires dans les formations. Il faut faire évoluer les formations plus rapidement, évitant de devenir obsolète. Actuellement en phase de co-construction, les projets considérés comme les plus prometteurs par les experts font l'objet d'approfondissements de discussions pour concrétiser ces engagements. Une convention sera signée entre la Caisse des Dépôts et les lauréats, définissant les obligations contractuelles établies lors de la délibération du CNC.

2.4. La mise en œuvre du projet

2.4.1. La gestion de la phase travaux, une thématique peu abordée pendant la concertation

Cette thématique a été proposée lors de l'atelier du 18 janvier, permettant aux participants de s'exprimer sur ce sujet. **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.

La question de l'accès aux marchés pour les **entreprises locales** a également été soulevée. Le souhait de voir de **visites régulières du chantier** a aussi été formulé.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des mesures seront déterminées et mises en œuvre pour limiter les nuisances pendant la phase chantier. Concernant le processus de consultation des partenaires de la construction, la concertation représente une étape très amont d'un projet et qu'ils ne sont pas encore à ce stade, rappelant que rien n'est défini aujourd'hui.

2.4.2. Le financement

Quelques personnes se sont interrogées sur le financement du projet : **l'origine des fonds** et **l'implication d'acteurs de l'industrie cinématographique** française, tels que Pathé ou Gaumont.

Plus largement, le **défi financier et temporel** lié à un projet immobilier de cette envergure a été évoqué. Des inquiétudes relatives au retour sur investissement ont été exprimées, en soulignant la nécessité de disposer de ressources solides et d'investisseurs importants pour garantir le succès d'un tel projet, compte tenu de la durée de la construction, des études nécessaires, de la taille de la société et du délai pour attirer des clients.

La FICAM a indiqué dans sa contribution que la « *récente prolongation du niveau des crédits d'impôt international au vu de leur efficacité, et la prochaine étape à la fin de l'année pour les crédits d'impôts nationaux, permet de fournir la visibilité indispensable aux investisseurs engagés dans ce projet et permettra de poursuivre la croissance de nos entreprises dans ce secteur tout en accroissant leur compétitivité face à la forte concurrence internationale* ». [Site internet]

Réponse des maîtres d'ouvrage

Les « Studios de Bailly » se veulent un outil accessible à tous types de clients, par conséquent, la volonté est de ne pas s'associer à des investisseurs spécifiques du secteur cinématographique. L'objectif étant d'éviter la dépendance à un seul exploitant, ce qui pourrait compromettre la viabilité du projet à long terme.

Le projet n'est pas simplement un projet de promotion immobilière, mais plutôt un projet industriel. Ce projet, répond à un besoin industriel avec des partenaires spécialisés dans l'immobilier et des associés compétents. Le projet nécessite certes des investissements importants et des financements, mais ce dernier bénéficie également d'un soutien institutionnel. Le moment est favorable, puisque la

France a un important retard au niveau de l'industrie cinématographique. Le projet suscite déjà de l'intérêt et des demandes au niveau de la commercialisation, notamment grâce à la renommée du production-designer du projet, Jean-Vincent Puzos. Un travail quotidien pour assurer le montage du projet se poursuit, et malgré sa structure complexe, bénéficie d'un soutien solide des partenaires impliqués dans sa réalisation.

2.5. Une concertation globalement saluée

La qualité du dossier de concertation, et plus largement de la concertation, a été soulignée, et les garantes de la concertation ont été remerciées « *de la qualité de leur travail et leur parfaite adéquation aux principes édictés par la CNDP* ». [Site internet]

De plus, l'**articulation avec l'enquête publique** a été questionnée.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La concertation préalable vient en amont de l'enquête publique et a pour objectif d'éclairer le maître d'ouvrage sur son projet. Après la concertation préalable, des processus administratifs interviennent avec un temps plus ou moins long, en particulier l'étude d'impact et l'enquête publique. Le bilan des garantes sera d'ailleurs joint au dossier d'enquête publique.

2.5.1. Des attentes sur les suites de la concertation préalable

Les participants ont exprimé leur souhait que les préoccupations et propositions exprimées dans le cadre de la concertation soient prises en compte par la maîtrise d'ouvrage. Plusieurs se sont dit vigilants pour que l'information et le dialogue se poursuivent à l'issue de la concertation préalable.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La concertation permet justement de faire ce lien et 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.

3. Les enseignements de la concertation et les engagements de la maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage constate que la concertation préalable menée en application de l'article L.121-8 du Code de l'environnement, sous l'égide de la CNDP, s'est déroulée du 27 novembre 2023 au 28 janvier 2024, selon les modalités définies aux articles L-121-16 et L-121-16-1 du même Code. La démarche a bénéficié de la présence de deux garantes désignées par la CNDP le 5 juillet 2023 : Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE.

Elle note que l'information a pu être diffusée de façon satisfaisante et que la participation a été rendue possible grâce aux différents outils d'expression proposés. *In fine*, les maîtres d'ouvrage se réjouissent de la qualité des échanges et des éclairages qu'ils donnent au projet.

3.1. Les enseignements tirés par la maîtrise d'ouvrage

Considérant les observations et suggestions émises durant la concertation préalable et compte tenu du regard porté par les garantes dans leur bilan publié le 28 février 2024, la maîtrise d'ouvrage retient les enseignements suivants de la concertation préalable, qui fondent les suites données au projet.

- **L'opportunité du projet est globalement partagée** par le public à la fois au regard des besoins auxquels le projet répond pour le développement de l'industrie cinématographique française et de ses apports au territoire en termes d'emplois et d'attractivité ;
- Le public a exprimé une vigilance particulière quant à **la préservation du hameau de Bailly** et à son « esprit briard » ainsi qu'un attachement à maintenir la rue du Poncelet dans son état de promenade ;
- Des craintes ont été manifestées quant aux **impacts du projet sur la congestion routière et le niveau sonore** ;
- **L'accompagnement du projet a été interrogé en matière de capacité de logement et d'offre en transport en commun** ;
- Les participants ont exprimé le souhait que les **retombées socio-économiques** soient bien orientées vers le local, à la fois en termes d'emplois et d'activité économique ainsi que dans la perspective de la création d'une véritable filière locale dans l'industrie cinématographique, incluant une offre de formation ;
- **La dimension environnementale** a été questionnée en termes d'artificialisation des sols, de consommation d'énergie et de conservation des zones humides ;
- Le principe et la qualité du dialogue ont été salués par les participants avec le souhait de le **poursuivre à l'issue de la concertation préalable**.

3.2. Les engagements de la maîtrise d'ouvrage

Le nouveau maître d'ouvrage respectera les engagements pris lors de la concertation préalable ainsi que ceux pris à son issue et qui sont présentés ci-après.

Compte tenu des échanges durant la concertation préalable et des recommandations des garantes, la maîtrise d'ouvrage décide **de poursuivre le projet de Studios de Bailly**.

Dans la continuité des études menées jusqu'à maintenant, et dans le cadre de l'étude d'impacts, une attention particulière sera portée aux effets du projet sur la mobilité (trafic routier et offre de transport en commun), sur les infrastructures de logement et sur l'environnement (artificialisation des sols et zone humide).

De plus, pour tenir compte des avis exprimés lors de la concertation et des recommandations des garantes, la maîtrise d'ouvrage prend les engagements précisés ci-après.

- **Poursuivre l'information et le dialogue sur le projet**, à travers un dispositif de concertation dont les modalités précises seront mises au point avec le ou les garant(s) désigné(s) par la CNDP au titre de l'article L121-14 du code de l'environnement, et comportant notamment
 - Le maintien du site internet du projet, avec son formulaire de contact

- La tenue d'une réunion publique de présentation du bilan des garantes et des enseignements des maîtres d'ouvrage, qui sera aussi l'occasion de présenter le nouveau portage du projet
- L'organisation de rencontres publiques lors des étapes clés du projet, notamment sur les sujets de retombées économiques et de préservation du hameau de Bailly (voir engagements ci-après)
- **Associer les habitants et les élus aux réflexions sur les aménagements connexes au projet**, notamment le parvis de l'église et le devenir du bâti et des espaces libérés, dans le cadre des pratiques de concertation habituelles d'EPAFrance
- **Veiller à orienter les retombées économiques vers le territoire**, à travers des échanges avec les acteurs locaux de l'emploi et l'entreprise (CCI, mission locale, France Travail, etc.) : en particulier, la maîtrise d'ouvrage envisage d'organiser un forum économique pour, notamment, présenter les marchés qui seront lancés pour la construction, le type d'emplois créés et les formations associées.
- **Prêter une attention particulière à la préservation du hameau de Bailly et de la rue du Poncelet** à travers un travail à mener en atelier avec les acteurs qui se sont mobilisés pendant la concertation préalable. La rue du Poncelet sera réaménagée, en accueillant une coulée verte et une piste cyclable, permettant de conforter sa vocation de lieu de promenade. Un diagnostic technique et patrimonial sera mené sur les bâtiments du hameau, ce qui permettra d'étudier leur devenir (conservation en l'état, valorisation ou démolition).

3.3. Les réponses aux recommandations des garantes

3.3.1. Suites à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé de réponse

1. Préciser les modalités éventuelles d'accompagnement (par EpaFrance ou les collectivités) au relogement des habitants actuellement logés dans les maisons du hameau, susceptibles de nouvelles utilisations ou de destruction

Les occupants actuels sont soumis à des conventions d'occupation précaire. Les conventions sont annuelles. Ces occupations sont prévues jusqu'à la fin de l'année 2024. La coordination des occupations actuelles avec les études est une question à considérer.

Les délais pour libérer les terrains sont de nature à laisser le temps nécessaire aux occupants pour trouver une solution de relogement et s'agissant de conventions d'occupation précaires, il n'y a pas d'obligation réglementaire de relogement. Toutefois, EPAFrance examinera au cas par cas des situations difficiles pour accompagner les occupants, dans les limites de ses compétences.

2. Des précisions à apporter par EpaFrance :

- **Sur l'avenir des parcelles au sud du projet côté ouest : les parcelles au sud du projet ont vocation notamment à intégrer l'extension du bassin de rétention des eaux pluviales existant ainsi qu'une voie de liaison entre le parc d'entreprises et le hameau de Bailly.**

- **Sur la réserve éventuelle d'espace pour une extension future des studios : il n'est pas prévu de réserve foncière pour une extension future des Studios.**
- **Sur les compensations environnementales : des compensations environnementales éventuelles seront intégrées dans le projet d'aménagement réalisés par EpaFrance. Comme évoqué ci-dessus, les parcelles d'ores et déjà identifiées comme zones humides au sud ont vocation à accueillir certaines compensations.**
- **S'il est envisagé de chercher à privilégier, sur les terrains libres de la ZAC du Prieuré, des activités connexes à celles des studios : cette hypothèse n'est pas exclue, il paraît en effet pertinent de jouer les synergies éventuelles entre le projet des Studios et des activités connexes.**

L'ensemble de ces sujets a été évoqué en concertation préalable et, comme répondu par la maîtrise d'ouvrage en séance, est en cours de réflexion. Ils sont sans lien direct avec le projet et seront précisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'EpaFrance.

3.3.2. **Recommandations portant sur les modalités d'association du public, sur la gouvernance du projet, sur la prise en compte des avis des participant.e.s.**

- 1. Organiser dans le prolongement de l'avis de la CNDP sur son bilan, une réunion publique de présentation du bilan des garantes et de la réponse des maitres d'ouvrage ; afin de présenter un premier retour sur les options que les maîtres d'ouvrage intègrent dans la programmation du projet tant pour ce qui concerne Cinopia que pour ce qui concerne les aménagements réalisés par EpaFrance**
- 2. Informer, à cette occasion, sur les décisions prises quant au devenir des bâtiments du front bâti de la rue du Poncelet, dont la pérennité n'est pas encore acquise (numéros 2 et 4 de la rue) ou, si les études n'ont pu être encore menées, sur la date probable de décision et les modalités d'information pour la faire connaître.**

La maîtrise d'ouvrage souhaite poursuivre la dynamique d'information et de dialogue mise en place à l'occasion de la concertation préalable. La tenue d'une réunion publique de présentation du bilan des garantes et des enseignements des porteurs de projet correspond à cette volonté d'échange et la maîtrise d'ouvrage s'engage à l'organiser après la séance de reddition des comptes de la CNDP.

Cette réunion publique sera également l'occasion d'informer le public sur les évolutions du portage de projet et sur les informations disponibles à ce stade quant au devenir des bâtiment du front bâti.

- 3. Préciser les modalités d'association du public aux études d'impact et de trafic, et présenter en amont de l'enquête publique les résultats de l'étude d'impact ainsi qu'ouvrir un échange sur l'étude de mobilité et le plan de circulation afin de bénéficier de l'expertise d'usage des habitants**
- 4. Tant pour Cinopia qu'EpaFrance, travailler avec les élus et les populations les options possibles pour les bâtiments et les espaces ouverts libérés dans le cadre du projet, ainsi que sur les modalités d'accès à recyclerie et à la pépinière**

Dans la continuité de la dynamique d'information et de dialogue initiée lors de la concertation préalable et dans le cadre de la concertation continue qui sera menée au titre de l'article L121-14 du code de l'environnement, la maîtrise d'ouvrage prévoit de mettre en place un dispositif de concertation dont les modalités précises seront déterminées avec le ou les garants qui seront désignés par la CNDP.

Cette nouvelle phase d'échange visera à informer le public des différentes étapes du projet et à l'associer aux décisions sur certains aspects clés du projet. Il s'agira notamment de préciser, lorsque les informations seront disponibles, les impacts environnementaux, les effets sur la vie locale, notamment en termes de trafic et, plus largement de mobilité, le devenir des bâtiments et des espaces libérés ainsi que les modalités d'accès à la recyclerie et à la pépinière.

5. De même pour ce qui concerne les travaux d'aménagement portés par EpaFrance, associer la population et les « utilisateurs » potentiels sous une forme active permettant de définir en commun les aménagements du parvis de l'église et la requalification de la rue du Poncelet

L'aménagement du parvis de l'église et la requalification de la rue du Poncelet constituent des sujets connexes au projet, portés par EPAFrance. Les contributions recueillies sur ces sujets durant la concertation préalable sont d'ores et déjà venues nourrir la réflexion de l'aménageur. De même que pour le projet lui-même, et conformément aux pratiques habituelles d'EPAFrance, les habitants et les élus seront associés aux réflexions menées sur ces questions dans un format qui reste à définir et qui pourra également être discuté avec le ou les garants désignés par la CNDP en concertation continue.

6. Organiser à intervalles réguliers et aux moments clefs de la vie du projet porté par Cinopia et par EpaFrance (par exemple lors de la formalisation de l'avant-projet sommaire ou de l'avant-projet définitif) des rencontres adaptées (allant de la réunion d'information à des ateliers de travail associant non seulement les municipalités concernées mais également les habitants) ;

La maîtrise d'ouvrage constate la dynamique d'information et d'échange initiée lors de la concertation préalable et souhaite la poursuivre jusqu'à l'enquête publique, prochaine étape réglementaire de la participation du public. Il mettra en œuvre un dispositif ambitieux et adapté, composé de rencontres publiques, de publications de données et de recueil des observations. Le site internet du projet sera ainsi maintenu, avec son formulaire de contact, et constituera un média d'information et d'échange central sur le projet. En complément, les collectivités locales, en particulier la commune de Bailly-Romainvilliers, seront étroitement associées au dispositif d'information afin de s'appuyer sur leurs outils de communication avec les habitants.

7. Lors de la mise en chantier mettre en place un comité de suivi du chantier associant des habitants

La maîtrise d'ouvrage constate que le chantier a fait l'objet de peu d'observations et de remarques de la part du public durant la concertation préalable. Ainsi, les quelques contributions recueillies pendant la concertation préalable sur la phase chantier viendront nourrir un échange plus approfondi durant la concertation continue. La maîtrise d'ouvrage s'engage à aborder ce sujet selon des modalités à

déterminer le moment venu avec le ou les garant(s) désignés par la CNDP. Les propositions et préoccupations exprimées pourront être intégrées au cahier des charge des entreprises travaux.

8. Profiter de l'organisation d'une concertation continue pour que les acteurs concernés (notamment collectivités territoriales, services de l'Etat, acteurs de la formation, France travail, Cinopia et éventuellement d'autres acteurs comme Disney) travaillent la question de la formation et identifient l'acteur qui pourrait fédérer le développement de filières adaptées et en accompagner la mise en place

La maîtrise d'ouvrage a noté que, durant la concertation préalable, le public a identifié le projet des Studios de Bailly comme une opportunité pour le territoire de développer une filière cinématographique. La maîtrise d'ouvrage jouera son rôle dans ce développement en proposant aux acteurs concernés (notamment collectivités territoriales, services de l'Etat, acteurs de la formation, France travail) de mener une réflexion sur les conditions et les modalités de mettre en place la filière, en particulier en matière de formation. L'état d'avancement de ce travail sera partagé avec le public selon des modalités à définir avec le ou les garant(s) désigné(s) par la CNDP.

9. Examiner avec les acteurs compétents les possibilités d'association du monde scolaire aux studios

La dimension éducative d'un projet comme les Studios de Bailly a fait l'objet de remarques durant la concertation préalable. Certains participants y ont, en effet, vu l'occasion d'offrir au jeune public un accès privilégié à l'industrie cinématographique. La maîtrise d'ouvrage partage cette perception du projet et souhaite développer la dimension éducative du projet. A cette fin, elle s'engage à faire de ce sujet l'une des thématiques à aborder durant la concertation continue afin de recueillir les attentes du public en la matière, qui pourront ensuite être transcrites dans le cahier des charges de l'exploitant.

10. Donner de la visibilité sur les modalités d'association au projet pour les entreprises, les demandeurs d'emplois, les travailleurs, au cours des différentes phases du projet : construction, exploitation, tournage

La maîtrise d'ouvrage souhaite associer le monde économique au projet, à toutes les phases : construction, exploitation, tournage. Dans le cadre de la concertation continue, elle pourra mettre en place un forum économique afin d'échanger avec les entreprises, les demandeurs d'emplois, les travailleurs sur la conception et sur leurs attentes pendant l'exploitation et les tournages. En particulier, ce forum sera l'occasion de présenter les marchés qui seront lancés pour la construction, le type d'emploi créés et les formations en lien.

11. Lors de l'exploitation des studios de Bailly, faire connaître les modalités de visites éventuelles des studios ou de certains de leurs espaces, d'accès à la recyclerie et à la pépinière via des moyens numériques par exemple

Les interfaces des studios avec le public restent à définir, que ce soit concernant les visites des studios ou les modalités d'accès à la recyclerie et à la pépinière. La maîtrise d'ouvrage s'engage à

aborder ces aspects avec le public dans le cadre de la concertation continue afin de recueillir les attentes et les propositions et de les transcrire dans le cahier des charges de l'exploitant.

Annexe : Tableau de précisions et recommandations des garantes et réponses des maîtres d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage du projet privé a évolué à l'issue de la concertation préalable. La société CINOPIA n'est plus titrée sur le foncier propriété d'EpaFrance. Une nouvelle société de projet devrait voir le jour, reprenant les éléments programmatiques du projet présenté lors de la concertation.
Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.

Demandes de précisions et/ou recommandations	Réponse du/ des maître(s) d'ouvrage ou de l'entité responsable désignée	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus JJ/MM/AAA	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris JJ/MM/AAA
Suite à donner à des interrogations ayant émergé mais n'ayant pas trouvé réponse			
1. « Préciser les modalités éventuelles d'accompagnement (par EpaFrance ou les collectivités) au relogement des habitants actuellement logés dans les maisons du hameau, susceptibles de nouvelles utilisations ou de destruction »	<p>Les occupants actuels sont soumis à des conventions d'occupation précaire. Les conventions sont annuelles. Ces occupations sont prévues jusqu'à la fin de l'année 2024. La coordination des occupations actuelles avec les études est une question à considérer.</p> <p>Les délais pour libérer les terrains sont de nature à laisser le temps nécessaire aux occupants pour trouver une solution de relogement et s'agissant de conventions d'occupation précaires, il n'y a pas d'obligation réglementaire de relogement. Toutefois, EPAFrance examinera au cas par cas des situations difficiles pour accompagner les occupants, dans les limites de ses compétences.</p>	Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.	<i>Sans objet</i>
2. « Précisions à apporter par EpaFrance : <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur l'avenir des parcelles au sud du projet côté ouest ○ Sur la réserve éventuelle d'espace pour une extension future des studios ○ Sur les compensations environnementales 	L'ensemble de ces sujets a été évoqué en concertation préalable et, comme répondu par la maîtrise d'ouvrage en séance, est en cours de réflexion. Ils sont sans lien direct avec le projet et seront précisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'EpaFrance.	Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.	<i>Sans objet</i>

<p>○ <i>S'il est envisagé de chercher à privilégier, sur les terrains libres de la ZAC du Prieuré, des activités connexes à celles des studios »</i></p>			
--	--	--	--

Recommandations portant sur les modalités d'association du public, sur la gouvernance du projet, sur la prise en compte des avis des participant.e.s	Réponse du/ des maître(s) d'ouvrage ou de l'entité responsable désignée	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus JJ/MM/AAA	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris JJ/MM/AAA
<p>1. <i>« Organiser dans le prolongement de l'avis de la CNDP sur son bilan, une réunion publique de présentation des bilans des garantes et des maîtres d'ouvrage ; afin de présenter un premier retour sur les options que les maîtres d'ouvrage intègrent dans la programmation du projet tant pour ce qui concerne Cinopia que pour ce qui concerne les aménagements réalisés par EpaFrance »</i></p>	<p>La maîtrise d'ouvrage souhaite poursuivre la dynamique d'information et de dialogue mise en place à l'occasion de la concertation préalable. La tenue d'une réunion publique de présentation du bilan des garantes et des enseignements des porteurs de projet correspond à cette volonté d'échange et la maîtrise d'ouvrage s'engage à l'organiser après la séance de reddition des comptes de la CNDP.</p>	<p>Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.</p>	<p>Organisation d'une réunion publique</p>
<p>2. <i>« Informer, à cette occasion, sur les décisions prises quant au devenir des bâtiments du front bâti de la rue du Poncelet, dont la pérennité n'est pas encore acquise (numéros 2 et 4 de la rue) ou, si les études n'ont pu être encore menées, sur la date probable de décision et les modalités d'information pour la faire connaître »</i></p>	<p>Cette réunion publique sera également l'occasion d'informer le public sur les évolutions du portage de projet et sur les informations disponibles à ce stade quant au devenir des bâtiment du front bâti.</p>		
<p>3. <i>« Préciser les modalités d'association du public aux études d'impact et de trafic, et présenter en amont de l'enquête publique les résultats de l'étude d'impact ainsi que ouvrir un échange sur l'étude de mobilité et le plan de circulation afin de bénéficier de l'expertise d'usage des habitants »</i></p>	<p>Dans la continuité de la dynamique d'information et de dialogue initiée lors de la concertation préalable et dans le cadre de la concertation continue qui sera menée au titre de l'article L121-14 du code de l'environnement, la maîtrise d'ouvrage prévoit de mettre en place un dispositif de concertation dont les</p>	<p>Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.</p>	<p><i>A déterminer avec le garant de la concertation continue</i></p>

<p>4. « Tant pour Cinopia qu'EpaFrance, travailler avec les élus et les populations les options possibles pour les bâtiments et les espaces ouverts libérés dans le cadre du projet, ainsi que sur les modalités d'accès à la recyclerie et à la pépinière »</p>	<p>modalités précises seront déterminées avec le ou les garants qui seront désignés par la CNDP.</p> <p>Cette nouvelle phase d'échange visera à informer le public des différentes étapes du projet et à l'associer aux décisions sur certains aspects clés du projet. Il s'agira notamment de préciser, lorsque les informations seront disponibles, les impacts environnementaux, les effets sur la vie locale, notamment en termes de trafic et, plus largement de mobilité, le devenir des bâtiments et des espaces libérés ainsi que les modalités d'accès à la recyclerie et à la pépinière.</p>		<p><i>A déterminer avec le garant de la concertation continue</i></p>
<p>5. « De même pour ce qui concerne les travaux d'aménagement portés par EpaFrance, associer la population et les « utilisateurs » potentiels sous une forme active permettant de définir en commun les aménagements du parvis de l'église et la requalification de la rue du Poncelet »</p>	<p>L'aménagement du parvis de l'église et la requalification de la rue du Poncelet constituent des sujets connexes au projet, portés par EPAFrance. Les contributions recueillies sur ces sujets durant la concertation préalable sont d'ores et déjà venues nourrir la réflexion de l'aménageur. De même que pour le projet lui-même, et conformément aux pratiques habituelles d'EPAFrance, les habitants et les élus seront associés aux réflexions menées sur ces questions dans un format qui reste à définir et qui pourra également être discuté avec le ou les garants désignés par la CNDP en concertation continue.</p>	<p>Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.</p>	<p><i>A déterminer avec le garant de la concertation continue</i></p>
<p>6. « Organiser à intervalles réguliers et aux moments clefs de la vie du projet porté par Cinopia et par EpaFrance (par exemple lors de la formalisation de l'avant-projet sommaire ou de l'avant-projet définitif) des rencontres adaptées (allant de la réunion d'information à des ateliers de travail associant non seulement les municipalités concernées mais également les habitants) »</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage constate la dynamique d'information et d'échange initiée lors de la concertation préalable et souhaite la poursuivre jusqu'à l'enquête publique, prochaine étape réglementaire de la participation du public. Il mettra en œuvre un dispositif ambitieux et adapté, composé de rencontres publiques, de publications de données et de recueil des observations. Le site internet du projet sera ainsi maintenu, avec son formulaire de contact, et constituera un média d'information et d'échange central sur le projet. En complément, les collectivités locales, en particulier la commune de Bailly-Romainvilliers, seront étroitement associées au dispositif d'information afin de s'appuyer sur leurs outils de communication avec les habitants.</p>	<p>Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.</p>	<p>Maintien et actualisation du site internet</p> <p>Organisation de rencontres publiques</p> <p>Communication des informations à la mairie de Bailly-Romainvilliers</p>
<p>7. « Lors de la mise en chantier mettre en place un comité de suivi du chantier associant des habitants »</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage constate que le chantier a fait l'objet de peu d'observations et de remarques de la part du public durant la concertation préalable. Ainsi, les quelques contributions recueillies pendant la concertation préalable sur la phase chantier viendront nourrir un échange plus approfondi durant la concertation continue. La maîtrise d'ouvrage s'engage à aborder ce sujet selon des modalités à déterminer le moment venu avec le ou les garant(s) désignés par la CNDP. Les</p>	<p>Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.</p>	<p>Communication des informations relatives aux travaux à la mairie de Bailly-Romainvilliers et sur le site internet.</p>

	propositions et préoccupations exprimées pourront être intégrées au cahier des charge des entreprises travaux.		Intégration au cahier des charges des entreprises travaux
8. <i>« Profiter de l'organisation d'une concertation continue pour que les acteurs concernés (notamment collectivités territoriales, services de l'Etat, acteurs de la formation, France travail, Cinopia et éventuellement d'autres acteurs comme Disney) travaillent la question de la formation et identifient l'acteur qui pourrait fédérer le développement de filières adaptées et en accompagner la mise en place »</i>	La maîtrise d'ouvrage a noté que, durant la concertation préalable, le public a identifié le projet des Studios de Bailly comme une opportunité pour le territoire de développer une filière cinématographique. La maîtrise d'ouvrage jouera son rôle dans ce développement en proposant aux acteurs concernés (notamment collectivités territoriales, services de l'Etat, acteurs de la formation, France travail) de mener une réflexion sur les conditions et les modalités de mettre en place la filière, en particulier en matière de formation. L'état d'avancement de ce travail sera partagé avec le public selon des modalités à définir avec le ou les garant(s) désigné(s) par la CNDP.	Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.	<i>A déterminer avec le garant de la concertation continue</i>
9. <i>« Examiner avec les acteurs compétents les possibilités d'association du monde scolaire aux studios »</i>	La dimension éducative d'un projet comme les Studios de Bailly a fait l'objet de remarques durant la concertation préalable. Certains participants y ont, en effet, vu l'occasion d'offrir au jeune public un accès privilégié à l'industrie cinématographique. La maîtrise d'ouvrage partage cette perception du projet et souhaite développer la dimension éducative du projet. A cette fin, elle s'engage à faire de ce sujet l'une des thématiques à aborder durant la concertation continue afin de recueillir les attentes du public en la matière, qui pourront ensuite être transcrites dans le cahier des charges de l'exploitant.	Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.	<i>A déterminer avec le garant de la concertation continue</i>
10. <i>« Donner de la visibilité sur les modalités d'association au projet pour les entreprises, les demandeurs d'emplois, les travailleurs, au cours des différentes phases du projet : construction, exploitation, tournage »</i>	La maîtrise d'ouvrage souhaite associer le monde économique au projet, à toutes les phases : construction, exploitation, tournage. Dans le cadre de la concertation continue, elle pourra mettre en place un forum économique afin d'échanger avec les entreprises, les demandeurs d'emplois, les travailleurs sur la conception et sur leurs attentes pendant l'exploitation et les tournages. En particulier, ce forum sera l'occasion de présenter les marchés qui seront lancés pour la construction, le type d'emploi créés et les formations en lien.	Le planning des engagements sera arrêté une fois la nouvelle société de projet désignée.	Mise en place d'un forum économique
11. <i>« Lors de l'exploitation des studios de Bailly, faire connaître les modalités de visites éventuelles des studios ou de certains de leurs espaces, d'accès à la</i>	Les interfaces des studios avec le public restent à définir, que ce soit concernant les visites des studios ou les modalités d'accès à la recyclerie et à la pépinière. La maîtrise d'ouvrage s'engage à aborder ces aspects avec le public dans le	Le planning des engagements sera arrêté une fois la	<i>A déterminer avec le garant de la concertation continue</i>

<i>recyclerie et à la pépinière via des moyens numériques par exemple. »</i>	cadre de la concertation continue afin de recueillir les attentes et les propositions et de les transcrire dans le cahier des charges de l'exploitant.	nouvelle société de projet désignée.	
--	--	--------------------------------------	--