

## Studios de Bailly - Concertation préalable

### Compte-rendu de la visite de site

**Date** : Samedi 16 décembre 2023, de 10h à 11h40

**Lieu de rendez-vous** : Devant la ferme du donjon (1 rue du Poncelet)

#### Intervenants pour CINOPIA

- Rémi PRECHAC, président
- Boris LITTY, directeur général

#### Intervenants pour EpaFrance

- Arnaud GUERINEAU, directeur opérationnel
- Franck LIMERY, directeur des affaires juridiques et foncières

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

#### Déroulé de la visite

Quarante personnes sont venues à la visite de site pour visualiser l'emprise du projet et échanger avec les maîtres d'ouvrage. Un livret a été distribué à l'ensemble des participants comprenant le parcours de la visite, quelques explications sur chaque point d'arrêt, ainsi que des photos et des plans.

#### Parcours de la visite :

**Points d'arrêt n°1 et n°2** : Rendez-vous devant la ferme du donjon (1 rue du Poncelet) + vue sur l'emprise projet

**Point d'arrêt n°3** : Visite du hameau et de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption



## Contenu des échanges

### Points d'arrêt n°1 et 2:

Le premier temps d'arrêt a été l'occasion pour les porteurs de projet de montrer l'emprise des studios ainsi que celle de la recyclerie et de la pépinière. Ils ont rappelé le choix de cette localisation pour le projet « Studios de Bailly », expliquant qu'ils ont rapidement identifié le Val d'Europe comme un territoire stratégique pour sa situation en Ile-de-France et à proximité de Paris, par son écosystème très performant en termes d'attractivité, pour la disponibilité des surfaces de terrains de l'EpaFrance pour accueillir des activités économiques, ainsi que pour la desserte de qualité (RER A, lignes de bus, gare Marne-la-Vallée-Chessy, aéroport Roissy-Charles de Gaulle).

Les usages de la recyclerie et de la pépinière ont également été présentés. La recyclerie ayant vocation à être un espace permettant de remployer, recycler les décors et de réparation de matériel ouvert au public ; la pépinière quant à elle a pour objectif d'offrir la possibilité de cultiver des arbres, de les déplacer selon les exigences des tournages et de les replanter ultérieurement en vue de leur réutilisation. Les représentants de CINOPIA ont souligné qu'une attention particulière était portée à la ferme du donjon et à son portail qui seraient réhabilités et conservés pour l'implantation de la recyclerie.

Les maîtres d'ouvrage ont également évoqué la programmation envisagée pour les studios de l'autre côté de la rue du Poncelet, avec la création de plateaux modulables, de backlots et d'un plan d'eau, ce dernier ayant une double vocation : gestion de l'eau et lieu de décors. De plus, l'insertion paysagère du projet et son impact visuel ont aussi été présentés. En effet, les maîtres d'ouvrage ont expliqué que le site serait végétalisé et que le projet prévoit l'aménagement et le rehaussement d'un merlon le long de l'avenue Paul Séramy qui servira d'écran visuel ainsi que d'élément d'isolation sonore. En effet, le merlon permettra de masquer les bâtiments, qui ne seront donc pas visibles de l'extérieur. Les représentants de CINOPIA ont rappelé que les studios de tournage sont des espaces particulièrement calmes, ce qui nécessite de contrôler les zones générant du bruit. En effet, les studios ont besoin d'un environnement sonore très calme pour les prises de son, par conséquent, les studios n'engendreront pas de nuisances sonores, que ce soit à l'intérieur ou l'extérieur des studios.

Enfin, le représentant d'EpaFrance a présenté les aménagements qui seront réalisés autour du site, en particulier concernant la rue du Poncelet qui a vocation à être élargie mais sera maintenue dans son tracé historique.

### Temps d'échanges

Une participante a demandé si la rue du Poncelet serait toujours accessible pour les riverains. Les maîtres d'ouvrage ont confirmé qu'elle sera toujours accessible, précisant que l'aménagement concernant la rue du Poncelet n'était pas encore défini et que ce sujet était ouvert à la discussion et aux propositions du public.

Corinne LARRUE, garante de la concertation, a demandé aux maîtres d'ouvrage de préciser l'emplacement précis de la pépinière et de la recyclerie par rapport aux bâtiments existants et d'indiquer les bâtiments qui seraient démolis. Les maîtres d'ouvrage ont expliqué que sur l'emprise de la recyclerie et de la pépinière, aucun bâtiment ne serait détruit. Ils seront préservés et réaménagés pour les besoins de la recyclerie et de la pépinière.

Une personne s'est interrogée sur la visibilité du site depuis la rue du Poncelet. Les maîtres d'ouvrage ont rappelé qu'un merlon paysager permettrait de masquer les bâtiments, qui ne seraient donc pas visibles de l'extérieur. Les riverains ou les personnes qui viendront s'y promener verront une « colline », une levée de terre végétalisée.

Un participant a demandé comment les deux lots seront reliés : la partie avec les studios et celle avec la recyclerie et la pépinière. Les maîtres d'ouvrage ont expliqué que ce point est à l'étude et reste ouvert aux discussions. Ils ont toutefois souligné qu'ils seraient attentifs aux attentes des habitants qui souhaitent que la rue du Poncelet soit préservée.

Michel BONNEMAYRE, conseiller municipal de Bailly-Romainvilliers, a pris la parole au nom de l'association « Pour que Vive Bailly ». Il a expliqué qu'initialement, un plan a été présenté en conseil municipal, ce dernier indiquant que l'ensemble des bâtiments seraient démolis. Il a noté que depuis, le projet avait évolué et avait été amélioré mais il a précisé que certains sujets devaient être encore travaillés, en particulier sur la préservation des bâtiments. Il a souligné que l'association souhaitait que le bâti en front de la rue du Poncelet soit maintenu et restauré en l'état et non détruit. Il a indiqué toutefois qu'il n'y avait plus rien à faire pour le second niveau, au niveau des fermes industrielles. Il a mentionné l'intérêt historique de plusieurs maisons qui doivent, selon lui, être préservées, réaménagées et utilisées par les porteurs de projet. Parallèlement, il a demandé à mettre en place des mesures pour aider les habitants de ces maisons qui n'auront plus de logement. Enfin, il a souligné l'importance de préserver en l'état la rue du Poncelet avec son front bâti, indiquant que si les personnes voient un merlon végétalisé depuis la rue du Poncelet, personne ne voudra s'y promener. Il a également souhaité que soit clarifié le nombre d'emplois créé par le projet, précisant qu'à la réunion d'information d'avril 2023, les maîtres d'ouvrage avaient annoncé 3 500 emplois directs alors qu'aujourd'hui ils en annoncent seulement 300. Les représentants de CINOPIA ont expliqué que le projet créera 300 emplois permanents directs englobant des postes transversaux nécessaires au bon fonctionnement des studios. Il a précisé que ces emplois seront complétés par ceux liés aux tournages, variables en fonction des besoins de chaque production et de la nature des films, ce qui explique les 3 000 emplois annoncés. En effet, en moyenne environ 300 emplois pourront être créés par tournage, sachant que les studios pourront accueillir plusieurs productions simultanément.

La maire de Bailly-Romainvilliers, Anne GBIORCZYK, a également pris la parole, indiquant que la commune a pris contact avec les habitants du hameau afin d'échanger avec eux. Elle a insisté sur le fait que la commune est particulièrement attentive à leur situation. Par ailleurs, elle a ajouté qu'une attention particulière est également portée à la rue Poncelet et à sa conservation, soulignant qu'elle représente un « vrai poumon vert ». Elle a précisé

que la commune sera vigilante à l'aménagement prévu sur cette rue et veillera « à ce que cet espace reste le leur ».

Une personne du conseil de quartier a alerté le maître d'ouvrage sur l'usage de la recyclerie afin qu'elle ne devienne pas un lieu de « *décharge* », précisant qu'il ne faut pas y mettre tous les déchets. Elle a également demandé comment l'ensemble des déchets seront gérés. Les maîtres d'ouvrage ont répondu que la recyclerie avait vocation à récupérer seulement les déchets réutilisables ou des matériaux de récupération, des objets souvenirs de films qui pourraient être achetés par toute personne intéressée. Ils ont précisé qu'un tri sera effectué directement depuis les studios et que les déchets qui n'ont aucun avenir n'iront pas dans la recyclerie. Ils ont également indiqué qu'ils étaient toutefois à un stade très amont du projet et que pour l'instant, ils ne peuvent pas indiquer précisément comment sera traité le reste des déchets.

Une personne a demandé si l'ensemble des aménagements qui seront réalisés à l'extérieur des studios étaient à la charge d'EpaFrance. Le représentant de ce dernier a confirmé.

Un participant a interrogé les maîtres d'ouvrage sur l'augmentation du trafic routier que le projet allait engendrer, indiquant que ce dernier était déjà saturé. Les maîtres d'ouvrage ont répondu qu'une étude de trafic préalable a été réalisée et que 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 arrivée seront abordées plus en détail dans le dossier d'enquête publique qui intégrera cette étude d'impact.

### **Point d'arrêt n°3 :**

Le représentant d'EpaFrance a montré les trois habitations du hameau qui seraient détruites dans le cadre du projet. Il a expliqué que quatre occupants à titre précaire du patrimoine d'EpaFrance habitent le hameau mais que seuls trois sont concernés par le projet des studios. En effet, l'un des quatre logements resterait propriété d'EpaFrance et le particulier concerné continuera d'occuper le logement. Deux de ces quatre occupants sont des particuliers qui occupent chacun un logement au sein du hameau. Le troisième occupant concerne la ferme du donjon. Le représentant d'EpaFrance a souligné que les occupants étaient sous convention d'occupation précaire et avaient déjà été informés par la commune et EpaFrance du projet de studios et du non renouvellement de ces conventions à une échéance à convenir.

Enfin, les maîtres d'ouvrage ont expliqué qu'une réhabilitation du parvis de l'Eglise était envisagée par EpaFrance, sans impacter le bâtiment lui-même

### **Temps d'échanges**

Un participant a demandé si un « *plan B* » existait pour le projet dans le cas où il ne se ferait pas sur ce terrain. Les représentants de CINOPIA ont expliqué que plusieurs

alternatives avaient été envisagées, rappelant qu'initialement trois sites ont été envisagés : la ZAC de la Rucherie, la ZAC de Lamirault et le hameau de Bailly. Les deux premiers terrains ont été écartés pour des raisons techniques, principalement liées au bruit. Le hameau de Bailly a donc été retenu.

Une personne a indiqué que les schémas dans le livret mettent en avant un cheminement piéton mais qu'elle ne voit pas de pistes cyclables prévues. L'adjoint au maire de Bailly-Romainvilliers en charge de la biodiversité, des mobilités et des travaux, Serge Arnaud, a indiqué que la rue du Poncelet faisait partie des voies structurantes pour être reconnectées aux pistes cyclables sur la RD 406.