

BILAN DE LA CONCERTATION

—
Concertation préalable décidée au titre de l'article L 121-8

Les Studios de Bailly

Concertation du 27 novembre 2023
au 28 janvier 2024

Garantes désignées par la CNDP

Dominique Ganiage, Corinne Larrue
Rapport remis le 27 février 2024



Sommaire

Sommaire	2
Avant-propos.....	3
Synthèse pour les décideurs et pour le public	3
Les enseignements clefs de la concertation préalable	3
Les principales demandes de précisions et recommandations du/de la garant.e formulées à l'issue de la concertation préalable	4
Introduction.....	6
Le projet objet de la concertation	6
La saisine de la CNDP	11
Garantir le droit à l'information et à la participation	12
Le travail préparatoire des garantes	12
Les résultats de l'étude de contexte.....	12
L'élaboration du dispositif de concertation : périmètre, calendrier, modalités d'information, de mobilisation et de participation	17
Avis sur le déroulement de la concertation	20
Le droit à l'information a-t-il été effectif ?	21
Le droit à la participation a-t-il été effectif ?	21
Synthèse des arguments exprimés	23
Synthèse des observations et propositions ayant émergé pendant la concertation	24
Évolution du projet résultant de la concertation (le cas échéant)	36
Demande de précisions et recommandations au responsable du projet/ plan/ programme	37
Précisions à apporter de la part du responsable du projet/ plan/ programme, des pouvoirs publics et des autorités concernées	37
Recommandations du/de la garant.e pour garantir le droit à l'information et à la participation du public suite à cette concertation, et notamment jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique	38
Liste des annexes.....	39

Avant-propos

Le présent bilan est rédigé par les garantes de la concertation préalable. Il est communiqué par les garantes dans sa version finale le 27 février 2024 sous format PDF non modifiable au responsable du projet pour publication sans délai par ses soins, sur le site dédié au projet (art. R121-23 du Code de l'Environnement). <https://www.studiosdebailly.fr/>

Ce bilan a également été remis à cette même date à la Commission nationale du débat public.

Les responsables du projet publieront de leur côté sous deux mois leur réponse à ce bilan ; réponse qui sera transmise à la CNDP par leurs soins (R.121-24 CE).

Synthèse pour les décideurs et pour le public

Les enseignements clefs de la concertation préalable

Le projet « *Studios de Bailly* », porté par la société Cinopia, a pour objet la création de nouveaux studios, sur la commune de Bailly-Romainvilliers sur le territoire de Marne-la-Vallée, studios d'une taille et d'une conception nouvelles en France. Il est un des 11 lauréats de l'appel à projet du Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC) visant à dynamiser les capacités de tournage en France. Il est accompagné par des aménagements portés par l'établissement public EpaFrance.

La concertation s'est déroulée du 27 novembre 2023 au 28 janvier 2024 sur le territoire de Val d'Europe agglomération. Elle a comporté un dispositif classique (quatre réunions publiques, un atelier, une visite sur site, deux rencontres de proximité) permettant d'informer le public et de traiter opportunité et enjeux socio-économiques, urbanistiques et environnementaux.

Le dossier de concertation dont la rédaction avait fait l'objet de nombreux échanges entre le porteur de projet et les garantes était clair et complet, et accompagné d'un dépliant reprenant les essentiels du projet (cf. Annexe 3).

La concertation a essentiellement mobilisé les habitants de la commune d'implantation du projet.

L'opportunité du projet a été saluée dans le cadre de la concertation, tant par les milieux du cinéma (au regard des besoins de tournage en France) que sur le plan local (au regard de l'opportunité et du potentiel rayonnement des studios pour le territoire). Cependant des arguments contre son opportunité ont également été formulés au regard de la consommation d'espace, de la création à venir de studios sur la région, et des objectifs initiaux de l'expropriation des terrains concernés qui, selon une remarque, ne seraient pas respectés par le projet présenté.

L'intérêt socio-économique en termes d'emploi, de diversification de l'activité cohérente pour un territoire assez largement dominé par l'activité touristique, de formation et de potentielle création d'une filière cinéma dans l'est parisien a été souligné. Toutefois ses conséquences en termes d'accroissement de la demande en logements temporaires et permanents ont été évoquées.

Quatre points de sensibilité sont apparus :

- la préservation du vieux hameau de Bailly, et de son front bâti (la démolition de certains bâtiments étant prévue) sur une route de promenade, vestige d'un patrimoine briard devenu rare sur ce territoire de ville nouvelle; y était associé un intérêt fort pour ouvrir de nouveaux espaces publics autour de ce hameau, en en préservant l'authenticité;
- les impacts visuels du projet liés à la hauteur des bâtiments nouveaux, ainsi que la qualité des merlons prévus pour les masquer;
- les impacts sur la circulation, la congestion du trafic pendulaire étant déjà forte sur ces espaces, et le risque de perturbation sur les quartiers alentours, actuellement calmes;
- le risque de nuisances sonores induit par les tournages notamment la nuit, et la circulation associée.

La dimension environnementale du projet (sur le plan de l'artificialisation, de la consommation d'énergie, de la restauration des zones humides notamment) a fait l'objet de remarques.

La question des partenaires du projet et de leur solidité a été également abordée.

Tout au long des échanges, qui se sont déroulés dans un climat ouvert avec des questions et la formulation d'attentes, les maîtres d'ouvrage ont fait preuve d'écoute, ont répondu de manière le plus souvent précise aux échanges. En ce qui concerne le sujet de la préservation du hameau de Bailly le porteur du projet s'est engagé à examiner avec attention la possibilité de préservation de deux bâtiments promis encore à la démolition à ce stade.

Pour autant, les participants à la concertation ont rappelé à plusieurs reprises leur attente que les observations formulées dans le cadre des réunions ne seront pas seulement "entendues" mais également prises en compte par les maîtres d'ouvrage. Il est annoncé une volonté de suivi des engagements, certains appelant de leurs vœux une collaboration entre la commune, Cinopia et EpaFrance nécessaire selon eux pour préserver l'identité de Bailly,

Globalement la concertation a été saluée tant par le public que par les maîtres d'ouvrage pour l'écoute, les propositions et l'attention qui y était portée.

Les principales demandes de précisions et recommandations des garantes formulées à l'issue de la concertation préalable

Dans le tableau qui suit, plusieurs recommandations sont émises, visant principalement la capacité du public de poursuivre les échanges sur les préconisations et demandes émises lors de la concertation publique. L'ensemble des préconisations concernant la concertation continue vise cet objectif.

Tableau des demandes de précisions et/ou recommandations

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 ;

o

2. Des précisions à apporter par EpaFrance:

- 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
- S'il est envisagé de chercher à privilégier, sur les terrains libres de la ZAC du Prieuré, des activités connexes à celles des studios.

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 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 ;

-
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 ;

 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 ;

 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 ;

 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) ;

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

 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 ;

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

 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 ;

 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.
-

Introduction

Le projet objet de la concertation

Le projet intitulé « *Studios de Bailly* », soumis à concertation, comporte deux volets. Le premier, porté par la société Cinopia vise à créer un nouveau complexe de studios de tournage de films sur la commune de Bailly-Romainvilliers. Le second porté par EpaFrance vise à réaliser les voiries et infrastructures publiques nécessaires au fonctionnement des studios ainsi que divers aménagements sur les parcelles qui entourent le site d'implantation des studios de tournage.

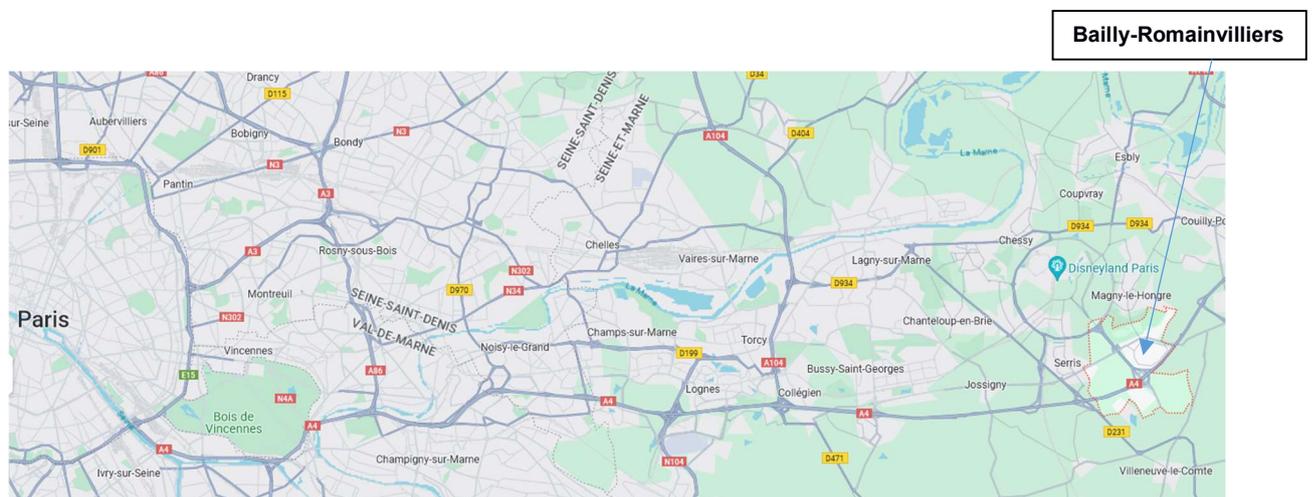
- **Responsables du projet et décideurs impliqués :**

Deux acteurs assurent la maîtrise d'ouvrage du projet :

La société **Cinopia** créée en décembre 2021 spécifiquement pour porter le projet « *Studios de Bailly* » et qui regroupe deux principaux investisseurs : Volts et Picseyes créé en 2014 spécialisée dans la production, la conception et la réalisation d'œuvres cinématographiques ; et la Financière des Quatre rives spécialisée dans le montage d'opérations et le développement de programmes immobiliers. Cinopia est en charge de la conception, de la construction et de l'exploitation des *Studios de Bailly*. Tout au long de la concertation, la société Cinopia a été représentée par son président (qui est également le directeur de Volts et Picseyes) et son directeur (qui est par ailleurs le directeur de la Financière des quatre rives).

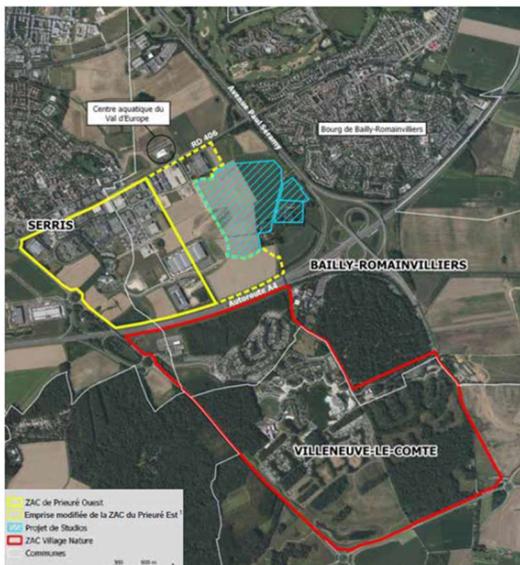
EpaFrance : Etablissement public d'aménagement de Marne La Vallée, créé par l'Etat en 1987, en charge de l'aménagement du secteur IV de Marne la Vallée, est propriétaire des terrains d'implantation des studios et en charge pour ce projet de la création des accès routiers aux *Studios de Bailly* et des aménagements extérieurs autour du hameau de Bailly. Tout au long de la concertation l'Epa a été représenté par son directeur général, ainsi que par différents collaborateurs, notamment le directeur opérationnel, le directeur des affaires juridiques et foncières et le directeur du développement.

Localisation du projet :



Source : [googlemaps](#)

Le périmètre du projet



Il est prévu que le projet de studios s'implante sur l'espace en hachuré bleu, sur la carte ci-dessus à gauche, qui jouxte la ZAC du Prieuré est (zone en tirets jaunes) et la ZAC du Prieuré ouest (zone entourée d'un trait jaune). La figure à droite ci-dessus permet de localiser les deux zones d'implantation des studios de part et d'autre de la rue du Poncelet (toutes les cartes et figures proviennent du dossier de concertation sauf mention contraire).

- **Objectifs du projet selon les porteurs de projet**

Le projet de studios présenté par Cinopia est lauréat du plan stratégique 2030 « La Grande Fabrique de l'image » lancé par le gouvernement en avril 2022 pour dynamiser l'industrie cinématographique. Il vise à répondre à l'augmentation de la demande de tournage en France liée à l'avènement des plateformes comme Disney, Amazon, Netflix. Il apparaît un déficit de plateaux de tournage en France où les surfaces de plateaux apparaissent plus réduites et la gamme de services proposés également plus limitée que dans d'autres pays européens.

Le projet « *Studios de Bailly* » vise trois objectifs principaux : augmenter le nombre de studios et de plateaux de tournage disponibles pour répondre à la demande croissante de production nationale ; améliorer les infrastructures industrielles en concevant des studios plus ambitieux et innovants et axés sur le bien-être des personnes qui vont y travailler et intégrant les enjeux écologiques ; regrouper toutes les activités cinématographiques au sein d'un site intégré, inspiré du concept américain « *one-stop-shop* ».

Le projet d'aménagement porté par EpaFrance vise à rendre accessible le site d'implantation des *Studios de Bailly* et accompagner cette création par des aménagements du hameau et la protection d'espace naturel.

La carte ci-dessous présente les aménagements envisagés.

Les aménagements réalisés par EpaFrance



LES AMÉNAGEMENTS CONNEXES À RÉALISER PAR EPAFRANCE

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

• Caractéristiques du projet et alternatives mises au débat

L'opération porterait sur une surface d'environ 34,4 hectares bordée par l'autoroute A4 au sud et la départementale D344P à l'Est. Dans le cadre du projet il est envisagé de construire une dizaine de plateaux de tournage modulables, regroupés en îlots chacun accompagné de bureaux, d'ateliers de construction et d'assemblage, de loges, de cantines et de quelques logements de passage. La capacité visée est de pouvoir accueillir trois grandes productions cinématographiques simultanément.

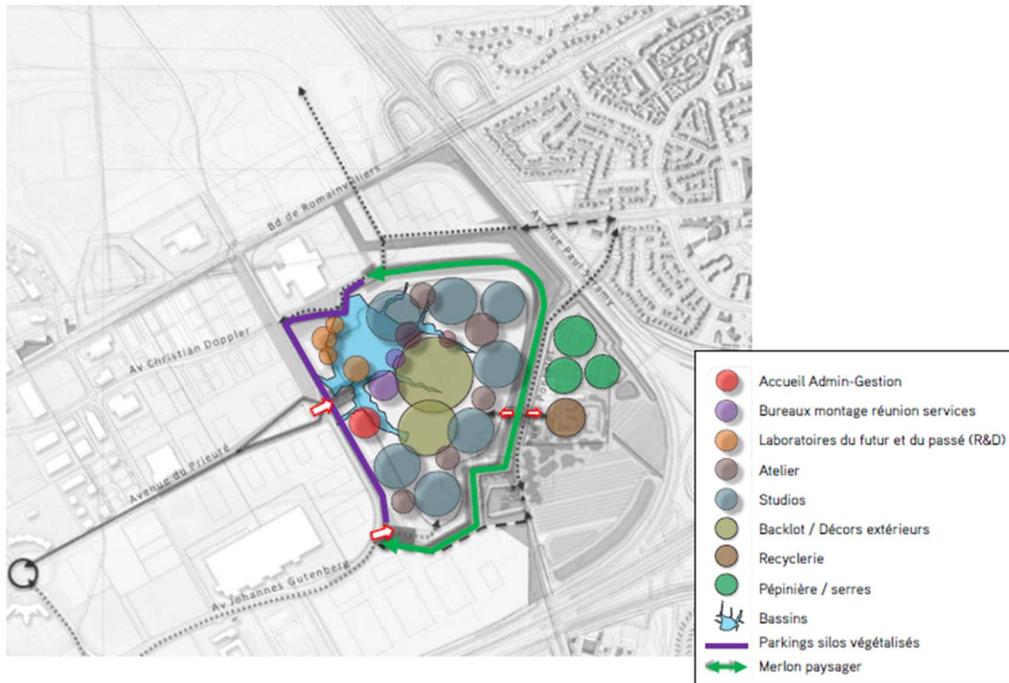
Il est également prévu d'implanter des *backlots* (reconstitution de décors extérieurs variés, tels que des châteaux forts, des rues, ...) permettant de tourner en extérieur, selon les besoins des productions. La création d'un plan d'eau est également prévue avec une double vocation : gestion de l'eau et lieu de décors.

Enfin de l'autre côté de la rue du Poncelet, une recyclerie, ouverte au public, est prévue ayant vocation à être un espace permettant de remployer et recycler les décors et de réparer le matériel ; à côté de la recyclerie, une pépinière est également prévue, avec 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.

Pour finir mentionnons que le projet affiche une ambition forte de décarbonation, de recherche d'autonomie énergétique et une conception éco-responsable.

La programmation prévue est actuellement établie comme suit :

PRINCIPE DE PROGRAMMATION ENVISAGÉ



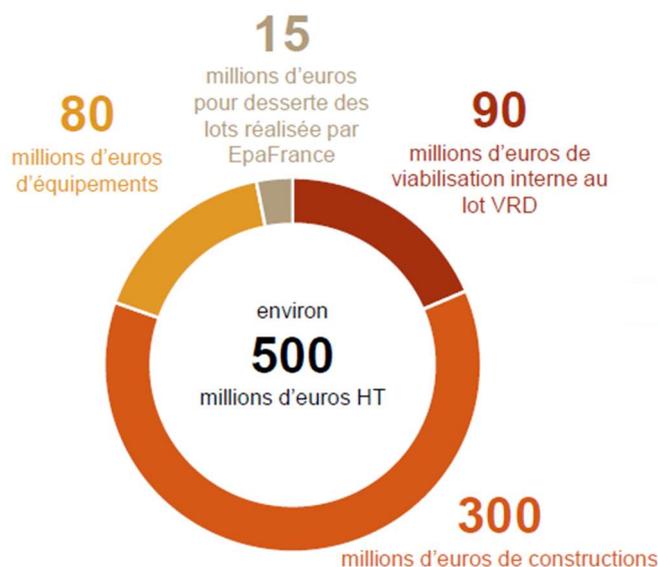
La localisation du projet sur la commune de Bailly-Romainvilliers à Marne-la-Vallée est justifiée par une localisation en Ile-de-France, et proche de Paris ; des surfaces de terrains disponibles de l'EpaFrance pour accueillir des activités économiques ; une bonne desserte tant par les installations ferroviaires (gare de Marne-la-Vallée) et en transports en commun (RER A) que par la proximité avec l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et l'autoroute A4.

Plusieurs sites ont été étudiés pour l'implantation des studios de tournage, mais les deux autres localisations : la ZAC de la Rucherie (en cours de constitution) à Bussy-Saint-Georges et la ZAC de Lamirault (finalisée) à Croissy-Beaubourg ont été écartées pour des raisons techniques, principalement liées au bruit.

Il n'y a pas vraiment d'alternatives mises au débat mais un certain nombre d'aménagements sont encore à préciser (aménagement du hameau, aménagement de la rue du Poncelet, aménagement des espaces naturels jouxtant le site d'implantation notamment). Les maîtres d'ouvrage se disent flexibles sur ces points et ouverts aux suggestions issues de la concertation. A cet égard, une alternative englobant la rue du Poncelet avait été initialement envisagée. Présentée lors d'une réunion « semi-publique » (en présence des élus du conseil municipal de Bailly et des représentants de la population) avant la concertation, elle avait suscité des réactions conduisant à revoir le projet sur cet aspect.

- **Coût**

Le coût global du projet est estimé à 500 millions d'euros répartis comme suit :



Source : Présentation réunion d'ouverture, 29 novembre 2023

Le financement du projet combinera des fonds propres apportés par les porteurs du projet (60%) et des financements bancaires (40 %). Le modèle économique du projet « *Studios de Bailly* » repose sur la location d'espaces aux prestataires et partenaires, ainsi que de la vente de prestations de services qui permettraient d'apporter un bénéfice annuel. Le chiffre d'affaires annuel prévisionnel serait de 71,8M€. Bien que le projet soit susceptible de bénéficier de subventions publiques dans le cadre des appels à projet du Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC), le modèle économique du projet « *Studios de Bailly* » ne repose pas sur l'obtention de subventions publiques.

- **Contexte du projet**

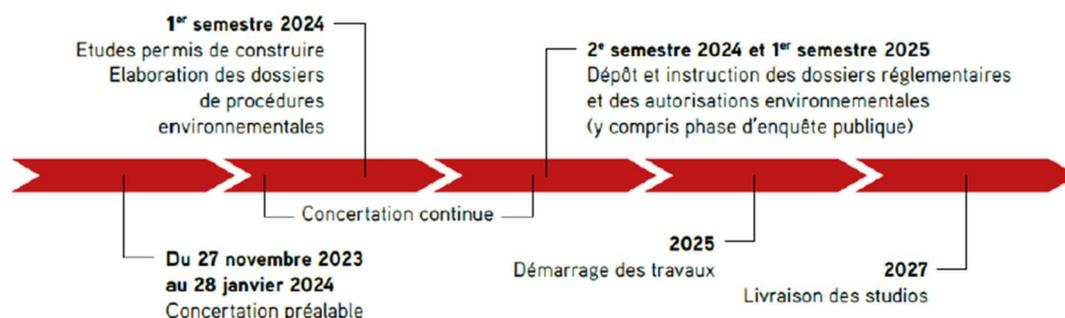
Le projet s'inscrit dans une volonté soutenue par les pouvoirs publics de développer les capacités de tournage cinématographique en France, face au constat d'un retard national quant aux structures actuellement disponibles. Il s'inscrit en outre dans une volonté d'industrialiser les moyens de production via la construction de studios de tournages présentant des surfaces modulables, capable d'accueillir des grandes productions internationales, et le regroupement de toutes les activités cinématographiques au sein de sites intégrés afin de s'adapter aux standards des autres studios européens et internationaux. Le projet est lauréat du plan d'investissement de l'Etat intitulé la « Grande fabrique de l'image », un élément du plan « France 2030 ». Il s'inscrit également dans un écosystème régional de l'est parisien favorable à la production cinématographique avec la présence des studios de Bry-sur-Marne et les futurs studios de Coulommiers à l'est de Paris.

Localement le projet prend place dans une zone d'activité, soumise à Opération d'intérêt national (OIN), qui a vocation à accueillir des activités industrielles. Le projet vient en prolongement de la ZAC du Prieuré dont le contour a été modifié et exclu le site d'implantation des Studios. Celui-ci est actuellement loué (sous bail précaire) à un agriculteur qui y exploite des grandes cultures. Le projet est aussi soumis à des règles édictées dans le cadre de la convention signée par l'Etat avec Disney qui fixe des règles regroupées sous le terme de « *Guest Experience* » et qui impose des normes paysagères dès la sortie de l'autoroute A4.

Enfin, le projet est soutenu tant par les élus locaux regroupés dans la Communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération, que par Disney, qui suit de près le déroulement du projet, sans pour autant envisager de participer financièrement à l'investissement. En revanche, il envisage de pouvoir éventuellement utiliser les studios pour des tournages.

- **Calendrier du projet**

Le calendrier du projet et de la mise en service envisagé est le suivant :



Source : Présentation réunion d'ouverture, 29 novembre 2023.

- **Calendrier du projet et de la mise en service envisagée**

Le dépôt de la demande d'autorisation environnementale du projet de studios est prévu pour le 2^{ème} semestre 2024, les études nécessaires pour ce dépôt (études d'impact, dossiers réglementaires) étant d'ores et déjà engagées. L'instruction relève de la Direction départementale des territoires (DDT 77) du fait de son inscription dans une OIN. L'enquête publique est envisagée au 1^{er} semestre 2025.

Par ailleurs, selon EpaFrance, la révision du PLUI de Val d'Europe agglomération, liée à la révision du SDRIFe, devrait être engagée au cours de l'année 2024, avec une enquête publique prévue au 2^{ème} trimestre 2024. Les règles de ce PLUI devant s'appliquer au site d'implantation du projet.

La saisine de la CNDP

- **Contexte de la concertation**

La CNDP a été saisie le 22 juin 2023 conjointement par la société Cinopia et EpaFrance

Le projet commençait à être défini. Des sites alternatifs avaient été étudiés et écartés à raison notamment d'exigences techniques propres à des studios de cinéma comme le bruit. Par ailleurs, le projet avait été présenté et retenu dans le cadre de l'appel à projet « La grande fabrique de l'image », inscrit dans le plan « France 2030 ». Les résultats de cet appel à projet avaient été présentés au festival de Cannes le 19 mai 2023.

Il avait par ailleurs été présenté en amont à un certain nombre d'acteurs locaux à l'occasion d'une réunion semi-publique (en présence des élus du conseil municipal de Bailly et des représentants de la population) tenue à la mairie de Bailly-Romainvilliers le 19 avril 2023. Les réactions suscitées par certains de ses aspects (privatisation d'une voie publique, démolition de plusieurs maisons dans le hameau de Bailly, hameau composé de bâtiments anciens de la commune) avaient conduit à un réexamen du projet et à sa transformation pour tenir compte des réserves manifestées.

Pour autant, le projet n'était pas figé au moment de la concertation préalable et présentait des possibilités d'évolution au regard des observations qu'il pouvait induire.

- **Décision d'organiser une concertation**

Par décision lors de la séance plénière du 5 juillet 2023 la CNDP a décidé d'organiser une concertation préalable selon l'article L 121- 8 et a désigné Mesdames Dominique Ganiage et Corinne Larrue comme garantes de la concertation, considérant que « ce projet d'équipement culturel comporte des impacts significatifs sur l'environnement et présente de très forts enjeux d'aménagement du territoire et socio-économiques ».

Garantir le droit à l'information et à la participation

« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques, et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement » - Article 7 de la charte de l'environnement.

La Commission nationale du débat public est l'autorité indépendante chargée de garantir le respect du droit individuel à l'information et à la participation sur les projets ou les politiques qui ont un impact sur l'environnement. Il s'agit d'un droit constitutionnel, qui est conféré à chacune et à chacun.

Afin de veiller au respect de ces droits, la CNDP nomme des tiers garant.e.s neutres, qui ont pour rôle de garantir au nom de l'institution la qualité des démarches de concertation mises en œuvre par les porteurs de projet. Les attentes précises pour cette mission ont été formulées dans la lettre de mission des garantes qui se trouve en annexe de ce bilan.

- **Le rôle des garantes**

Un.e garant.e est une personne inscrite sur la liste nationale des garant.e.s, neutre et indépendante, nommée par la CNDP pour garantir une concertation, c'est-à-dire pour garantir le droit à l'information et le droit à la participation selon le Code de l'Environnement. L'absence de conflit d'intérêt est un prérequis indispensable à la désignation d'un.e garant.e. Pour chaque nouveau dispositif dans les territoires, la CNDP mandate un.e ou plusieurs garant.e.s pour garantir la qualité du dispositif participatif au nom de l'institution et dans le respect de ses principes ; à savoir l'indépendance vis-à-vis des parties prenantes, la neutralité par rapport au projet, la transparence de l'information, l'argumentation des points de vue, l'égalité de traitement et l'inclusion de tous les publics concernés. Chaque tiers garant.e est lié.e à la CNDP par une lettre de mission rendue publique qui leur présente leur rôle ainsi que les attentes de la CNDP vis-à-vis du responsable du projet. A l'issue de la concertation, les garant.e.s rédigent un bilan qui est transmis aux porteurs de projet, à la CNDP et à tous les acteurs.

Dans ce cas précis, les garantes avaient pour mission d'être particulièrement attentives à l'opportunité du projet par rapport aux besoins auxquels il répond, aux enjeux socio-économiques et notamment à la création d'emplois, aux besoins qu'il pourrait induire en termes de logements, équipements collectifs en particulier de mobilité et d'accessibilité ainsi que les impacts environnementaux dont ceux liés au trafic routier.

Dans le cadre d'une concertation préalable L 121-8, les modalités de concertation sont définies par la Commission nationale du débat public. Suite à la concertation préalable, une concertation post concertation préalable, dite « concertation continue » est mise en place, également sous l'égide d'un ou deux garant.e.s CNDP.

Le travail préparatoire des garantes

Les résultats de l'étude de contexte

Méthode suivie

Une première analyse du projet et de ses enjeux a été menée sur internet. Elle montre que le projet est connu essentiellement depuis son annonce par les porteurs du projet tout début juillet 2023, avec une approche factuelle.

Une première réunion avec les maîtres d'ouvrage (représentants d'EpaFrance et de Cinopia, les deux porteurs du projet et du cabinet d'assistance en maîtrise d'ouvrage concertation) a eu lieu le 19 juillet 2023 au siège d'EpaMarne/EpaFrance. Au cours de cette réunion, le projet a été présenté aux garantes par les différents porteurs ainsi que son contexte d'implantation : un territoire en développement planifié, dans un contexte juridique d'aménagement particulier lié à l'histoire et l'organisation de la construction du site de Disney en 1992, qui induit le respect de règles particulières (priorité d'achat par Disney par exemple) et

un aménagement organisé par EpaFrance. La réunion a également permis de faire un premier balayage des enjeux de la concertation et des attentes des porteurs vis-à-vis de cette concertation.

Deux visites des lieux où le projet devrait s'implanter ont ensuite été organisées par les porteurs du projet : la première le 27 juillet avec l'une des co-garantes, la seconde le 5 septembre avec l'autre. Ces visites (décalées du fait de contraintes de calendrier des garantes et des maîtres d'ouvrage) ont permis de se rendre compte concrètement de l'état actuel du site et des impacts potentiels du futur projet sur le hameau de Bailly en termes d'accès, de patrimoines et d'habitations affectés, et en termes paysagers. D'autres visites complémentaires ont été réalisées par les garantes seules.

A la suite de ces premières rencontres et sur la base, au départ, d'une liste de contacts établie par les porteurs de projet à la demande des garantes, 20 rencontres à distance ou en présentiel ont été organisées qui ont permis de rencontrer 35 parties prenantes, principalement locales ou monde du cinéma.

Ces entretiens et les thèmes qu'ils ont permis d'aborder sont les suivants :

- Deux entretiens permettant de *préciser le contexte du territoire et de ses habitants* (entretien avec une journaliste à « La Marne ») et *les spécificités de l'implantation d'un projet de studios* (entretien avec une garante de la concertation du projet de studios de la plaine de Bayssan en Occitanie)
- Des entretiens avec les acteurs de l'aménagement sur ce territoire : le directeur immobilier Eurodisney, le Sous-Préfet de Torcy, le directeur de la direction départementale du territoire (DDT 77) et des représentantes de cette dernière. *Ces entretiens nous ont permis de bien comprendre les spécificités de l'aménagement du territoire sur ce secteur, la place qu'y prend l'entreprise Disney d'une part et les services de l'Etat d'autre part. Un point sur l'avancement du dossier du point de vue des procédures d'autorisations administratives a également été fait avec la Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne.*
- Des entretiens avec les acteurs du développement du cinéma en France : le directeur et la responsable « écosystème filière image » de Film Paris Région, le délégué général de la FICAM, Fédération des industries du cinéma et le Chef de projet France 2030 au CNC qui a assuré la mise en œuvre de l'appel à projets « La Grande Fabrique de l'image ». *Ces entretiens nous ont permis d'avoir un aperçu des problématiques associées au développement de la filière cinéma en France et plus particulièrement en région Ile de France, en tant qu'activité économique.*
- Des entretiens avec les élus et élues des collectivités a priori concernées par le projet ainsi que les responsables élus de Val d'Europe Agglomération (VEA). Ont été ainsi rencontrés Mme A. Gbiorczyk Maire de Bailly et F. de Marsilly du Verdier adjointe à l'urbanisme, Mme V. Flament Bjärstål, Maire de Magny-le-Hongre ainsi que M. D. Chevalier, maire de Villeneuve-le-Comte; et les élus de VEA: M. Descrouet (également maire de Serris) M. T Cerri (également maire de Coupvray) accompagnés de la directrice de « Val d'Europe attractivité »; M J. F. Parigi, Président du Conseil Départemental de Seine et Marne accompagné de quatre collaborateurs, ainsi qu'avec M Bonnemayre membre (d'opposition) du Conseil municipal de Bailly Romainvilliers. En complément un entretien a été mené avec Mme Lemoine, députée du secteur. *Ces rencontres nous ont permis de comprendre le positionnement des élus vis-à-vis du projet de studios, les enjeux potentiels à soumettre au débat ainsi que les possibles lieux et périmètre de concertation à privilégier.*
- Des entretiens avec des habitants de Bailly, localisés près du lieu d'implantation choisi pour le projet, ou actifs dans la vie municipale (membres des conseils de quartier) : quatre foyers ont ainsi été interviewés, identifiés préalablement par Mme la Maire de Bailly. *Ces rencontres nous ont permis de saisir les préoccupations des habitants (au moins ceux rencontrés) vis-à-vis du projet et de ses impacts, ainsi que leurs usages du territoire.*
- Des entretiens avec les acteurs de la vie économique et de l'emploi du territoire : ont ainsi été rencontrés le président et le directeur de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine et Marne, la présidente du Club des entrepreneurs de Val d'Europe (CEVE), ainsi que la directrice de la mission locale des Boucles de la Marne. *Ces rencontres nous ont permis de comprendre le tissu économique du territoire, ses forces et faiblesses ainsi que les attentes et préoccupations de ces acteurs au regard du projet de studios et de la concertation à venir.*

- Un entretien avec les associations environnementales : un entretien a été menée avec la secrétaire générale FNE IdF, vice-présidente FNE 77 *permettant de comprendre les enjeux environnementaux du territoire et la position de cette association.*

Enfin, pour mieux comprendre le fonctionnement d'un studio de cinéma nous avons pu visiter les studios de la Montjoie en Seine St Denis dont le responsable est en même temps partie prenante de la société porteuse du projet de Bailly.

A ces entretiens se sont ajoutés l'étude de différents documents sur la situation du cinéma en France (notamment le rapport sur les studios de tournage, présenté en mars 2019 par Serge Siritzky), la situation économique de Val d'Europe (INSEE, Dossier Intercommunalité-Métropole de CA Val d'Europe Agglomération, 2023) ainsi que des rapports universitaires concernant ce territoire.

Le territoire

Le projet de studio s'insère dans un territoire où la croissance de la population et l'implantation d'activités et de logements est exponentielle depuis les années 1990 : moins 5000 habitants sur les 5 communes d'origine en 1992, 36.000 habitants aujourd'hui. Les 10 communes de Val d'Europe agglomération comptent en 2020 presque 53 000 habitants et 30.000 actifs actuellement dont environ 1/3 travaillent au Val d'Europe, 1/3 dans l'est et nord Parisien et 1/3 à Paris (selon les informations données par nos interlocuteurs). Ce développement, soutenu par l'Etat dans une volonté de rééquilibrage Est-Ouest de la région parisienne, a été initié par l'implantation du complexe touristique de Disneyland Paris.

Le territoire d'implantation du projet est en effet celui dit du Val d'Europe, c'est-à-dire 5 communes originellement regroupées au sein du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) mis en place dans le cadre de l'implantation de Disney Land Paris en 1992 (Chessy, Serris, Bailly-Romainvilliers, Magny-le-Hongre et Coupvray). L'aménagement de ce territoire est depuis lors en plein développement, organisé en partenariat entre Eurodisney et EpaMarne/EpaFrance. Le développement de la zone a été prédéfini dans le cadre d'une convention signée en 1987 entre l'Etat et la société Walt Disney compagnie (devenue Eurodisney) pour une durée de 50 ans, couvrant 2200 ha dont 1100 ha sont actuellement aménagés ; l'aménagement du reste de cet espace sous convention devant être réalisé au cours des 25 ans à venir. Cette convention a été par la suite reprise par les communes regroupées dans une intercommunalité Val d'Europe Agglomération, élargie à 10 communes en 2016. Eurodisney a ainsi le droit de contrôler les aménagements autour de ses implantations, notamment aux abords des parcs de loisirs et des hôtels, et a la capacité de limiter les intrusions visuelles. La volonté d'Eurodisney est de maîtriser le développement sur le territoire pour qu'il soit compatible et cohérent avec la vocation touristique de ses parcs de loisirs. Dans le cas du projet de studios, Eurodisney a abandonné ses droits fonciers sur une partie du site sur lequel il avait priorité pour l'achat et l'aménagement, mais il s'assure néanmoins de la prise en compte de ses intérêts notamment en matière d'insertion paysagère.

L'implantation d'activités ou la construction de logements est donc familière au territoire, et ne soulève pas (plus) vraiment d'opposition.

Du fait de ce contexte, la population est plutôt jeune et primo-installée. Selon les acteurs rencontrés les habitants viennent y rechercher un cadre de vie verdoyant, pas trop dense, où ils peuvent acquérir des maisons individuelles tout en bénéficiant d'une proximité à Paris via les transports en commun (RER A) et l'autoroute A4, mais aussi aux aéroports (Roissy, Orly) sources d'emplois. Le cadre de vie recherché par une population de cadres et professions intermédiaires est donc une urbanisation pavillonnaire, mais la proximité de nombreux services (centres commerciaux, cinéma, centres culturels, etc.) apparaît appréciée : « *c'est un peu la ville à la campagne* » est un commentaire souvent entendu ou la ville du ¼ heure. La rue du Poncelet qui passe à proximité du site envisagé pour l'implantation du projet est une voie cyclable et de promenade utilisée pour ce faire par les habitants, et particulièrement appréciée pour son caractère rural.

Le tissu économique est en plein développement d'après les dires des acteurs rencontrés. Le développement hors Disney a été long à démarrer mais actuellement on constate une diversification des entreprises qui s'installent. Quelques nouvelles installations importantes nous ont été régulièrement

citées pour leur envergure internationale : Centre de formation international Deloitte, « show-room » de Tesla ; en outre apparemment de nombreuses petites entreprises s'installent sur le val d'Europe, venant diversifier la mono activité d'origine autour du complexe touristique de Disney.

En termes d'emplois le secteur apparaît plutôt privilégié (6.7 % de chômage en 2020). Les personnes recherchent un emploi de proximité, même si le prix élevé du foncier et des logements ne permet pas toujours aux employés à faible salaire d'habiter au Val d'Europe. Les structures d'accompagnement à l'emploi ont été en capacité d'aider au recrutement de personnes adaptées aux emplois proposés dans le passé, via l'organisation de formation ad hoc notamment, et se disent prêtes à continuer pour ce qui concerne le projet de studios.

Les réactions par rapport au projet

D'une manière générale on note le bon accueil réservé au projet de la part de l'ensemble des acteurs rencontrés lors de l'enquête préalable. Les parties prenantes contactées ne questionnent pas l'opportunité du projet dont la pertinence et l'intérêt sont globalement soulignés.

Le projet présente un double niveau d'enjeu, pour l'industrie du cinéma en France d'une part, pour le territoire de l'autre.

Au niveau des acteurs nationaux et locaux du cinéma. L'analyse du CNC qui pointe d'une part l'insuffisance de studios, et notamment de studios de grande taille, de *backlots* et de studios équipés, éléments importants de la rentabilité des studios étrangers est partagée par les acteurs du monde du cinéma rencontrés. Face à la forte montée de la production cinématographique au sens large (films et séries), à laquelle s'ajoute une activité non négligeable (10% environ) de publicité, ils soulignent un fort besoin de studios en France pour relocaliser les tournages français ou éviter leur délocalisation et attirer des productions internationales. Certains acteurs rencontrés ont en effet souligné une demande récurrente, non satisfaite jusqu'ici, de tournage en France de la part de producteurs internationaux. Les compétences techniques françaises, oubliées un temps au profit d'autres pays européens moins disant en termes de coût, semblent retrouver écho auprès des productions. Le renforcement de l'équipement des autres pays n'est pas considéré comme risquant d'obérer les projets en France compte tenu de l'évolution des besoins d'une part et de la volonté du projet d'apporter un haut niveau de services techniques d'autre part. A cet égard, le nombre de projets lauréats de l'appel à projet « La grande fabrique de l'image », annoncé en mai 2023¹, ne semble pas poser question et le besoin de très grands studios, auquel le projet « *Studios de Bailly* » a pour objet de répondre, est ressenti. Seul un acteur s'est interrogé sur sa date de mise en service qui pourrait être un peu tardive par rapport à une concurrence internationale très dynamique.

La localisation retenue est reconnue comme pertinente : région parisienne qui reste le pôle d'attraction des tournages, éco système favorable, site bien desservi en transports locaux, régionaux et internationaux.

Au niveau local, les différents acteurs soulignent d'une manière générale que la zone de localisation du projet est une zone dont l'urbanisation est programmée de longue date, pour certains avec l'idée d'un projet « spécial », compte tenu de la surface disponible et d'un emplacement particulier et un peu excentré par rapport au cœur de Val d'Europe, trop proche de l'autoroute pour envisager du logement. Y implanter une activité est considéré comme dans l'ordre des choses. La nature du projet est perçue comme valorisant le territoire, un élément différenciant, contribuant à une image positive, et à une diversification attendue par rapport à Disney et à la relative mono activité du territoire autour du tourisme, sans trop s'en éloigner. En effet, les représentations des acteurs autour du Val d'Europe sont associées à la notion d'image en lien avec le complexe de Disney. Le projet de studios s'inscrit ainsi en cohérence avec cette représentation selon les acteurs rencontrés.

Un certain nombre d'attentes sont apparus au cours des échanges, mais aussi des points de vigilance.

¹ 10 autres projets de studios, de taille, équipement et ambition sensiblement plus modestes, ont été aussi retenus par le CNC dans le cadre de cet appel à projet, dont deux à proximité du projet : à Bry sur Marne et Coulommiers

Les attentes

- **Les emplois** : Les attentes de la part des acteurs politiques et économiques du territoire sont importantes pour ce qui concerne les emplois créés par le projet et plus largement pour ce qui concerne les retombées socio-économiques du projet. L'intérêt de voir arriver des emplois est triple : intrinsèque pour des emplois ; attente d'emplois exigeant des compétences spécifiques et de nature différente. Une localisation sur le territoire (plus ou moins largement entendu : Communauté d'agglomération, département) est attendue avec des acteurs qui affirment leur capacité de se mobiliser pour l'accompagner et la favoriser. L'idée de voir se constituer une filière comme celle de développer des formations adaptées sont accueillies avec faveur et attendues avec intérêt.
- **La concertation** : Le projet est connu, soit à travers les articles de presse, soit grâce à des présentations qui ont pu être faites aux acteurs institutionnels avant l'été ou, pour les plus concernés, grâce à une réunion organisée par la mairie de Bailly. Le niveau de connaissance est encore différent selon les personnes et leur concernement. La concertation est bienvenue, sans pour autant être attendue avec impatience. Les avis sur la capacité à mobiliser les acteurs sont contrastés, certains estimant que la population est intéressée par les projets et participe volontiers, d'autres étant plus nuancés. Il y a relativement peu de suggestions sur les meilleures modalités pour ce faire notamment du fait de l'absence de lieux de rencontre des habitants qui soient bien identifiés. Plusieurs parties prenantes se sont déclarées prêtes à contribuer y compris au travers de cahiers d'acteurs, de mise à disposition de lieux pour des débats mobiles, ou d'apport d'expertise.

Les points de vigilance

- **L'accessibilité et la circulation**. La saturation de la circulation aux heures de pointe du matin et du soir, qui semble avoir des effets qui dépassent les sens pendulaires, est un sujet de préoccupation. Il est ressenti comme risquant d'aller croissant face au développement des zones d'activités de la zone du projet. L'ajout de flux additionnels liés à ce dernier conduit à des interrogations sur les flux et la manière dont ils seront gérés.
- **Le patrimoine bâti et la préservation du hameau de Bailly** : Le projet inclut une grande partie d'un hameau ancien de Bailly-Romainvilliers, quelques bâtiments anciens de type ferme (dont ce qui est considéré comme l'une des dernières fermes briardes proche de Paris) et maisons de village, traversé par une petite voie routière aujourd'hui lieu de promenade fréquenté et de passage pour accéder aux espaces boisés alentours. Son devenir est objet d'une forte attention avec le souhait de le voir préservé a minima partiellement. Le maintien d'un accès à ces espaces est attendu qu'il s'agisse de cette voie mais aussi de certaines parties du projet sur un territoire dont certains habitants commencent à considérer qu'une trop grande privatisation de l'espace par les aménagements réalisés ces dernières années (golf, Villages nature, Deloitte) tend à les déposséder dans leur territoire ;
- **L'insertion paysagère**, dans un espace aujourd'hui ouvert, marqué par ce hameau et des zones de verdure, insertion par rapport à ce bâti comme aux espaces naturels. A cet égard, la hauteur des bâtiments à venir a été questionnée ;
- **Le bruit**, dans une zone où le vent porte le son assez loin ;
- **Les espaces naturels et leur préservation** comme celle de la biodiversité, le projet s'implantant pour une part sur de tels espaces (notamment à proximité d'une zone humide) ;
- **L'urbanisation et le besoin du maintien d'espaces ouverts** dans un tissu qui s'urbanise est cité par certains, en dépit d'un relatif consensus des autres sur le devenir urbanisable de la zone du projet (à un moment où la désartificialisation devient un sujet) ;
- **Les conditions d'accueil en matière d'hébergement**, sans être centrales, font l'objet d'avis contrastés : pour certains, l'offre existe et suivra, pour d'autres, cela paraît un peu plus incertain ;
- **La question du sort des habitants du hameau** (4 foyers, mais 3 touchés) est posée et il était estimé qu'elle sera sans doute posée par ces habitants eux-mêmes lors de la concertation.

L'eau n'est pas mentionnée comme un élément de préoccupation, tout sachant que le projet comporte un plan d'eau assez important. Il en est de même de la question du volet agricole.

L'élaboration du dispositif de concertation : périmètre, calendrier, modalités d'information, de mobilisation et de participation

Le dossier de concertation

L'élaboration du dossier a nécessité de nombreux échanges pour partager les exigences du code de l'environnement et de la CNDP, sur la forme et l'intelligibilité, plus qu'en général sur le fond même si certains points nécessitaient des clarifications et des approfondissements. Les préconisations des garantes ont été dans l'ensemble retenues dans les versions successives du dossier de concertation.

Les préconisations des garantes concernant les contenus à donner à voir et questionner lors de la concertation

Le projet : composé de deux volets, les studios stricto sensu portés par Cinopia et les aménagements connexes portés par EpaFrance, les dénominations étant souvent porteuses de confusion sur sa consistance ; une attention a été demandée aux porteurs de projet sur ce point afin de distinguer et clarifier le contenu et les objectifs de chacun de ces volets.

Donner à voir et à comprendre de quoi seront composés les studios et comment ils vont fonctionner notamment au regard des impacts sur le trafic et du bruit ; des précisions ont été demandées dans le dossier de concertation sur l'origine des chiffres produits et sur l'anticipation du bruit produit par les studios.

Le devenir du hameau de Bailly : compte tenu de l'importance attachée à la préservation de la rue du Poncelet dans ses usages actuels, ainsi que la préservation du hameau du vieux Bailly, un des rares éléments patrimoniaux anciens dans un univers quasi totalement bâti de manière récente, thèmes qui sont revenus de manière régulière lors des entretiens, des précisions ont été demandées sur le statut des éléments composant le hameau du vieux Bailly (public ou privé, maintien ou démolition, types d'aménagements projetés, devenir des habitants notamment). Une réunion thématique a été consacrée à cette question.

L'insertion paysagère des studios : une préoccupation en termes de visibilité des studios et de hauteurs des bâtiments à venir a aussi été exprimée : aussi l'ajout de croquis, de précisions sur la visibilité des différentes composantes des Studios a été demandé aux porteurs de projet dans le dossier de concertation. En outre, une rencontre spécifiquement dédiée à cette thématique a été organisée.

Les retombées socio-économiques du projet : sur ce point le dossier de concertation a beaucoup évolué. On l'a dit les informations sur les emplois créés par le projet est une demande récurrente. Outre les éléments présentés dans le dossier de concertation, une rencontre a permis d'aborder plus précisément les questions suivantes : combien d'emplois ? Quels types d'emplois seront recherchés ? Pourrait-il y avoir une priorisation pour les habitants à proximité ? Quels services seront à fournir par les entreprises du secteur ?

La protection des espaces et des espèces naturels : la protection de la biodiversité ainsi que le respect de la faune et de la flore existante, et de la zone humide en proximité était attendue. Des précisions sur ce point ont été apportées dans le dossier de concertation.

Les garantes ont eu de nombreux échanges sur le dossier avec le maître d'ouvrage et son assistance à maîtrise d'ouvrage concertation, sa structuration, sa lisibilité étaient en effet à parfaire pour permettre la bonne compréhension du projet et de ses impacts notamment en termes d'emploi et d'impact paysager. Les échanges ont permis de clarifier sensiblement la présentation.

Le dossier présenté nous a semblé répondre à ce que doit être un dossier de concertation.

Il aborde par ailleurs l'opportunité globale et locale, la concertation ainsi que les alternatives envisagées dont l'absence de mise en œuvre.

Sommaire

Editorial des maîtres d'ouvrage	3
Le mot des garantes de la CNDP	4
Le projet « Studios de Bailly » en bref	5
Présentation des maîtres d'ouvrages	7
1 La concertation préalable avec garants, sous l'égide de la CNDP	10
1.1 Le contexte et les objectifs de la concertation	11
1.2 Une concertation sous l'égide de deux garantes désignées par la CNDP	13
1.3 Le périmètre de la concertation	14
1.4 Les modalités : comment vous informer et vous exprimer ?	15
1.5 Les suites de la concertation	17
2 Les principaux enjeux du projet	18
2.1 Le sous-dimensionnement des infrastructures en France	19
2.2 Une implantation envisagée au sein d'un territoire stratégique	24
3 Les caractéristiques du projet « Studios de Bailly »	36
3.1 Les objectifs du projet	37
3.2 La localisation et les accès au site	38
3.3 Un projet unique dans sa conception	47
3.4 La programmation envisagée	54
4 Les principaux effets et impacts du projet	58
4.1 Les enjeux environnementaux, les nuisances et les mesures prévisionnelles ..	59
4.2 Un projet tourné vers le développement durable	61
4.3 L'interface du projet avec les populations environnantes et le territoire	64
4.4 L'intégration paysagère et architecturale du projet	67
4.5 Les effets socio-économiques	70
5 Les alternatives au projet « Studios de Bailly »	72
5.1 Le scénario zéro : l'absence de mise en œuvre du projet	73
5.2 Les solutions alternatives	74
6 Les modalités de mise en œuvre du projet	76
6.1 Coût, rentabilité et financement du projet	77
6.2 Les procédures nécessaires aux différents aménagements et travaux	78
6.3 Calendrier prévisionnel	80
Annexes	82

Le périmètre et le dispositif de concertation

Périmètre

La définition du périmètre de concertation (les 10 communes de Val d'Europe agglomération) n'a pas fait l'objet de discussion, tant ce territoire recouvrant la population concernée était logique compte tenu de son étendu et de son poids démographique et économique.

Durée

Les garantes ont demandé la prolongation de la concertation jusqu'au 28 janvier 2024, le calendrier initialement envisagé par le maître d'ouvrage étant du 27 novembre au 19 janvier.

Dispositif

- Les modalités d'information sur la concertation proposées nous ont paru satisfaisantes sous réserve du rajout d'affichage sur le site du projet, lieu fréquenté par la population locale et permettant de la sensibiliser à un moment où elle est directement concernée par lui. Ces modalités devaient comporter outre les obligations réglementaires, un point presse, pour la presse locale et spécialisée, un boitage du dépliant d'information sur le territoire du Val d'Europe

agglomération (21 000 foyers), un site internet et relais sur les sites des porteurs du projet, un kit de communication pour les collectivités et acteurs intéressés, y compris les acteurs du monde du cinéma, et une affiche à diffuser auprès notamment des collectivités et des acteurs intéressés.

- Les modalités d'information sur le projet et de recueil de contributions

Ces modalités ont comporté :

- Un site internet
- Un dépliant, qui comporte un coupon T. Il a été notamment boité dans les 18 000 foyers des 10 communes du périmètre de concertation
- Des kakémonos
- Des rencontres et ateliers d'échanges

Les garantes ont très tôt émis des préconisations sur le dispositif pour que le maître d'ouvrage étoffe un peu sa proposition initiale au niveau des rencontres, qui était néanmoins, dès le départ, assez pertinente.

Ces préconisations ont porté sur :

- Le rajout d'une rencontre de proximité en sus de celle initialement prévue ;
- Une visite sur place précédant l'atelier consacré aux enjeux d'insertion du projet et à ses impacts environnementaux au sens large ;
- Une réunion thématique consacrée à l'opportunité du projet du point de vue de sa nature et de sa localisation ;
- L'optimisation des lieux de concertation pour une meilleure adéquation entre ces derniers et les thèmes de chaque rencontre.

Le dispositif d'échanges a donc comporté :

- Deux rencontres de proximité
- Une visite du site
- Cinq réunions ou ateliers : ouverture, opportunité, impacts socio-économiques, impacts environnementaux et locaux (sous forme d'atelier) et réunion de clôture.

Les réunions pouvaient être suivies à distance, cette possibilité a été utilisée bien que de manière limitée. En outre leurs enregistrements ont été ensuite postés sur le site de la concertation où elles peuvent être écoutées et vues.

Les maîtres d'ouvrage se sont montrés très ouverts aux préconisations des garantes et à l'écoute de ces dernières, tout au long des échanges.

Le dispositif de concertation :

230 affiches

2 encarts presse

19 087 dépliantes avec coupon T distribués (17807 par boitage)

4 kakémonos

4 réunions publiques

1 atelier consacré aux impacts urbanistiques, environnementaux et paysagers et à ceux du chantier

2 rencontres de proximité

1 visite du site

Par ailleurs, les communes de Bailly-Romainvilliers et de Magny-le-Hongre ainsi que Val d'Europe agglomération ont relayé l'information sur leurs réseaux sociaux, dans leur bulletin municipal et sur leurs panneaux lumineux, la commune de Bailly-Romainvilliers ayant assuré ce relai de manière particulièrement active. En outre, un relai de l'information dans les médias professionnels a été réalisé : parution dans la lettre de la Commission supérieure technique de l'image et du son (CST) en novembre 2023.

DÉPOSER UN AVIS, UNE OBSERVATION OU UNE QUESTION PAR ÉCRIT

Un espace d'expression dédié sera mis en ligne sur le site internet. Il permettra de déposer un avis ou poser une question de manière transparente sur le site. Il est aussi possible d'y déposer un cahier d'acteur (un cahier d'acteur donne la possibilité aux personnes morales - collectivités territoriales, associations, entreprises, collectifs,... - qui le souhaitent de rédiger un avis argumenté sur tout ou partie des enjeux mis en concertation).

Le coupon T, attaché au dépliant d'information sur le projet, à envoyer sans affranchissement par voie postale.

Les registres papiers déposés dans les mairies du périmètre.

Les cahiers d'acteurs, pour permettre aux acteurs institutionnels et associatifs de faire part de leurs positions (modalités précisées sur le site internet)

Les garantes, aux coordonnées suivantes :

dominique.ganiage@garant-cndp.fr / corinne.larrue@garant-cndp.fr

LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION

Réunion publique d'ouverture

Mercredi 29 novembre 2023 à 19h30 - Salle du conseil à Bailly-Romainvilliers

Rencontre de proximité

Samedi 2 décembre 2023 de 9h à 13h - Marché de Magny-le-Hongre

Réunion publique thématique sur l'opportunité

Mercredi 6 décembre 2023 à 18h30 - Siège de Val d'Europe Agglomération au C Chessy (La Grange, rue du château) à Chessy

Rencontre de proximité

Mercredi 13 décembre 2023 de 9h à 13h - devant le centre commercial Val d'Eur d'Ariane) à Serris

Visite de site

Samedi 16 décembre 2023 de 10h à 12h

Réunion publique thématique sur les retombées économiques

Jeudi 11 janvier 2024 à 18h30 - CCI à Serris

Atelier sur les effets du projet et la gestion de la phase chantier

Jeudi 18 janvier 2024 à 18h30 - Salle du conseil à Bailly-Romainvilliers

Réunion publique de synthèse

Mercredi 24 janvier 2024 à 18h30 - Salle du conseil à Bailly-Romainvilliers

Les réunions publiques seront diffusées en ligne via un lien disponible sur le site internet.
Chaque rencontre fera l'objet d'un compte rendu publié sur le site internet du projet.

Avis sur le déroulement de la concertation

La CNDP garantit deux droits complémentaires pour l'ensemble des citoyen.ne.s, le droit d'accéder aux informations et le droit de participer aux décisions, pour tous les projets, plans et programmes qui ont un impact significatif sur l'environnement. En France, ces droits sont constitutionnels, il s'impose à tous les responsables de projet, sans restriction. En d'autres termes, les porteurs de projet ne choisissent pas librement de permettre, ou non, la participation du public ; au contraire, ils sont tenus par la loi de permettre aux publics d'exercer leurs droits.

Le droit à l'information a-t-il été effectif ?

L'information sur la concertation

L'annonce de la concertation a été conforme aux exigences réglementaires ; EpaFrance et les collectivités les plus concernées ont relayé l'information de manière proactive, notamment la mairie de Bailly-Romainvilliers. Le boitage sur l'ensemble des foyers du périmètre de la concertation s'est révélé aussi utile. L'information a également été diffusée auprès de média professionnel du monde du cinéma (reprise dans la revue de la Commission supérieure technique de l'image et du son – CST-). On regrette en revanche fortement que le principe de la conférence de presse qui était prévue ait été abandonné au profit d'un simple communiqué de presse, qui finalement n'a pas non plus été réalisé.

Cependant la presse locale a rendu compte de certaines réunions (notamment deux articles dans le Parisien, un article dans La Marne, un article dans le journal du grand Paris, des interviews dans le Mag77, une information dans le Moniteur, une présentation de la réunion de clôture sur « crazy radio ») ainsi qu'un article dans la presse professionnelle (dans Le Film français).

L'information sur la concertation a donc été partiellement satisfaisante, mais elle n'a pas été critiquée.

L'information sur le projet

Le dossier dont la rédaction avait fait l'objet de nombreux échanges était clair et complet, et complété par un dépliant reprenant les essentiels du projet. Le site internet a été ouvert 15 jours avant le lancement de la concertation, le 11 novembre 2023. Il était clair et suffisamment ergonomique.

Les réunions et ateliers ou visites, organisés autour des principales thématiques dont l'approfondissement était apparu comme nécessaire aux garantes à la suite notamment de leur étude de contexte, ont permis d'approfondir ces derniers et d'apporter des réponses à un certain nombre de questions. Un petit nombre questions (6) a été aussi posté sur le site internet, elles ont toutes reçu des réponses qui sont apparues suffisamment précises aux garantes compte tenu du niveau d'avancement du projet et de l'étape que constitue la concertation préalable.

32 contributions ont été formulées, la moitié via le site internet, l'autre via les coupons T, parmi celles-ci une contribution relevant du cahier d'acteur.

Le droit à la participation a-t-il été effectif ?

Le public s'est principalement mobilisé sur le territoire de la commune de Bailly Romainvilliers que ce soit à l'occasion des réunions publiques, de la visite sur site ou de l'atelier thématique. Les rencontres de proximité ont été l'occasion de sensibiliser le public à la concertation et de l'informer sur le projet.

Les réunions consacrées à l'opportunité du projet au regard des besoins du monde du cinéma que sur le plan local ou aux impacts en termes économiques ou d'emplois n'ont attiré qu'un public assez clairsemé.

De manière plus précise :

La réunion d'ouverture qui s'est tenue à Bailly-Romainvilliers, a rassemblé près de 80 participants, y participaient aussi plusieurs élus. Elle a été l'occasion de présenter le projet, les principales questions ont porté sur la préservation du bâti du hameau de Bailly, les impacts sonores et sur la circulation et le financement du projet.

Les rencontres de proximité au marché de Magny-le-Hongre, le 2 décembre, et au centre commercial de Val d'Europe, le 13 décembre 2023, ont permis de toucher une soixantaine de personnes, avec des publics divers, habitants et salariés, de distribuer 140 dépliant et une trentaine de dossiers et d'échanger de manière plus précise avec des personnes. Les questions ont porté sur la localisation, le calendrier, le coût et le financement du projet. Elles ont concerné aussi les impacts paysagers, sonores et sur la circulation. Quelques personnes sont venues spécifiquement sur les stands, notamment à Val d'Europe. Ces rencontres ont montré que le projet était plutôt connu des habitants ; à cet égard le boitage a montré son efficacité.

La rencontre organisée pour traiter de l'opportunité du projet tant au regard des enjeux du cinéma que du choix de l'implantation à Val d'Europe s'est tenue à Serris, le 6 décembre 2023. Elle a rassemblé un peu moins de 30 participants (dont 9 à distance). Elle a permis d'entendre tant le CNC, porteur de l'appel à projet « La grande fabrique de l'image », dont les *studios de Bailly* sont lauréats, que Film Paris région, l'acteur de promotion de l'écosystème francilien de l'image auprès des productions nationales et internationales venus expliquer les besoins de studios notamment en Ile de France. Les questions ont porté principalement sur des demandes d'informations complémentaires ou sur les impacts locaux. L'opportunité n'a pas fait l'objet de contestation.

La réunion consacrée aux retombées économiques et aux bénéfices attendus pour le territoire s'est tenue à la CCI du Val de Marne à Serris le 11 janvier 2024. Elle a très peu mobilisé : une quinzaine de participants, outre les élus. Elle a permis d'entendre le Président de la CCI, le directeur immobilier d'Eurodisney et le Directeur de l'école de cinéma Louis Lumière, ce dernier pour les aspects liés à la formation. Les questions ont touché à la solidité du projet sur le plan financier, à la manière pour les entreprises de participer au projet et aux impacts de ce dernier.

La faible mobilisation pour ces deux réunions s'explique sans doute principalement par la quasi-absence de mise en cause du projet au regard de son opportunité, mise en cause qui aurait pu, par réaction, induire celle des acteurs économiques. La bonne dynamique économique de la région a pu aussi jouer. Enfin, ces deux rencontres se sont déroulées à Serris, territoire un peu plus éloigné (3/4 km) de la commune d'accueil du projet, dont c'est la population qui s'est montrée la plus active à participer et à s'impliquer, et ce bien que les réunions aient pu être suivies à distance.

La visite du site, le matin du samedi 16 décembre, a réuni 40 participants, essentiellement des habitants de Bailly-Romainvilliers. Un petit livret leur a été distribué à cette occasion, présentant les points d'arrêt de la visite et les caractéristiques du projet sur ces points. Cette visite a été l'occasion pour les participants de revenir sur des questions soulevées lors de la réunion d'ouverture, de formuler un certain nombre de point d'inquiétudes, des demandes sur des éléments du projet, notamment son insertion et la préservation des bâtiments du hameau, et les aménagements associés portés par EpaFrance.

L'atelier consacré aux effets et principaux impacts du projet, l'insertion paysagère et la gestion de la phase chantier a rassemblé 37 participants, qui se sont activement impliqués et ont contribué sur l'ensemble des questions qui étaient mises en débat. Il s'est tenu à Bailly-Romainvilliers le 18 janvier 2024. La formule a été saluée non seulement sur le fond mais aussi en ce qu'elle permettait de contribuer à des personnes moins aguerries à la prise de parole en public. Toutefois, on peut noter que peu de personnes jeunes étaient présentes dans les réunions.

La réunion de clôture, tenue à Bailly-Romainvilliers, a été l'occasion de présenter à nouveau le projet, d'entendre de nouvelles interventions et pour les maitres d'ouvrage de présenter une toute première synthèse des questions et positions qu'ils avaient entendues, de rappeler quelques réponses apportées. Cinopia a, à cette occasion, indiqué l'importance qu'il attachait à comprendre le territoire et à rencontrer les habitants qui sont de « *futurs voisins* ».

Les élus de Val d'Europe agglomération (Président, premier Vice-Président) et de Bailly-Romainvilliers et notamment sa maire ont assisté à toutes ou nombre des réunions, il en a été de même du représentant d'Eurodisney.

Tout au long des échanges, qui se sont déroulés dans un climat ouvert avec des questions et la formulation d'attentes, les maitres d'ouvrage ont fait preuve d'écoute, ont répondu de manière le plus souvent précise aux échanges. Ils ont manifesté une attention aux propositions formulées lors des rencontres. Cette attitude ouverte s'est confirmée lors de la réunion de clôture, au cours de laquelle ils ont pu faire un large tour des questions et préoccupations portées durant la concertation et fait part de l'intention de chercher à y répondre dans la mesure du possible au regard de leur faisabilité par rapport au projet.

La qualité de la concertation a été saluée à quelques reprises par des participants et considérée comme utile et enrichissante avec des propositions « *nourries et argumentées* »,

Elle n'a pas fait l'objet de critique ou observations. Toutefois, une contribution a regretté que « le processus de concertation (n'intervienne) qu'au cas par cas alors qu'il serait pourtant utile d'interroger le public sur l'aménagement d'ensemble du Val d'Europe ; ainsi sont en cours ou en projet parmi les ZAC les plus consommatrices de terres agricoles » estimant que « C'est la cinquième phase d'aménagement de Val d'Europe dans son ensemble qui devrait faire l'objet d'une concertation publique garantie par la CNDP ».

Les garantes ont été remerciées pour « la qualité de leur travail » et leur « adéquation aux principes édictées par la CNDP ».

Quelques chiffres clefs de la concertation :

330 participants aux rencontres

455 visiteurs uniques sur le site internet

39 contributions : 6 questions écrites (sur le site)/ 33 avis écrits dont 17 par coupon T

Une contribution parmi les 39 s'apparentant à un cahier d'acteurs.

L'atelier



Rencontre de proximité



La réunion de clôture

Synthèse des arguments exprimés

Synthèse des observations et propositions ayant émergé pendant la concertation

Cette partie présente l'ensemble des remarques et arguments échangés durant la concertation, tant lors des réunions publiques, réunions de proximité ou atelier que les avis et questions posées via le site internet de la concertation. Nous avons organisé cette présentation autour de trois grands thèmes : (1) celui de l'opportunité du projet et (2) celui de ses impacts ; ce dernier point se déclinant en (2.1.) impacts sur la vie locale et le territoire (2.2) l'impact socioéconomique, (2.3) impacts urbanistiques et paysagers, (2.4) impacts sur les espaces naturels, (2.5) impacts en termes de nuisances, et plus particulièrement (2.6) les impacts sur la circulation, et enfin (2.7) les remarques relatives au chantier. Enfin, un dernier grand thème (3) a été abordé qui concerne le financement du projet et les partenariats engagés dans cet investissement.

Les verbatim reportés dans la description ci-dessous sont issus des échanges lors des réunions publiques ou lors de l'atelier comme des contributions écrites.

1. Sur l'opportunité du projet

Comme indiqué plus haut, la question de l'opportunité n'a pas suscité de nombreux échanges ou questions.

Les acteurs du cinéma, soit dans le cadre de la réunion sur l'opportunité à laquelle ils avaient été invités à s'exprimer (CNC, Film Paris Région), soit par des contributions (Ficam, la fédération des industries de l'image, du cinéma de l'audiovisuel et du multimédia) ont ainsi précisé les éléments suivants :

Le besoin en création de studios a été souligné lié à la forte dynamique de la demande, de l'évolution des modes de tournage faisant plus appel aux studios, de la demande internationale pour des tournages en France. Il a été aussi indiqué que, dans ce contexte, l'offre française « *était sous-dotée en matière d'infrastructures dédiées au tournage* » avec des « *studios insuffisants* » en surface de plateaux et « *vétustes et inadaptés* » avec un besoin d'adaptation aux nouvelles technologies et aux attentes des productions en matière de services fournis dans les studios (*one stop shop*) et de décarbonation. « *Un coup à jouer pour placer définitivement la France sur la carte des grands donneurs d'ordre internationaux* ». Ces raisons ont motivé l'appel à projet « La grande fabrique de l'image » « *inédit par son ampleur* » dont le projet « *Studios de Bailly* » sont un des onze lauréats de projet de studios (l'appel à projet portant aussi un volet formation). « *Les studios de tournage constituent de fait un enjeu primordial pour la production en France* ». « *L'industrialisation de la production d'images nécessite de construire de nouveaux studios.* »

« *Tous les chiffres indiquent un sous-développement historique des studios en France. C'est ce qui a amené à l'annonce des 11 lauréats « studios », dont le projet des Studios de Bailly, issu de l'appel à projets de la Grande Fabrique de l'image* ». « *Ce projet ambitieux tel qu'il est conçu et les surfaces de plateaux envisagées sont donc aujourd'hui une nécessité* ». « *Ce projet s'inscrit donc tout particulièrement dans la logique des grands studios* ».

Des questions ont été posées sur l'avenir des tournages en extérieur voire en studios face à l'essor du numérique, ce qui pourrait peser demain sur la viabilité du projet « *Studios de Bailly* ». La réponse apportée indique qu'« *aucun signe avant-coureur* » ne laisse présager la condamnation des tournages en milieu naturel, que la majorité des films actuels combinent des prises de vue en extérieur et en studio et qu'il y a une tendance à redécouvrir les avantages des studios. Une contribution indique que « *le développement à venir de l'IA va dans notre secteur de plus en plus être favorable aux tournages en studio* ».

Une question a aussi été posée sur la manière dont le projet se positionnait par rapport à la Cité du Cinéma de Saint-Denis, qui malgré son concept initial d'être un lieu « *all inclusive* » pour l'industrie cinématographique n'a pas rencontré le succès escompté. Cinopia a indiqué que ce projet avait un

aspect visionnaire, que le projet de Cinopia en a tiré aussi le retour d'expérience et que les *studios de Bailly* visent à répondre à la demande telle qu'elle s'exprime actuellement.

Le besoin spécifique dans la région francilienne

L'Île de France concentre une large part des tournages avec une dynamique très forte également. Elle dispose d'un éco système très favorable en termes de compétences et de services (loueurs, société de production, de prestataires) face à une demande internationale forte pour des tournages à Paris et autour de Paris. L'importance de l'emploi dans la filière et les retombées économiques globales, soulignent l'intérêt de maintenir l'attrait pour la région notamment avec la création de studios disposant de grands espaces de tournage, tel le projet « *Studios de Bailly* ». « *Ce projet s'inscrit parmi les priorités qui ont été définies par les pouvoirs publics pour l'ambitieux programme France 2030, avec trois territoires stratégiques : IDF, Arc méditerranéen, et le Nord.* ».

La localisation à Val d'Europe

Les acteurs économiques ont rappelé que l'agglomération de Val d'Europe abritait le « *plus grand hub TGV de France* », offrant « *une forte attractivité, que le projet s'inscrit dans la cohérence du territoire et contribuera de manière significative à la création et à la diversification du développement économique* ».

Pour d'autres le projet apportera « *une diversité économique et culturelle dans l'aménagement de notre territoire* », « *Cela peut apporter une visibilité nationale voire internationale sur notre secteur* ».

Pour l'association « *Pour que vive Bailly* », créée dans la suite de l'annonce du projet, notamment pour défendre la préservation du hameau de Bailly, « *le projet, s'il est mené conformément aux déclarations de leurs créateurs, est sans doute un des moins mauvais pour cet emplacement vital pour notre commune* » (et sous réserve de la prise en compte des attentes au niveau de la préservation du front bâti de la rue du Poncelet), d'autres considèrent qu'il vaut mieux voir naître au Hameau de Bailly le projet de Studio de Cinéma qu'« *un nouvel entrepôt logistique.* ».

Pour des participants, ce projet semble être une nouvelle opportunité économique de qualité pour le territoire et son rayonnement et qu'il « *peut apporter une visibilité nationale voire internationale sur notre secteur* ».

Les contributions écrites qui ont porté pour environ les deux-tiers sur l'opportunité du projet se sont, pour une grande part, limitées à le soutenir soit sans argumentation spécifique soit au regard de l'emploi.

Quelques interrogations ont porté sur la cohérence du projet avec les autres projets d'implantation de studios dans l'est de l'Île de France et autour de Marne la Vallée « *projet de studios de cinéma sur l'aérodrome de Coulommiers-Voisins. La proximité des deux projets ne va-t-elle pas entraîner une concurrence préjudiciable aux deux sites ? Il y a assez de studios en Île de France 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 (sic)* ». D'autres ont à l'inverse relevé les synergies locales possibles avec le projet « *Studios de Bailly* », soulignant la proximité avec le pôle de Coulommiers et la création de studios et de structures de haute technologie dans les environs. C'est également la réponse de Cinopia et de Film Paris Région qui considèrent que ces projets sont complémentaires et bénéficieront les uns aux autres. Cinopia a indiqué être allé aux États-Unis, avec ses confrères de Coulommiers et Provence Studio, pour promouvoir le territoire français et souligne que, malgré tous les projets cumulés, la France aurait encore besoin de plus de studios.

En revanche, FNE dans sa contribution, s'appuyant sur le « *zéro artificialisation nette* » considère que « *l'État doit s'appliquer à lui-même les principes de sobriété foncière* », « *regrette que les objectifs initiaux d'urbanisation du Val d'Europe ne soient pas revus à la baisse au regard du principe de la sobriété foncière* », souligne que « *le site envisagé pour les studios de Bailly conviendrait parfaitement ...pour ce type de projet d'agriculture de proximité,* » et demande ... « *que soit recherchée une solution de substitution raisonnable permettant d'économiser la ressource sol si précieuse en Île-de-France, tant au regard de la lutte contre le réchauffement climatique, de la préservation de la biodiversité* » EpaFrance a répondu sur ce point que la trajectoire de l'artificialisation sera définie par le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIFe), actuellement en cours d'élaboration. Il souligne

toutefois que les opérations d'intérêt national, comme celle du secteur en question, sont prises en compte dans ce cadre, permettant ainsi le maintien du développement planifié dans le schéma directeur.

Le représentant d'Eurodisney s'est exprimé de manière régulière pour présenter sa bienveillance pour un projet auquel il ne participera pas mais qu'il considère comme une « *formidable opportunité* » pour le territoire et son développement et une chance pour promouvoir une filière cinématographique.

Un intervenant a fait observer 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* ». EpaFrance a sur ce point rappelé que l'aménageur public initie le développement, puis cède les terrains à des porteurs de projets principalement privés et qu'il n'y a pas « *de novation à avoir un projet privé* ». Il explique donc que le projet est situé sur un terrain qui a été exproprié il y a plusieurs années pour faire une ville nouvelle, que dans le cadre de celle-ci et de l'Opération d'intérêt national (OIN) il y a un projet de développement économique et que par conséquent, le projet « *répond à l'objectif de l'expropriation initiale* ».

2. Les impacts du projet

Cette seconde thématique a été particulièrement abordée au cours des échanges. Les avis et remarques ont particulièrement porté sur plusieurs points complémentaires.

(2.1.) Les impacts sur la vie locale et le territoire

Le projet étant implanté au sein du hameau de Bailly ses impacts sur la vie du hameau ont fait l'objet de remarques récurrentes. Des inquiétudes ont ainsi été exprimées quant au devenir de la vie du hameau considéré comme un habitat « *témoin d'une unité architecturale humaine, d'habitations, d'une église, de fermes, de personnes qui y travaillent et y vivent encore aujourd'hui* ». Aussi, une demande est formulée quant à la nécessité de donner « *une destination qualitative* » au hameau, évitant qu'il ne devienne « *un musée briard* », mais plutôt quelque chose d'utile et de bénéfique pour tous et notamment de conserver la destination actuelle de cet espace de promenade et de détente : plusieurs demandes de conserver la possibilité de faire du jogging ou du vélo ou encore de se promener dans la rue du Poncelet qui traverse le hameau ont été formulées en lien avec la réalisation d'une coulée verte permettant de rejoindre les espaces forestiers de l'autre côté de l'autoroute. De même, la volonté de maintenir les mariages et autres cérémonies dans l'église a été exprimée. Des propositions ont été émises lors de l'atelier quant à l'usage potentiel futur 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, mis 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. De même il a été demandé si « *la construction des studios permettra de créer une activité culturelle pour la population (cinéma par exemple) accessible aux habitants à prix préférentiels* » ou encore que l'implantation des studios puissent permettre la mise en place de projets éducatifs avec les écoles ou centres de loisirs, et que des stages d'observation pour les collégiens ou lycéens, ainsi que des journées portes ouvertes visant à initier les enfants au monde du cinéma puissent être organisés. De même le souhait que « *les habitants puissent devenir des figurants* » (avec la création d'une application pour partager les besoins) a été avancé.

Plus généralement et indépendamment des possibilités d'être associés aux études et à la réalisation du projet, les participants ont souhaité que le projet puisse « *favoriser le développement durable dans le hameau* ».

Ces suggestions ont été entendues sans donner lieu à des réponses précises à ce stade. En effet, à ces remarques et propositions les maîtres d'ouvrage ont exprimé à plusieurs reprises leur volonté d'étudier différents scénarios dans la suite de la réalisation du projet et tenant compte des inquiétudes et propositions exprimées. Pour les usages culturels en revanche, Cinopia a rappelé que les studios étaient un outil industriel, ayant pour objectif « *de créer de la matière culturelle qui sera diffusée à travers l'ensemble du territoire aussi bien en France qu'en Europe* ». Il n'y aura donc pas de salle de cinéma

au sens traditionnel du terme mais évoque la possibilité d'ouverture lors des journées du patrimoine. De même Cinopia se propose de réfléchir aux modalités d'accès à la recyclerie et à la possibilité d'un accès à la pépinière. Des précisions seront fournies ultérieurement après un travail approfondi. Concernant la pépinière, il a été précisé que la réflexion en cours explorait la possibilité d'une partie privatisée et d'une partie ouverte au public, combinant ainsi les aspects commerciaux du projet tout en maintenant une accessibilité pour les habitants et le grand public.

Enfin les maîtres d'ouvrage ont d'ores et déjà assuré que la destination de loisirs de la rue du Poncelet (détente, promenade, cyclotourisme notamment) serait préservée, cette dernière étant inscrite dans le projet de coulée verte porté par l'agglomération et constituant une voie structurante pour être reconnectée aux pistes cyclables sur la RD 406. Il est ainsi prévu que la coulée verte venant du futur quartier de la Motte, traverserait la RD406 pour rejoindre le périmètre du projet. Elle contournerait le projet CINOPIA, se connecterait à la rue du Poncelet, traverserait le hameau et l'église, puis rejoindrait celle de Village Nature.

Plus généralement la crainte d'une privatisation de ces espaces publics a été exprimée, face notamment au premier projet présenté en mairie de Bailly Romainvilliers avant que démarre la concertation proprement dite.

Pour ce qui concerne les habitants actuellement logés dans les maisons du hameau, tout en reconnaissant le caractère temporaire de ces occupations (convention d'occupation précaire accordée par l'EpaFrance propriétaire des bâtiments) des demandes ont été explicitement exprimées à plusieurs reprises lors des échanges avec la population : d'une part concernant le relogement des habitants actuels, il a été demandé si leur relogement était étudié et si une indemnisation serait mise en place, et plus généralement que des mesures soient mises en place pour aider les habitants de ces maisons qui n'auront plus de logement à se reloger. A ces deux demandes les maîtres d'ouvrage ont rappelé que les occupations actuelles sont prévues jusqu'à la fin de l'année 2024, et qu'aucune éviction n'est prévue avant cette date. Et enfin que la coordination des occupations actuelles avec les études est une question à considérer. En revanche il n'y a pas eu de réponse apportée quant à l'aide au relogement proposée.

Un autre point concernant plus spécifiquement le projet de pépinière et de recyclerie a été abordé lors des échanges. Les habitants ont demandé des précisions sur la localisation, le périmètre de la réhabilitation de la Ferme du donjon et le rôle de la pépinière et de la recyclerie. Ils se sont inquiétés de l'usage de la recyclerie afin qu'elle ne devienne pas un lieu de « *décharge pour végétaux et décors de cinéma* », précisant qu'il ne faut pas y mettre tous les déchets et qu'en outre Disney avait déjà sa propre recyclerie et qu'il faudrait plutôt mutualiser au lieu de créer une nouvelle entité.

Le souhait d'une requalification d'accès à la ferme du donjon et de la garantie de l'accessibilité gratuite du public à la pépinière et à la recyclerie a été exprimé. Des propositions quant aux horaires d'ouverture, au fonctionnement de la recyclerie, à la mise en place d'ateliers permettant de donner une seconde vie aux objets et aux décors voire à la possibilité d'apporter des objets pouvant être utilisés dans un film ont été émises lors de l'atelier du 18 janvier. De même une proposition de créer une application pour accroître la visibilité de ces deux lieux a été formulée.

Plus généralement, les habitants se sont montrés « *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, une zone pour enfants ou encore une zone de détente et de loisirs, et conduisant à une interrogation sur l'entretien futur de ces bâtiments. D'autant que comme l'a mentionné l'un des participants l'entretien de la ferme pose question. Il a ainsi indiqué que bien qu'EpaFrance soit propriétaire de ces bâtiments, il a dû les entretenir : « *j'ai remis des poutres et des tuiles* » ; « *j'ai fait retirer des bâtiments parce qu'ils n'étaient pas entretenus* ».

Les maîtres d'ouvrage ont apporté des précisions sur le fonctionnement de la recyclerie qui a pour vocation de récupérer seulement les éléments réutilisables ou des matériaux de récupération, des objets souvenirs de films qui pourraient être achetés par toute personne intéressée: il s'agit donc de « réemploi » et non de décharge, l'ambition étant de réaménager les locaux et d'en faire un espace

public ouvert (recyclerie voire, sous réserve d'examen, pépinière), et ainsi de rendre ce secteur aux habitants actuellement non accessible au public. Quant aux propositions d'usage formulées, les maîtres d'ouvrage ont mentionné que ce point était à l'étude et qu'ils restaient ouverts aux discussions. Ils ont toutefois souligné qu'ils seraient attentifs aux attentes des habitants ainsi exprimées.

(2.2.) Les impacts socio-économiques

De nombreuses contributions ont mis en exergue les bénéfices du projet pour le territoire, à plusieurs titres.

Un vecteur de rayonnement pour le territoire

Ce point a été largement mentionné dans les contributions notamment.

- « *Ce projet va faire rayonner plus encore ce territoire auquel nous sommes tous attachés.* »
- « *C'est un vrai +. Cela peut apporter une visibilité nationale voire internationale sur notre secteur.* »
- « *Le territoire va gagner en attractivité* » « *un plus au côté artistique de la ville* »
- « *Un projet stratégique pour le territoire mais également structurant pour le territoire* »

Une contribution à l'emploi et à l'activité

Plusieurs voix se sont exprimées pour souligner ce bénéfice pour le territoire. *Le projet « apportera une véritable valeur ajoutée à la contribution économique du territoire du Val d'Europe »*. Il offre un potentiel de 300 emplois directs, voire 3 000 emplois en fonction des tournages, ce qui est « *non négligeable au niveau économique* ».

« *Ce projet est topissime. Il créera des emplois et de l'activité dans notre si belle commune.* » « *Une contribution à l'emploi et à l'activité* »

« *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.* »

« *Cela crée des emplois pour nos jeunes.* »

Une interrogation s'est toutefois fait jour sur le nombre effectif d'emplois créés par le projet, puisqu'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.

Une diversification de l'activité par rapport à l'activité touristique

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

Eurodisney a indiqué que ce projet contribuera de manière significative à la création et à la diversification du développement économique, une aspiration partagée avec EpaFrance et les élus locaux, pour poursuivre la diversification économique au-delà du secteur touristique.

Pour d'autres, le projet apportera « *une diversité économique et culturelle dans l'aménagement de notre territoire, notre secteur longtemps considéré comme un challenger de la Défense, se verra doté d'un moteur culturel.* »

« *Ce projet va créer de l'emploi dans le secteur de l'audiovisuel et d'autres secteurs* ».

L'opportunité de la création d'une filière nouvelle autour de l'image

Des intervenants et notamment le représentant d'Eurodisney ont mis en avant le fait que la filière du cinéma « *est très proche de celle du spectacle* » et qu'il pourrait y avoir mutualisation des flux et des acteurs qui pourraient s'implanter dans la région, contribuant ainsi à structurer une « *véritable filière* ».

cinématographique ». Eurodisney fait en effet déjà appel des prestataires traditionnellement associés aux studios de tournage.

Ce projet attire véritablement une filière dédiée à l'image, englobant la conception, les équipements et la production audiovisuelle.

Il y voit la possibilité de la création d'un « *véritable pôle européen d'envergure* ».

L'offre de formation

« *Ce projet va créer ...développer des formations ...* »

La question a été posée de savoir si le projet pourrait « *être vecteur de relance du pôle universitaire de Val d'Europe, autour des métiers de l'image (en articulation avec les studios déjà existant ou à venir à l'est de la région)* » ou s'il est prévu à terme des formations sur le site, avec « *éventuellement la création d'un campus* ».

Une question a été aussi formulée sur les « *filières de reconversion* » « *de nombreuses personnes ... aimeraient surement se réorienter professionnellement ...Avez-vous des filières prévues dans le cadre de réorientation, y a-t-il une liste des formations adultes disponible ? en rapport avec les métiers recherchés* ».

Le Directeur de l'école Louis Lumière a fait part de la possibilité en cours d'étude, de relocalisation de l'école Louis Lumière à la Cité Descartes à Champs-sur-Marne dans les 5 à 7 prochaines années et qu'alors : avoir des équipements de qualité à proximité et une clientèle associée, en partenariat avec le projet « *Studios de Bailly* » serait intéressante et qu'il pourrait y « *avoir un partenaire important et décisif pour la réussite de ces nouvelles filières* ». Le calendrier du projet « *Studios de Bailly* » coïnciderait avec ces nouvelles formations qui commenceraient en 2025-27.

Cinopia a indiqué qu'« *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 nous travaillons avec différents organismes de formation du secteur audiovisuel. En effet, la forte tension dans le secteur nous 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.* »

Des questions sur les possibilités d'association au projet

Un certain nombre de contributeurs ont fait part de leur intérêt pour être associés au projet dans sa phase de construction ou d'exploitation.

Des questions ont ainsi été posées sur le processus par lequel les partenaires de la construction sont mis en relation et par quels moyens ils peuvent être consultés, s'il s'agissait d'une commande publique ou comment serait fait le choix des différents prestataires pour le projet. Les maîtres d'ouvrage ont répondu que le projet étant un projet privé, il s'agirait d'une commande privée et qu'il était possible de se manifester auprès d'eux. Cinopia a indiqué qu'une consultation formelle, sous la forme d'un appel d'offres, serait mise en place pour sélectionner les partenaires.

D'autres ont porté sur l'association à l'exploitation « *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* ».

Le logement

La question du logement a été mentionnée sous deux angles. Les besoins de logement liés à la création des studios au regard des emplois directs et indirects créés localement ou de la venue des visiteurs et travailleurs occasionnels

« Il va falloir loger tout ce beau petit monde évidemment et construire des logements dans les derniers espaces libres entourant notre commune ». Il y a « un grand manque de logements provisoires type hôtellerie ». Quelles sont « les solutions prévues pour les hébergements des visiteurs/travailleurs ». A cet égard, l'augmentation de la demande de logements temporaires tels qu'Airbnb, est apparue à certains contradictoire avec la position d'élus qui se sont positionnés contre le développement des Airbnb.

Le représentant d'Eurodisney a rappelé l'offre hôtelière existante sur le territoire qui fait de Val d'Europe la deuxième ville de France après Paris intramuros en termes d'inventaire hôtelier, qu'il poursuit « son développement d'une offre d'hébergement diversifiée à court, moyen et long durée », et que la convention avec l'État permettrait d'atteindre à terme 25 000 chambres d'hôtel. Cinopia souligne « un bassin d'hébergement considérable » existant sur le territoire de Val d'Europe et met également en avant l'implantation déjà significative du secteur de l'audiovisuel dans la région, avec de nombreux techniciens et artisans résidant dans le secteur et que les emplois devraient aussi bénéficier à des personnes qui habitent déjà sur le territoire. Il insiste aussi pour autant sur la nécessité de logements supplémentaires.

(2.3.) Les impacts urbanistiques et paysagers

Il s'agit là du second impact du projet qui a fait l'objet de nombreux remarques, avis et questions.

La préservation du bâti du hameau de Bailly

C'est tout d'abord la préservation du caractère patrimonial du hameau qui a été revendiquée. La situation apparaît comme « alarmante » pour le hameau qui risque de voir une destruction de son patrimoine et des bâtiments au nord de la rue du Poncelet. Plusieurs habitants se sont dit en désaccord avec l'idée de préserver seulement l'Eglise et la ferme du donjon à l'est de la rue du Poncelet tel que proposé par les maîtres d'ouvrage du projet et s'opposent à la destruction des bâtiments d'habitation à l'ouest de la rue du Poncelet désignés comme « bâtiments à démolir » dans le dossier de concertation et indique que « cela ne sera pas admissible ». Le caractère unique du hameau avec son « cachet ancien » comporte pour les habitants une valeur historique, alors que le dossier de concertation mentionne qu'ils « n'ont aucune valeur patrimoniale ». Pour eux, le hameau est à l'origine de la commune et a une importance historique, dans ce territoire composé de villes nouvelles, car le hameau représente la moitié de la ville de Bailly-Romainvilliers : « Bailly serait rayé de la carte et notre commune ne s'appellera plus que Romainvilliers ». Aussi une association Loi 1901 s'est constituée intitulée « Pour que vive Bailly » avec la préoccupation principale de préserver le hameau de Bailly et de maintenir le front bâti de part et d'autre de la rue du Poncelet. Le représentant de cette association s'est exprimé à différentes reprises lors des réunions publiques réclamant un effort supplémentaire de la part des maîtres d'ouvrage pour préserver l'unité architecturale et historique de Bailly, soulignant la nécessité d'une collaboration entre l'association, les porteurs de projet et les élus pour parvenir à un consensus, et éviter le risque d'une mobilisation plus importante de groupes. Cette volonté de préservation dans son intégralité du hameau de Bailly, en tant qu'unique lieu « authentique » du territoire que de nombreuses communes aimeraient avoir à disposition », est également appuyée par l'association de protection de l'environnement (France Nature Environnement) dans son commentaire posté sur le site de la concertation.

Ainsi l'un des enjeux pointés par les habitants porte sur la préservation du front bâti de la rue du Poncelet dans son ensemble. Une demande particulière est en outre émise, concernant le maintien des maisons des 2 et 4 de la rue du Poncelet compte-tenu de leur destruction prévue dans le cadre du projet. Cette préservation apparaît cruciale aux yeux des habitants pour conserver l'aspect traditionnel du hameau (cela « ne sert à rien d'avoir une rue qui traverse le hameau s'il n'y a pas de front bâti sur cette rue »). Pour autant les bâtiments industriels et agricoles en « deuxième front » sont apparus de moindre valeur

patrimoniale à leurs yeux et pourraient être supprimés. En outre, lors de l'atelier du 18 janvier 2024 plusieurs propositions ont été présentées afin d'aménager et d'embellir ces bâtiments pour faire « *une belle rue, une sorte de little Paris à visiter* » tout « *en gardant l'esprit briard du village initial* ». Les maîtres d'ouvrage devant trouver un usage à ces bâtiments réhabilités, certains énonçant la possibilité de créer des tiers lieux, ateliers, site associatif ou autres espaces mobilisables par les Studios.

En réponse à ces demandes, les retours des maîtres d'ouvrage ont d'abord été prudents, quant à la préservation du caractère patrimonial du hameau, considérant que la notion d'« *intérêt architectural* » était subjective, et précisant que seuls trois bâtiments devaient être démolis et que tous les bâtiments à l'ouest de la rue devaient être conservés. Leur position a évolué au fur et à mesure des réunions, précisant qu'ils seront très attentifs à la préservation du patrimoine du hameau de Bailly, et soulignant que « *les studios du monde entier s'appellent du nom de la ville où ils sont implantés* ». Lors des dernières réunions, le maintien du front bâti de la rue du Poncelet était présenté comme devant être intégré dans la conception du projet. Pour EpaFrance « *cette question liée à la préservation a bien été entendue et sera étudiée. (...) Il précise que les incidences de ces changements ne sont pas encore évaluées à ce stade* ». Cinopia, de son côté, « *assure que l'équipe d'architecture travaillera et étudiera comment intégrer cette demande dans la conception du projet. Bien qu'aucune réponse définitive ne puisse être fournie pour le moment, il s'engage à mener cette réflexion* ». Les deux maîtres d'ouvrage soulignant « *qu'en cas de préservation des maisons en front de rue, la question sera de déterminer leur devenir* » EpaFrance n'ayant pas « *pour vocation de conserver ces bâtiments indéfiniment, soulignant la nécessité de réfléchir à leur usage futur si leur maintien est décidé* ».

La visibilité et la hauteur des bâtiments du projet

Le second point relatif aux dimensions urbanistiques et paysagères du projet portait sur la visibilité des bâtiments implantés au sein des studios. Certains habitants s'inquiétant de l'impact visuel du projet, ayant entendu que les « *bâtiments seraient assez hauts* », notamment la visibilité du site depuis la rue du Poncelet et de l'échangeur autoroutier, sortie 14, vers Disney, où la vue apaisante sur le hameau n'existera plus.

Concernant ce point paysager la réponse des maîtres d'ouvrage a été très claire : les bâtiments situés au sein de l'emprise des studios seront cachés par les merlons et parking silos implantés tout au long du périmètre de l'emprise : les riverains ou les personnes qui viendront s'y promener verront une « *colline* », une levée de terre végétalisée. Le représentant de CINOPIA indiquant « *un bâtiment de 30 mètres n'existera pas puisqu'une grande partie sera enterrée et des merlons seront mis en place masquant les bâtiments qui ne seront donc pas visibles de l'extérieur (précisant) que « Disney est le meilleur garant » puisque la « guest experience » dans la convention Disney ne donne pas le droit de faire « une tour* ».

Les aménagements

Des questions concernant la qualité de la végétalisation des merlons paysagers prévus au nord de la rue du Poncelet, et celle du financement de leur entretien ont été émises, un habitant rapportant une expérience passée où des frais d'entretien élevés ont conduit à la dégradation des aménagements paysagers dans des zones du parc d'entreprise. Pour ce qui concerne la gestion des merlons et des espaces verts, une fois aménagés, le représentant de Cinopia a indiqué que les espaces seront remis en gestion aux collectivités pour ce qui concerne la partie publique (la Communauté d'Agglomération en l'espèce), et que leur gestion fait l'objet de discussions en amont.

Par ailleurs, les habitants ont formulé plusieurs recommandations quant à l'aménagement du parvis de l'église et de la rue du Poncelet : l'importance de conserver « *le cachet* » du parvis de l'église en évitant toute modernisation ; et de conserver les « *arbres ancestraux* » ; la création d'un parking gratuit (« *surtout pas de parcètres* ») dans le cadre du réaménagement du parvis de l'église, avec « *suffisamment de places de stationnement* » ; une proposition de planter des parterres de fleurs pour végétaliser le parvis de l'église ; une proposition de modifier l'accès de l'église par un accès supplémentaire ; le positionnement de bancs le long de la rue du Poncelet ; l'implantation d'arbres fruitiers, notamment au niveau du parking de l'église ou le long de la rue du Poncelet. Enfin il a été également suggéré le rehaussement du clocher de l'église « *pour une meilleure visibilité de celle-ci* ».

A ces demandes, EpaFrance en charge de ces aménagements, a mentionné la réalisation d'une étude urbanistique qui sera en charge d'affiner ces différents aménagements. Le représentant d'EpaFrance a

confirmé lors de l'atelier du 18 janvier la création d'un parking devant l'église, précisant que « *des équipes de maîtrise d'œuvre urbaniste et paysagiste seront bientôt missionnées pour les accompagner et concrétiser ces aménagements, qui seront co conçus avec la ville de Bailly Romainvilliers* ».

Les règles d'urbanisme

Enfin, la modification de la ZAC du Prieuré fait l'objet d'inquiétude pour certains habitants. Le changement des règles de la ZAC en cours de route notamment pour ce qui concerne la hauteur maximale des bâtiments, pour s'aligner sur le projet actuel est considéré comme abusive (« *c'est tricher* »). Et conduit à s'interroger sur l'application de cette modification pour d'autres projets.

Par ailleurs, quelques habitants ont interrogé les maîtres d'ouvrage sur le futur urbanistique des parcelles au nord et à l'est du projet (hors périmètre du projet soumis à concertation), soulignant l'importance de concevoir le projet dans son ensemble, y compris les terrains restants. Il a ainsi été suggéré « *d'anticiper l'avenir, soit en conservant ces parcelles pour une hypothétique extension du site, soit en y développant des projets de développement économique connexe à celui des Studios* »

En réponse le représentant d'EpaFrance a précisé que si le périmètre de la ZAC a été réduit, l'objectif de cette réduction était d'accompagner au mieux le projet mais que celui-ci reste soumis aux procédures standards pour ce type de projet. Il a rappelé qu'aujourd'hui c'est le PLUi qui va autoriser ce projet à travers une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Et qu' « *il n'y a aucune volonté effectivement de passer à travers une quelconque maille du filet* ».

(2.4.) La dimension environnementale du projet et les impacts sur les espaces naturels et agricoles

Le troisième impact questionné lors de la concertation concerne la dimension environnementale du projet ainsi que les impacts en termes de disparition ou de détérioration des espaces naturels et agricoles.

Disparition d'espaces

Ainsi des interrogations ont émergé quant aux impacts du projet en termes d'artificialisation, d'aucun déplorant la consommation de 34ha d'espaces naturels et souhaitant que les terres aux alentours soient sanctuarisées. Selon eux le projet va détruire le seul endroit de la commune qui permet d'être à la campagne dans ce territoire urbanisé. Bien que cet espace soit localement classé à urbaniser, cette urbanisation va à l'encontre de l'objectif de zéro artificialisation nette. De manière complémentaire un participant a demandé aux maîtres d'ouvrage de comparer la superficie des « *Studios de Bailly* » par rapport à ceux de Bry-sur-Marne et ceux de Saint-Denis et s'interrogeant sur la manière d'optimiser la surface consommée. D'autant que la zone concernée est considérée par certains comme une coupure d'urbanisation entre Serris et Bailly-Romainvilliers et qu'elle constitue à ce titre un espace de respiration entre les deux communes qu'il serait d'intérêt général de préserver.

EpaFrance a rappelé que ces zones étaient prévues pour accueillir des activités économiques et que par ailleurs, l'artificialisation est « *le fait d'urbaniser des espaces qui sont naturels, agricoles ou forestiers* » et qu'il ne faut pas confondre les notions d'artificialisation et d'imperméabilisation. Bien que des surfaces soient inévitablement imperméabilisées, il précise que les projets cherchent à minimiser cet impact, et veillent à l'infiltration de l'eau et à la gestion adéquate des eaux pluviales et de ruissellement.

Le volet « énergie » du projet

Le volet énergie-environnement du projet a été questionné. Des questions ont été posées sur les meilleures solutions entre la végétalisation des toits vs l'installation de panneaux solaires, ainsi qu'une proposition de les peindre en blanc. Pour ce qui concerne la géothermie envisagée dans le projet, des informations sur l'utilisation éventuelle de produits chimiques dans le processus ont été demandées associées à des inquiétudes quant aux impacts environnementaux et humains (injection dans le sol, impact). Et concernant l'utilisation du réseau de chaleur du datacenter à proximité, ils ont également

suggéré d'explorer l'utilisation d'autres datacenters pour le projet afin de réserver la chaleur du datacenter pour le centre aquatique actuellement alimenté par ce dernier.

En outre, un résident de Serris s'est inquiété de la consommation énergétique des studios qui doit être importante dans l'industrie cinématographique et a demandé au maître d'ouvrage s'il a exploré des solutions axées sur les énergies renouvelables notamment l'utilisation de panneaux solaires.

A toutes ces remarques et inquiétudes, les représentants de Cinopia ont énoncé que la question environnementale était au cœur des investissements dans l'étude du projet. Ils ont indiqué que l'industrie cinématographique sera particulièrement attentive à la façon dont les films seront produits à l'avenir. Il a mentionné la possibilité de l'application de malus sur les projets de films ne respectant pas les normes environnementales ce qui conduit à la nécessité de construire des bâtiments à faible consommation, bas carbone en explorant diverses sources d'énergie telles que le photovoltaïque, la géothermie inter saisonnière, la réutilisation des déchets, et d'autres approches. Cinopia ayant pour ambition « *d'être un des premiers studios qui répond à ces critères* ». Par ailleurs, ils ont fait remarquer que les murs de LED et l'intelligence artificielle, étaient 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.

La préservation de la faune et la flore, la gestion de l'eau

La remise en eau de la mare existante le long du presbytère a été évoquée et la nécessaire protection de la zone humide identifiée dans la zone d'implantation du projet ; dans les deux cas il est souhaité que ces zones puissent être accessibles au public. Enfin il a été suggéré la plantation de plantes comestibles telles que les mûres sauvages, des arbres fruitiers le long de la coulée verte, ainsi que l'installation de ruches. Et il a été demandé si des compensations environnementales étaient prévues.

Pour finir sur cet aspect environnemental on peut mentionner l'émergence de question sur la capacité de traitement des eaux usées issues des studios et une demande de suivi des études environnementales; le représentant de l'association « Pour que Vive Bailly » annonce rester prudent sur le volet environnemental et que l'association sera attentive tout au long de la réalisation.

En réponse, pour ce qui concerne la zone humide à l'est de la rue du Poncelet, il a été rappelé que sa prise en compte a fait modifier le périmètre initial des studios. Actuellement 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, restant cependant à étudier, en tenant compte de son caractère écologique. Les maitres d'ouvrage ont précisé que ces considérations feront l'objet d'une étude d'impact plus détaillée, intégrée dans le processus d'obtention des autorisations environnementales et du permis de construire et qu'une enquête publique sera également menée, offrant l'opportunité à tous de consulter ces éléments.

(2.5) Les nuisances

Une double inquiétude s'est manifestée autour des risques de nuisances : les impacts sur la circulation, au premier chef, mais aussi les impacts sonores.

Impacts sonores

De nombreuses questions ont été posées sur le bruit que le projet pourrait induire à deux niveaux.

La première préoccupation tient au bruit de l'activité même des studios et des « *backlots* ».

« J'ai donc beaucoup de craintes concernant les nuisances liées à l'implantation de ce projet, et particulièrement en ce qui concerne les nuisances sonores. » « J'ai choisi de vivre à Bailly Romainvilliers car c'est un endroit calme en journée. Quelles seront les nuisances sonores ? Comment seront-elles gérées ?

« Je me questionne sur les nuisances sonores que peut occasionner les tournages en intérieur ou en extérieur. A titre d'exemple, le fait d'utiliser des effets pyrotechniques pour les tournages. »

Le public s'est aussi interrogé sur les nuisances sonores projetées des studios vers l'extérieur avec une question pour savoir si les « *studios fonctionneront la nuit* ».

La seconde inquiétude est relative aux nuisances sonores engendrées par « *les voitures puisque les merlons se trouvent de l'autre côté entre les studios et la voie rapide et non entre la voie rapide et les maisons* », « *Le montage/changement des décors va engendrer le va-et-vient des camions et aussi l'augmentation conséquente du trafic routier* ».

Le maître d'ouvrage a répondu que « *Silence, on tourne* » correspondait à une réalité et que 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. 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. Par ailleurs, il a indiqué que les horaires de tournage correspondaient à des horaires de bureau, qu'ils ne fonctionnaient généralement pas la nuit ni le week-end et que l'usage de la pyrotechnie était rare au cinéma et qu'il n'y en aura pas sur ce site* ». S'agissant des mouvements de camion, la conception du projet qui prévoit des ateliers intégrés (décor, stockage...) « *ce qui limitera le nombre de déplacement à l'extérieur des studios* ».

(2.6) Les impacts sur la circulation

Les impacts sur la circulation ont fait l'objet de nombreuses préoccupations. Elles ont porté sur différents points.

La saturation des infrastructures

« *La région commence à être saturée au niveau routier qui n'évolue pas avec l'augmentation de la population.* » « *Projet intéressant si les infrastructures routières suivent* ». « *Avant de vous lancer dans ce projet, il serait bien de régler un problème qui dure depuis des années dans la commune, le matin et le soir, qui est la circulation. (Tout est bouché)* ». « *Les axes routiers vont-ils pouvoir absorber ce besoin supplémentaires sachant que Bailly Romainvilliers est déjà surchargé en raison de l'absence de la déviation.* ». « *Le montage/changement des décors va engendrer le va-et-vient des camions et aussi l'augmentation conséquente du trafic routier.* »

Les flux induits par le projet, leur nature et leur localisation

La préoccupation a en particulier porté sur les risques d'aggravation de l'engorgement des voies et de échangeurs d'accès à l'autoroute d'une part, sur l'impact sur les voies au sein de la commune, considérée comme bénéficiant d'un certain calme notamment dans certaines zones.

L'accès des 300 à 3000 personnes qui viendront sur le site, s'il se situe du côté du Prieuré, augmentera le flux vers la sortie Bailly (échangeur sur l'autoroute A4), sur une voie déjà « *très encombrée aujourd'hui* », « *cela devrait conduire à créer de nouvelles voies, de nouvelles sorties d'autoroute.* » « *Quels accès des gens venant de l'est, le nouveau « barreau » va donner du flux de ce côté* » ; « *quid sur les sorties 13 et 14 déjà très bouchées matin et soir* » « *Quelle prévision du nombre de camions ?* »

Plus généralement la crainte est exprimée de voir s'aggraver la saturation des voies notamment autour des échangeurs comme d'assister à une augmentation du trafic sur des axes préservés.

Il est demandé d'éviter des flux de camions et de personnels sur la rue du Poncelet et donc d'être attentif à la définition des sens de circulation, afin de préserver son calme. Faire en sorte que la rue du Poncelet soit à l'écart des flux, pas de nouveaux flux « *rien de plus* ». Une attente est aussi exprimée sur la limitation des flux de camions à certains horaires et notamment le matin. Globalement le souhait de voir son accès préservé dans son état actuel ou aménagé de manière à permettre aux résidents de continuer à profiter pleinement de cet espace est exprimé.

L'inquiétude s'est manifestée sur la manière dont l'entrée par la ZAC du Prieuré se ferait respecter.

La question de la gestion des flux des studios entre sa partie ouest (les studios) et est (recyclerie et pépinière) a été aussi évoquée.

Les infrastructures nouvelles envisagées par le projet

Des questions ont été posées sur le plan présentant les voies nouvelles : projet en pointillé qui envisage une traversée de l'avenue menant à Disney, reliant la rue de Paris au boulevard de Romainvilliers. L'intérêt de créer un nouvel axe routier à cet endroit est questionné, étant souligné 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.

« Habitant rue des Pibleus, près de la rue de Paris, nous avons peur du nombre de voitures qui devrait passer par là... d'autant plus que la rue de Paris arrivera, dans son prolongement directement sur Serris)... Avons-nous envie d'avoir notre rue principale de la ville qui est reliée à Serris ? Des aménagements de la rue de Paris aux abords du cimetière/rue des Pibleus sont-ils prévus ? Création d'une possible future voie reliant directement les « Studios de Bailly » en plus de la rue du Poncelet ».

L'évolution des transports en commun

La question de savoir si afin de faciliter la desserte du site (notamment lors de gros tournages nécessitant beaucoup de figurants), « la possibilité de prolonger le projet de Bus EVE depuis son terminus (GHEF), jusqu'au centre de Bailly-Romainvilliers » a été étudiée.

Sur ces différents points :

Cinopia a indiqué que la conception du projet permettra de réduire le nombre de véhicules puisque l'ensemble des équipements seront disponibles sur place, que l'implantation sur ce territoire a été motivée par la présence d'infrastructures existantes, favorisant les mobilités douces telles que le RER, que les flux seraient associés à des horaires de bureaux certes mais à contre-courant des flux actuels orientés assez largement vers Paris.

Le Président de l'agglomération considère pour sa part que la prise en charge du personnel ou bien les figurants ne devrait pas avoir un impact significatif sur le trafic dans la région, compte tenu du flux massif de 44 millions de personnes annuelles sur le territoire dû à la présence d'EuroDisney. Il considère qu'avec seulement 300 personnes supplémentaires attendues, comparées aux 45 000 emplois existants sur le site, l'impact sur le trafic sera minime. Il indique que les camions ne livreront pas aux heures de pointe mais vers 3h/4h du matin, utilisant un accès direct à l'autoroute. Pour les transports en commun, il rappelle les plans en cours, notamment la ligne de transport EVE qui va desservir la gare d'Esblly jusqu'au Val d'Europe et que les services de bus seront organisés en fonction des activités des studios avec la création de nouvelles stations.

Le représentant d'EpaFrance a précisé que les accès principaux des studios sont planifiés le long de la voie Nord-Sud, du côté de la zone d'activité. Il indique qu'une question pertinente a été soulevée à juste titre concernant la nécessité d'un lien entre la recyclerie et l'emprise des studios, impliquant la traversée de la rue du Poncelet à un moment donné. Il répond qu'aujourd'hui ils ne sont pas en mesure de le dire précisément parce que cela dépend de la définition plus précise des usages à venir qui se fera dans les phases ultérieures du projet mais ils soulignent qu'ils prennent en compte ce sujet. Il indique que l'objectif est que les zones d'habitation ne soient pas perturbées par le fonctionnement du site, et assure une collaboration étroite avec la commune de Bailly-Romainvilliers dans ce sens. Il insiste en précisant que la desserte du site et l'accessibilité de la recyclerie sont des priorités, mais il est également crucial d'éviter que les véhicules destinés à la recyclerie ne circulent dans des quartiers résidentiels. Concernant les mobilités douces, en particulier la coulée verte, il explique que cela va s'affiner dans les phases ultérieures mais que la place et la largeur pour réaliser cette coulée verte sont prévues, précisant que la trame verte est prévue dans les documents d'urbanisme. Quant au trafic, une étude d'impact approfondie et réglementaire sera conduite à ce sujet et que, par conséquent, les détails concernant le trafic devront être fournis par la maîtrise d'ouvrage et seront accessibles au public. Il précise toutefois que le secteur du Val d'Europe est régulièrement soumis à des études de trafic, et souligne la nécessité de réaliser des mises à jour régulières. Avec un projet de cette envergure, des études approfondies seront menées sur le secteur, et ces résultats seront partagés au cours du projet, y compris des

informations sur le fonctionnement des studios. Il précise que le projet, situé à l'extrémité d'une zone d'activité, ne devrait pas entraîner un trafic excessif par rapport à l'activité existante dans la zone. Cependant, tous les détails seront soigneusement établis, étudiés et communiqués pendant le projet. Enfin, EpaFrance a rappelé sur la rue du Poncelet, pour laquelle initialement, une option envisageait d'intégrer cette rue dans l'emprise des studios, cette option a été écartée pour plusieurs raisons, notamment en raison de son intérêt local et des possibles zones humides dans l'emprise envisagée. La rue du Poncelet sera donc maintenue, et son aménagement futur fait partie des travaux à venir. Il insiste que la vocation de la rue doit permettre à tous de s'y promener.

(2.7.) Les impacts du chantier

Enfin un dernier point a été abordé notamment lors de l'atelier du 18 janvier : celui des nuisances liées au chantier. Ainsi des craintes sont apparues quant aux perturbations de circulation pendant la phase chantier ; les habitants demandant une restriction d'horaires pour les camions afin de ne pas saturer davantage les échangeurs le matin. Plus généralement, un strict respect des itinéraires routiers est demandé, en positionnant et en respectant la signalétique « *pour éviter les débordements dans Bailly* » de même que la possibilité de visites régulières du chantier, pour en voir les étapes. Enfin un nettoyage des voiries, notamment concernant la rue du Poncelet a été demandé.

En réponse à ces préoccupations, le représentant d'EpaFrance a souligné que des dispositions sont prévues à chaque chantier, pour répondre aux préoccupations telles que l'itinéraire des camions, les procédures de nettoyage, et les obligations imposées par l'aménageur, le défi résidant toutefois dans la nécessité de faire respecter ces directives par les entreprises. Des mécanismes de pénalité sont souvent mis en place pour garantir la conformité. Il rappelle également que le secteur actuel offre l'avantage de ne pas avoir de zones d'habitation impactées par les accès aux camions, ce qui devrait simplifier cette phase du projet et que le maintien de la propreté constitue une condition essentielle, des procédures régulières de nettoyage faisant partie intégrante des prescriptions faites aux entreprises.

En conclusion de l'ensemble des arguments échangés concernant les impacts on peut noter que les habitants et participants à la concertation ont argumenté leurs avis et également ont été force de propositions. Ils ont cependant mentionné à plusieurs reprises que leur attente que les observations formulées dans le cadre des réunions ne seront pas seulement "entendues" mais également prises en compte par le maître d'ouvrage. Il est annoncé une volonté de suivi des engagements, afin de vérifier tout au long de l'évolution des études et de la construction que les engagements concernant les flux de circulation, la préservation de la faune et de la flore et des zones humides, que la nature des merlons, que les niveaux sonores et l'élévation respectent ce qui est décrit dans les documents ainsi que toute l'attention qu'ils portaient à la satisfaction de leur attente sur la préservation du front bâti delà rue du Poncelet. Certains appelant de leurs vœux une collaboration entre la commune, CINOPIA et EpaFrance nécessaire selon eux pour préserver l'identité de Bailly,

3. Les enjeux financiers

A ce titre, deux points ont été soulevés.

L'avancement du montage financier et l'arrivée à bonne fin du projet

« La société Cinopia a-t-elle les reins assez solides pour un projet de 500 millions d'euros ? Une fois commencé le projet ne doit pas échouer car il laisserait sur le terrain des traces difficiles à effacer ». A cet égard, la nécessité de ne rien rendre irréversible tant que la finalisation du projet n'était pas assurée a été mentionnée : ainsi il a été demandé de ne pas congédier les locataires actuels, sans garantie absolue de la réussite du projet.

Au regard de ce risque, un souci de transparence sur le suivi du financement et du budget a été exprimée « *pour s'assurer que le projet aille jusqu'au bout* ».

Cinopia a souligné faire tous ses efforts pour mener le projet à bien et disposer d'atouts pour ce faire.

EpaFrance a rappelé le processus de cession foncière. L'engagement actuel est une promesse de vente, ce qui signifie qu'EpaFrance ne peut pas vendre à quelqu'un d'autre, mais que la cession n'intervient que lorsque toutes les conditions sont réunies, après l'obtention de toutes les autorisations nécessaires et que le projet est prêt à démarrer.

Les partenaires du projet

Concernant le financement, plusieurs personnes ont souhaité savoir si des sociétés telles que Gaumont ou Pathé finançaient le projet. Le maître d'ouvrage a rappelé que les « Studios de Bailly » sont conçus pour accueillir une variété de clients et éviter la dépendance à un seul exploitant ce qui serait de nature à fragiliser le projet. Il a aussi précisé que le projet ne serait pas détenu par des fonds étrangers.

Parallèlement, quelques personnes se sont intéressées à la synergie possible avec Disney, se demandant s'il pourrait y avoir un partenariat ou si Disney pourrait devenir un client des studios. Tant Eurodisney que Cinopia ont répondu positivement sur cette possibilité.

Autres questions

Une personne a souhaité obtenir des informations sur les types de productions que le projet pourra accueillir. Il a été précisé par Cinopia qu'il s'agirait de fabriquer sur le territoire les projets à destination internationale et d'accueillir des projets internationaux.

Une question a été posée concernant l'éventuelle intégration de studios d'animation dans le projet.

Évolution du projet résultant de la concertation

Les aménagements associés et portés par EpaFrance et en particulier la question du devenir des bâtiments du hameau hors projet de studios proprement dit a été clarifiée et leur pérennisation acquise, l'usage futur restant à définir. Le devenir des deux bâtiments, entrant dans le champ des studios, situés dans la parcelle à l'ouest de la rue du Poncelet sur le front de la rue qui a été largement débattu reste à fixer définitivement. Le porteur du projet s'est engagé à examiner avec attention la possibilité de les maintenir.

Demande de précisions et recommandations au responsable du projet

Ce que dit la loi sur le principe de reddition des comptes : « Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation. » (L121-16 CE) Concrètement, suite à la publication du bilan de la concertation par les garantes le responsable du projet ou la personne publique responsable de l'élaboration du plan ou du programme décide du principe et des conditions de la poursuite du plan, du programme ou du projet. Il précise, le cas échéant, les principales modifications apportées au plan, programme ou projet soumis à la concertation. Il indique également les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation. Le bilan de la concertation et les enseignements tirés par le responsable du projet doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation et ces documents font donc partie des dossiers d'enquête publique ou de participation publique par voie électronique.

Précisions à apporter de la part du responsable du projet, des pouvoirs publics et des autorités concernées

Peu de réponses aux questions posées restent à clarifier. A notre sens il en reste deux :

- 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 ;
- Des précisions à apporter par EpaFrance:

- 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
- S'il est envisagé de chercher à privilégier, sur les terrains libres de la ZAC du Prieuré, des activités connexes à celles des studios.

Recommandations des garantes pour garantir le droit à l'information et à la participation du public suite à cette concertation, et notamment jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique

Plusieurs recommandations sont émises, visant principalement la capacité du public de poursuivre les échanges sur les préconisations et demandes émises lors de la concertation publique. L'ensemble des préconisations concernant la concertation continue vise cet objectif.

Il est recommandé de :

1. Organiser une réunion publique de présentation du bilan des garantes et de la réponse 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;
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 ;
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 ;
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 ;
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) ;
7. Lors de la mise en chantier mettre en place un comité de suivi du chantier associant des habitants ;
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 ;
9. Examiner avec les acteurs compétents les possibilités d'association du monde scolaire aux studios;
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 ;
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.

Liste des annexes

Annexe 1 Tableau des demandes de précisions et recommandations des garantes

Annexe 2 : Avis de concertation et respect des obligations réglementaires d'information

Annexe 3 : Présentation du projet tel que distribué dans les boites aux lettres

Annexe 1 Tableau des demandes de précisions et recommandations des garantes

**Réponses à apporter par le responsable du projet et les acteurs décisionnaires
à la concertation préalable**

Demande de précisions et/ ou recommandations 28/02/2024	Réponse du/ des maître(s) d'ouvrage ou de l'entité responsable désignée JJ/MM/AAA	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus JJ/MM/AAA	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris JJ/MM/AAA
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			
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 ○ S'il est envisagé de chercher à privilégier, sur les terrains libres de la ZAC du Prieuré, des activités connexes à celles des studios 			

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 JJ/MM/AAA	Délais dans lesquels les engagements pris seront tenus JJ/MM/AAA	Moyens mis en place pour tenir les engagements pris JJ/MM/AAA
1. Organiser dans le prolongement de l'avis de la CNDP sur son bilan, une réunion publique de présentation des bilans des garantes et 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 ;			
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 que 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 ;			
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 ;			
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) ;			
7. Lors de la mise en chantier mettre en place un comité de suivi du chantier associant des habitants ;			
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 ;			
9. Examiner avec les acteurs compétents les possibilités d'association du monde scolaire aux studios ;			
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 ;			
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.			

CINOPIA

EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE

PROJET « STUDIOS DE BAILLY » DU 27 NOVEMBRE 2023 AU 28 JANVIER 2024 INCLUS

OBJET DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Cette concertation a pour objet d'assurer l'information du public, de débattre de l'opportunité, des objectifs et des principales caractéristiques du projet « Studios de Bailly » qui vise à créer de nouveaux studios de cinéma sur la commune de Bailly-Romainvilliers en Seine-et-Marne. Le projet « Studios de Bailly » est mené par CINOPIA, agissant en qualité de maître d'ouvrage. EpaFrance, co-maître d'ouvrage, poursuivra la réalisation des aménagements autour du site, en particulier les voies d'accès.

ORGANISATION DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Saisie par les maîtres d'ouvrage au titre de l'article L.121-6 alinéa 1 du Code de l'environnement, la Commission nationale du débat public (CNDP) a décidé le 5 juillet 2023 d'organiser une concertation préalable sur le projet « Studios de Bailly » avec deux garanties qu'elle a désignées (décision n°2023.04) : Mesdames Dominique GANAGE et Corinne LARRUE. La CNDP a également validé les modalités de cette concertation lors de sa séance du 8 novembre 2023.

La concertation se déroulera du 27 novembre 2023 au 28 janvier 2024 inclus.

PÉRIMÈTRE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

La concertation préalable inclut l'ensemble des communes du Val d'Europe Agglomération : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Exbly, Magny-le-Hongre, Montry, Serris, Saint-Germain-au-Morin, Villeneuve-la-Croix et Villeneuve-Saint-Denis. Toute personne, même habitant en dehors de ce périmètre, peut toutefois participer à la concertation.

MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Pour s'informer, le public pourra consulter :

- Le site internet www.studiodebailly.fr où seront publiés le dossier de concertation et le dépliant synthétique, les présentations et les comptes-rendus des réunions et l'ensemble des avis et questions émis par le public et réponses apportées par le maître d'ouvrage.
- Le dossier de concertation disponible sur le site internet du projet et consultable dans toutes les mairies du périmètre aux heures habituelles d'ouverture et lors des rencontres.
- Le dépliant synthétique du dossier de concertation téléchargeable sur le site internet, distribué dans les boîtes aux lettres du périmètre de la concertation et disponible dans toutes les mairies du périmètre et lors des rencontres.
- Des panneaux d'exposition présentant le projet, installés dans les lieux accueillant les rencontres publiques.

Pour s'informer et s'exprimer, le public pourra aussi participer aux rencontres publiques :

4 réunions publiques (participation en salle ou à distance)

- Le mercredi 29 novembre 2023 à 19h00 : une réunion publique d'ouverture à la salle du conseil à Bailly-Romainvilliers (51 Rue de Paris) ;
- Le mercredi 6 décembre 2023 à 19h30 : une réunion publique thématique sur l'opportunité au siège de Val d'Europe Agglomération au Château de Chessy (La Grange, Rue du Château) ;
- Le jeudi 11 janvier 2024 à 19h00 : une réunion publique thématique sur les retombées économiques à la CCI de Serris (1 avenue Johannes Gutenberg) ;
- Le 24 janvier 2024 à 19h30 : une réunion publique de synthèse à la salle du conseil à Bailly-Romainvilliers (51 Rue de Paris).

1 atelier thématique

- Le jeudi 18 janvier 2024 à 19h30 : un atelier sur les impacts environnementaux et locaux, l'insertion paysagère du projet et la gestion de la phase chantier à la salle du conseil à Bailly-Romainvilliers.

2 rencontres de proximité

- Le samedi 2 décembre 2023 de 9h à 13h au marché de Magny-le-Hongre ;
- Le mercredi 10 décembre 2023 de 9h à 13h devant le centre commercial Val d'Europe (place d'Arane) à Serris.

1 visite de site

- Le samedi 10 décembre 2023 de 10h à 12h – lieu de rdv précisé sur le site internet

Pour contribuer, le public aura accès :

- à des registres papier disponibles dans les mairies du périmètre, aux heures habituelles d'ouverture ;
- au formulaire de dépôt d'avis sur le site internet www.studiodebailly.fr ;
- au coupon-T détachable et préaffranchi dans le dépliant.

Des questions et observations peuvent également être adressées aux garanties s'agissant de la concertation :

- Aux adresses mails dédiées : dominique.ganage@garant-cndp.fr et corinne.larrue@garant-cndp.fr ;
- Par courrier à la CNDP : Garanties de la concertation sur le projet « Studios de Bailly », 244 boulevard Saint-Germain, 75007 PARIS.

SUITES DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

A l'issue de la concertation préalable, Dominique GANAGE et Corinne LARRUE, garanties, disposeront d'un délai d'un mois pour transmettre leur bilan aux maîtres d'ouvrage. Il prendra en compte l'ensemble des contributions, avis et questions formulés au cours de la concertation. Il sera publié sur le site internet du projet et sur celui de la CNDP.

Au plus tard dans un délai de 2 mois après la publication du bilan des garanties, les maîtres d'ouvrage rédigeront un document, rendu public, qui présentera les enseignements qu'ils tirent de la concertation et la manière dont ils en tiendront compte si le projet est poursuivi.

Ces deux documents figureront dans le dossier d'enquête publique.

Annexe 3 : Présentation du projet tel que distribué dans les boites aux lettres

Concertation garantie par



STUDIO SBAILLY

CONCERTATION PREALABLE
DU 27 NOVEMBRE 2023 AU 28 JANVIER 2024

Informez-vous et exprimez-vous !

Le secteur de la production cinématographique et audiovisuelle fait face à une augmentation de la production d'œuvres. Or depuis plusieurs années, la France est confrontée à un déficit de plateaux de tournage, à un manque d'infrastructures adaptées aux besoins, ainsi qu'à une insuffisance d'équipes formées aux exigences des tournages internationaux. L'industrie cinématographique française doit ainsi répondre à deux enjeux majeurs : l'augmentation du nombre de studios et l'amélioration des infrastructures. Le Gouvernement français et le CNC* ont alors lancé un plan d'investissement de 350 millions d'euros d'ici 2030 pour contenir la délocalisation du tournage de films, assurer le maintien du volume de la production domestique et attirer des productions étrangères. Le projet « Studios de Bailly » est l'un des projets sélectionnés dans cette démarche.

Ce projet consiste à créer un nouveau complexe de studios de cinéma sur la commune de Bailly-Romainvilliers. Les aménagements du site seront portés par Cinopia (société créée en 2021 pour le projet qui sera en charge de la conception, de la construction et de l'exploitation des studios) avec pour objectif de proposer un outil unique par sa conception et ses innovations dans tous les domaines. Parallèlement, EpaFrance, aménageur du secteur IV de Marne-la-Vallée et partenaire du projet, poursuivra la réalisation des aménagements autour du site via la requalification et la création de voiries et d'espace public, la préservation des espaces naturels, ainsi que la réalisation d'une promenade plantée.

* Centre national du cinéma et de l'image animée

Toutes les informations sur :
www.studiosdebailly.fr

CINOPIA  EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

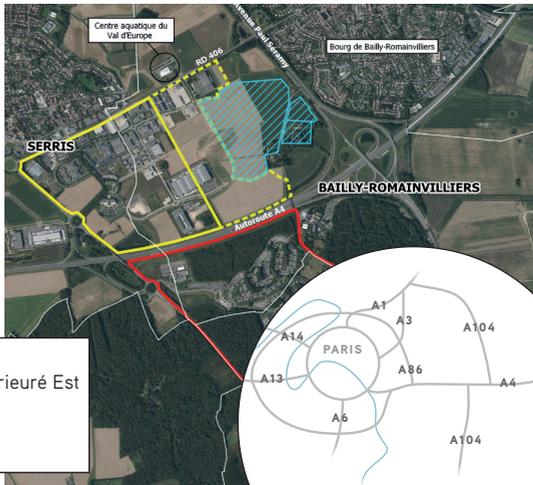
LA LOCALISATION DU PROJET ET LES ACCÈS AU SITE

Le choix d'un territoire stratégique

- Un projet qui s'insère sur le territoire d'intervention d'EpaMarne – EpaFrance ;
- Un territoire concerné par une opération d'intérêt national (OIN)¹ ;
- Un secteur prévu pour l'urbanisation dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF²) actuel et le futur SDRIF-E (le «E» pour Environnement, pilier essentiel du développement en Île-de-France) ;
- Un territoire bien desservi favorisant l'accessibilité du projet (RER A, lignes de bus, gare TGV de Marne-la-Vallée Chessy, aéroport international Roissy Charles-de-Gaulle, autoroute A4).

Périmètre d'implantation du projet

Le projet « Studios de Bailly » est envisagé sur une emprise d'environ 34,4 hectares, actuellement propriété d'EpaFrance, sur la commune de Bailly-Romainvilliers.



- Zac de Prieuré Ouest
- Emprise modifiée de la ZAC du Prieuré Est
- Projet de Studios
- ZAC Village Nature
- Communes



Les voies d'accès au site

- Accès Studio - recyclerie / pépinière
- Accès livraison
- Entrée principale, axe du Prieuré
- Voirie structurante (A4 et RD231)
- Voiries existantes
- Voiries en projets

¹ Procédure administrative qui doit permettre la réalisation de projets d'aménagement de grande envergure présentant un intérêt national.

² Document d'urbanisme et d'aménagement du territoire régional qui définit à travers ses prescriptions la stratégie territoriale de la Région à long terme.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Les données clés



Une dizaine de **plateaux modulaires**, réunies en un système d'îlots de 2 à 4 plateaux



Une hauteur des plateaux comprises **entre 18 m et 20 m**, à l'exception de deux plateaux de tournage d'une hauteur d'environ **28 m**



La création de **backlots** (espaces de tournage extérieurs)



La mise en place d'une **recyclerie** et d'une **pépinière**



La création d'**un plan d'eau** sur le site



Le rehaussement d'un **merlon** et mise en place de **parkings silos** pour répondre aux enjeux de limitation de bruit et d'intégration paysagère



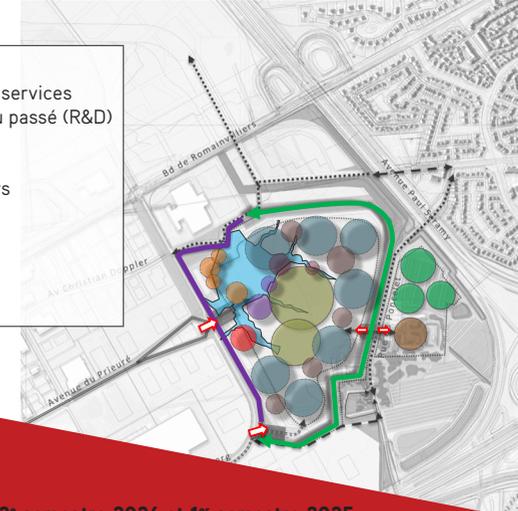
Un coût estimé à **500 millions d'euros**



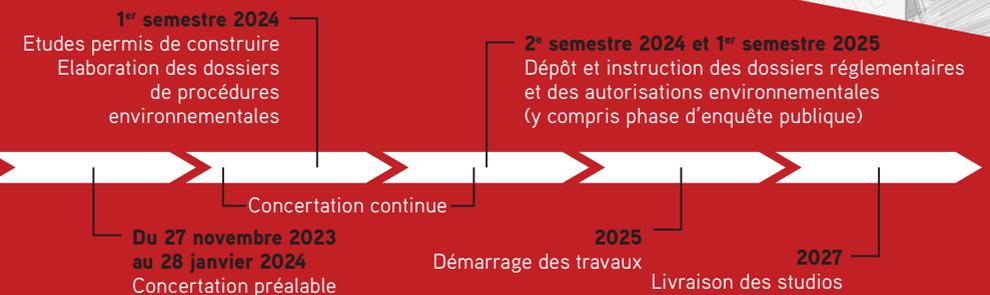
De nombreux **emplois directs et indirects** créés ou mobilisés

La programmation envisagée

- Accueil Admin-Gestion
- Bureaux montage réunion services
- Laboratoires du futur et du passé (R&D)
- Atelier
- Studios
- Backlot / Décors extérieurs
- Recyclerie
- Pépinière / serres
- Bassins
- Parkings silos végétalisés
- Merlon paysager



Calendrier du projet



LA CONCERTATION ET SES MODALITÉS

Afin de vous informer et de contribuer au projet « Studios de Bailly », une concertation préalable est organisée du 27 novembre 2023 au 28 janvier 2024 sous l'égide de 2 garantes désignées par la CNDP : Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE.

Contacts : dominique.ganiage@garant-cndp.fr et corinne.larrue@garant-cndp.fr

Pour vous informer et contribuer

Le dossier de concertation disponible dans les mairies du périmètre de la concertation, sur le site internet et lors des rencontres publiques, comprenant les principales informations disponibles, en l'état actuel, sur le projet « Studios de Bailly » ;

Le site internet www.studiosdebailly.fr pour accéder aux versions numériques des documents et à un ensemble de ressources annexes.



Nous venons aussi
à votre rencontre :

Le samedi 2 décembre de 9h à 13h
au marché de Magny-le-Hongre ;

Le mercredi 13 décembre de 9h à 13h
devant le centre commercial Val
d'Europe (place d'Ariane) à Serris.

Participez aux rencontres publiques !

Mercredi 29 novembre 2023 à 19h30

Réunion publique d'ouverture

Salle du conseil à la mairie de Bailly-Romainvilliers
(51 rue de Paris)

Mercredi 6 décembre 2023 à 18h30

Réunion publique thématique sur l'opportunité

Salle La Grange au siège du Val d'Europe Agglomération
à Chessy (Château de Chessy, rue du Château)

Samedi 16 décembre 2023 de 10h à 12h

Visite de site

Jeudi 11 janvier 2024 à 18h30

**Réunion publique thématique sur les retombées
économiques et les bénéfices attendus
pour le territoire**

A la CCI située à Serris (1 Avenue Johannes Gutenberg)

Jeudi 18 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-Romainvilliers
(51 rue de Paris)

Mercredi 24 janvier 2024 à 18h30

Réunion publique de synthèse

Salle du conseil à la mairie de Bailly-Romainvilliers
(51 rue de Paris)

Déposez votre avis ou votre question
sur le formulaire de dépôt de contribution du site internet,
via le coupon-T ci-contre ou sur les registres dans les mairies du périmètre.

STUDIO**SB**AILLY

ECO

20 g

Valable jusqu'au

28/01/2024



Concertation « Studios de Bailly »
22 rue Chauvelot
75015 PARIS

STUDIO**S**BAILLY

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) :

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.