

LE FUTUR QUARTIER DE LOGEMENTS DU PRIEURÉ EST

Parlons-en ensemble !

CONCERTATION OUVERTE À TOUTES ET TOUS
DU 15 JUIN AU 15 JUILLET 2026



Le projet

En bref

Prévu dans le développement du Val d'Europe, le futur quartier de logements du Prieuré Est à Bailly-Romainvilliers est une opportunité pour proposer une offre de logements aux Romainvillerois et pour accueillir de nouveaux habitants dans un environnement donnant une large place aux espaces naturels et paysagers.

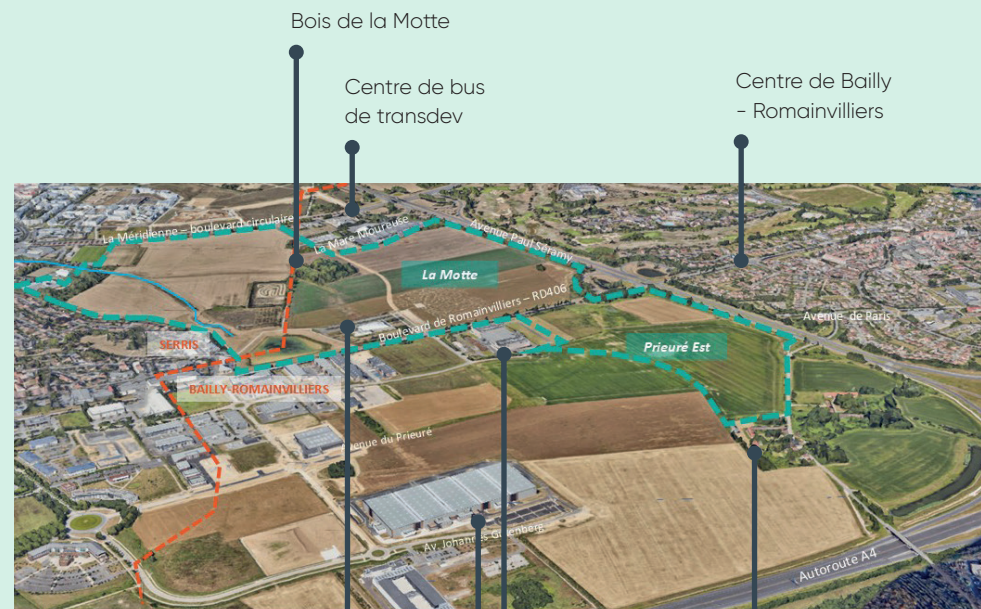


UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS L'HISTOIRE LONGUE DE L'AMÉNAGEMENT DU VAL D'EUROPE

Situé à **Bailly-Romainvilliers**, au sud-ouest de l'intersection entre l'avenue Paul Séramy et la RD406, à proximité du centre-ville, le projet d'aménagement du Prieuré Est **s'inscrit dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Val d'Europe Agglomération**. Il se situe hors du secteur Disney, tout en faisant partie de l'**Opération d'Intérêt National (OIN)**.

Le futur quartier proposera une offre de logements diversifiée, afin de répondre aux besoins de publics variés : logements en accession à la propriété et logements sociaux. **Au total, 770 logements seront réalisés**. Ce nouveau quartier contribuera également à conforter les services et équipements déjà présents sur la commune, notamment les crèches, écoles et collège, essentiels à la vie quotidienne des habitants.

Vue d'ensemble de la localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



■ Périmètre de l'OAP

● Data Center

● Parc International d'Entreprises - Bailly Romainvilliers/Serris

● Centre Aquatique du Val d'Europe

● Hameau de Bailly avec son église et son donjon belle époque



LES OBJECTIFS DU PROJET

- **Répondre aux besoins en logement du territoire**, en accompagnant à la fois les parcours résidentiels des habitants déjà présents et l'accueil de nouveaux ménages, en lien avec le dynamisme économique local.
- **Préserver, valoriser et rendre accessibles 15 hectares** d'espaces naturels sur le site.
- **Assurer les continuités urbaines et écologiques** entre le futur quartier de la Motte et le centre urbain du Val d'Europe au Nord, les quartiers existants de Bailly-Romainvilliers à l'Est et le Hameau de Bailly au Sud-Ouest.

Exemples d'ambiances prévues pour le Prieuré Est, Atelier Georges



LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

- 1** **15 juin 2026 au 15 juillet 2026**
Phase de concertation / rencontres avec le public
- 2** **Été 2026**
Finalisation des études environnementales
- 3** **Fin de l'année 2026**
Dépôt du permis d'aménager pour le quartier du Prieuré Est
- 4** **Fin 2027**
Travaux pour l'apaisement et la requalification de la RD406
Travaux de viabilisation et pré-paysagement du site du Prieuré Est
- 5** **De 2029 à 2035**
Travaux et livraison des logements
- 6** **2031**
Arrivée des premiers habitants

Un projet porté et financé par EpaFrance, en partenariat avec la commune de Bailly-Romainvilliers et Val d'Europe Agglomération

Son coût prévisionnel est estimé à 28 millions d'euros.

Établissement public d'aménagement créé par l'État en 1987, EpaFrance accompagne le développement urbain de Marne-la-Vallée **en concevant et en réalisant des projets de logements, d'équipements publics, de quartiers d'activités et d'espaces de vie.**

Le projet de quartier de logement du Prieuré Est a été élaboré en lien étroit avec la commune de Bailly-Romainvilliers, dans **une démarche partenariale au service du territoire.**

Photo du site du projet aujourd'hui



Les caractéristiques du projet

Avec le futur quartier de logements Prieuré Est, l'ambition est de proposer un nouveau secteur d'habitation qui associe cadre de vie résidentiel et ouverture sur un espace naturel de qualité.



UN NOUVEAU QUARTIER TOURNÉ VERS LES ESPACES NATURELS

Le projet de quartier logement du Prieuré Est prend place sur **un site de 21 hectares**. Sur l'ensemble de ce terrain, **5,4 hectares seront consacrés à l'implantation des logements**.

Le projet a été pensé pour donner **une place centrale aux espaces naturels et paysagers**. La plus grande partie du site a ainsi vocation à devenir **un vaste espace vert**, accessible aux habitants du quartier comme à ceux des secteurs voisins. **À terme, cet ensemble constituera un parc naturel interquartiers, pleinement intégré à la trame verte et bleue du Val d'Europe.**

Autorisation d'urbanisme : Pourquoi un permis d'aménager et pas une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour le Prieuré Est ?

Le « permis d'aménager » est **une autorisation d'urbanisme adaptée au projet de logements du Prieuré Est**, par sa taille et dans le cadre de la préservation du Hameau.

Les premiers projets d'activités touristiques, qui nécessitaient d'autres types d'autorisation, ont finalement été mis de côté pour éviter la privatisation du Hameau et **privilégier des aménagements tournés vers les habitants et usagers de Val d'Europe.**

Le permis d'aménager est **adapté à la création d'un quartier de logements.**

Les équipements publics existants de Bailly-Romainvilliers et ceux prévus dans la future Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Motte attenante sont **adaptés aux besoins des futurs habitants**. Le Prieuré Est doit permettre de maintenir l'animation et le dynamisme des infrastructures communales et assurer le lien entre les différents quartiers de Bailly-Romainvilliers.



L'AMÉNAGEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER : LE PRIEURÉ EST



Espaces publics et aménagement dédiés au repos et à la détente



15 hectares
d'espace vert accessible à tous



770 logements familiaux répartis sur 5,4 ha

Le permis d'aménager respecte **la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU)** et **le PLUi à l'échelle de la commune**. Il prévoit 75% de logements en accession à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble du quartier.



Volumes des constructions

du **R+3 au maximum** en cœur de quartier aux maisons de ville (R+1), dans **le respect du PLUi**



Axes de mobilités actives et motorisées

Desservi par un **réseau de voiries en continuité avec les voies existantes** entre la RD 406 et la rue du Poncelet

Plan guide du quartier du Prieuré Est, Atelier Georges



L'insertion du projet dans son environnement

Le projet a été conçu pour s'intégrer harmonieusement à son environnement naturel et urbain. Il vise à préserver la biodiversité du site, à offrir un cadre de vie paysager et à mieux relier le quartier aux secteurs voisins.



PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ DU SITE

Le site accueille une biodiversité riche et variée avec notamment des boisements en lisière nord et est, des friches arbustives, d'anciens jardins maraîchers ainsi que des milieux humides. **Ces espaces abritent de nombreuses espèces animales et végétales**, notamment des amphibiens, des oiseaux et des insectes liés aux milieux humides.

Pour préserver cette richesse écologique, **15 ha sont consacrés à la conservation d'espaces naturels**. Bois, prairies, haies vives et zones humides dont celle de l'ancien lavoir de la ferme des Champs seront reliés entre eux pour former une véritable trame écologique.

Espace vert le long de la RD406



Paon du jour



Triton alpestre



Lavoir



Mieux connaître le site pour éviter, réduire et compenser les impacts environnementaux

Dans la perspective du dépôt du permis d'aménager du quartier de logement Prieuré Est d'ici fin 2026, **EpaFrance conduit une étude d'impact environnemental**. Celle-ci permet de caractériser les milieux naturels présents sur le site et ses abords, d'identifier les principaux enjeux écologiques et d'adapter le projet en conséquence.

Le projet s'inscrit ainsi dans l'application de la séquence **Éviter – Réduire – Compenser (ERC)**, démarche réglementaire destinée à **prévenir, limiter puis, le cas échéant, compenser les impacts sur l'environnement**.



UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DURABLE QUI LAISSE UNE PLACE IMPORTANTE AUX ESPACES NATURELS

Le quartier a été pensé pour **donner une place importante aux espaces naturels**. Espaces plantés et aménagements paysagers contribueront à créer un cadre de vie végétalisé et agréable.

L'architecture **s'inspire du bâti briard traditionnel et s'adapte à son environnement**, avec des hauteurs graduées entre le cœur du quartier et ses lisières. **Chaque logement bénéficiera d'un lien direct avec le paysage grâce à de larges ouvertures et à des espaces extérieurs, comme des loggias, balcons ou jardins.**

Le projet repose également sur des principes bioclimatiques et bas carbone.

Quartier du Prieuré Est, Atelier Georges



UN QUARTIER OUVERT, CONNECTÉ ET FACILE À PARCOURIR

- **Le projet s'inscrit dans une logique d'ouverture sur le territoire alentour.** Il prévoit un réseau de voiries ouvert aux voitures, piétons et cyclistes en continuité avec les voies existantes et une desserte par les transports en commun au niveau de la RD406.
- **Le projet intègre des aménagements destinés à améliorer le fonctionnement des circulations aux abords du quartier.** La RD406 sera apaisée le long du site, avec une réduction de la vitesse, l'aménagement de voies piétonnes et cyclables confortables et la création d'un carrefour multifonction, intégrant également le passage de la faune. L'organisation du stationnement, à la fois privé et sur voirie, sera adaptée aux besoins réels du quartier.
- **Enfin, une attention particulière est portée aux déplacements à pied et à vélo.** Des aménagements sont prévus sur la RD406, la rue du Poncelet et à travers le quartier, complétés par une voie verte dédiée aux piétons et aux cyclistes. Les liaisons avec la Motte, le Hameau et le centre-ville seront ainsi facilitées, tout comme la sécurisation du passage sous l'avenue Paul Séramy.

Exemples d'ambiances prévues pour le Prieuré Est, Atelier Georges



Votre avis compte

Concertation publique du 15 juin au 15 juillet 2026



POURQUOI CETTE CONCERTATION EST IMPORTANTE ?

La concertation permet d'abord de **vous informer sur le projet, ses objectifs et ses enjeux**. Elle offre aussi à chacun la **possibilité de s'exprimer, de partager son point de vue et de formuler des propositions**. Les contributions recueillies viendront **nourrir la réflexion et aideront à faire évoluer le projet** au plus près des besoins des habitants et usagers.



LES IDÉES À CONSTRUIRE ENSEMBLE

Cette concertation sera notamment l'occasion d'**imaginer ensemble certains usages du parc** situé à proximité des logements, ainsi que le nom du futur quartier. **La grande prairie attenante pourra accueillir différents usages à définir avec les habitants** : jardin ou potager partagé, activités sportives, animations locales, événements culturels ou conviviaux, etc.



COMMENT PARTICIPER ? 3 MODALITÉS À VOTRE DISPOSITION

1 VIA LES RENCONTRES (inscription facultative par email)



Lundi 15 juin à 18h30

(accueil dès 18h00)

Une réunion publique avec ateliers
Mairie de Bailly-Romainvilliers

Samedi 27 juin à 10h00

Une balade sur site pour échanger
rdv rue du Poncelet côté Hameau
(à la « fourche », juste après le pont)

Jeudi 9 juillet à 18h30

(accueil dès 18h00)

Une restitution publique
Mairie de Bailly-Romainvilliers

SI VOUS NE POUVEZ PAS VENIR AUX RENCONTRES

2 VIA L'ADRESSE EMAIL

pour partager vos contributions (ou vous inscrire aux rencontres) : concertation-prieure-est@epa-marnelavallee.fr

3 VIA LE REGISTRE PAPIER

disponible en mairie de Bailly-Romainvilliers pendant toute la durée de la concertation



Pour vous **INFORMER** et **PARTICIPER**,
scanner le QR code **ou** rendez-vous sur :

[www.epamarne-epafrance.fr/actualites/
concertation-bailly-prieure-est/](http://www.epamarne-epafrance.fr/actualites/concertation-bailly-prieure-est/)

EpaFrance
l'âme dans l'aménagement