

# Présentation projet « Studios de Bailly »

**Atelier sur les effets et principaux impacts du projet,  
l'insertion paysagère et la gestion de la phase  
chantier**

Jeudi 18 janvier 2024 - 18h30

**Anne GBIORCZYK**

*Maire de Bailly-Romainvilliers*

# Aurélie PICQUE

*Modératrice de la réunion*

- 1** **Le projet et ses incidences potentielles**  
*Temps d'échanges*
- 2** **Travail en sous-groupe**

## **Garantes de la concertation**

- Dominique GANIAGE
- Corinne LARRUE

## **CINOPIA, maître d'ouvrage du projet**

- Rémi PRECHAC, Président

## **EpaFrance, partenaire du projet**

- Arnaud GUERINEAU, Directeur opérationnel

# Les garantes de la concertation

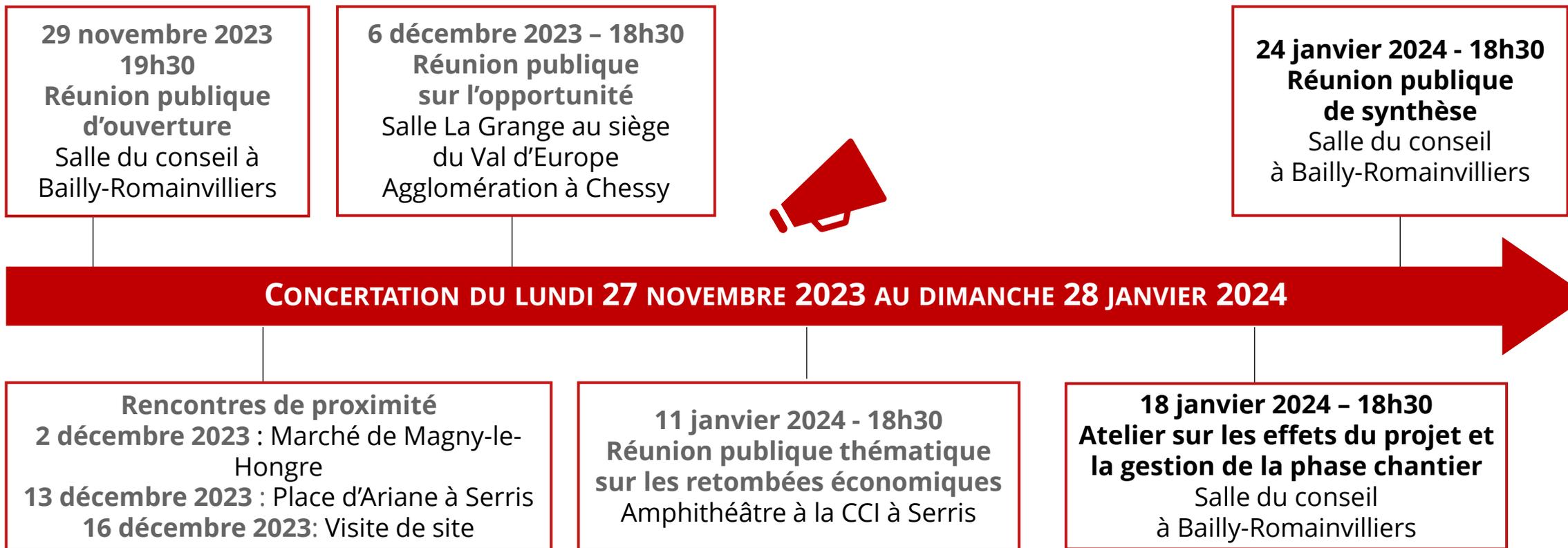
**Dominique GANIAGE**

**Corinne LARRUE**

**Concertation garantie par**



# Participer aux rencontres publiques

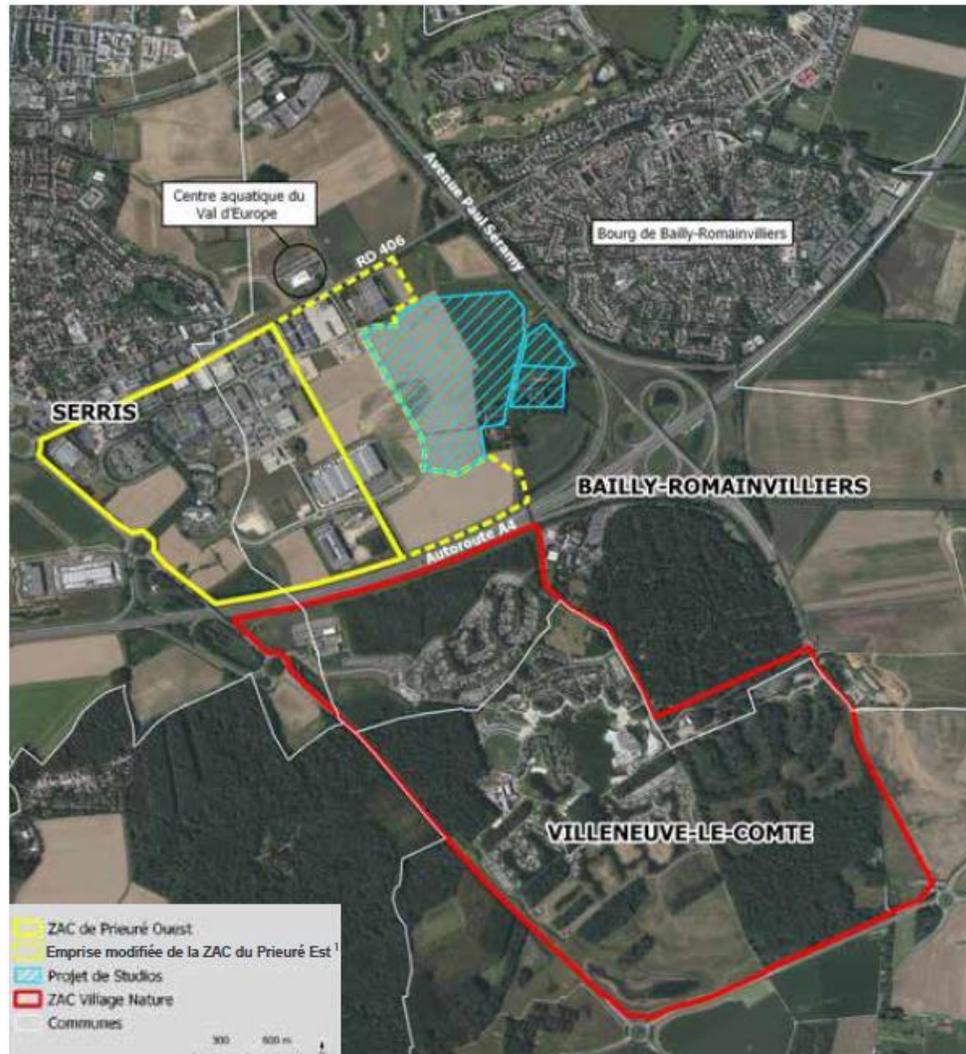


## A noter :

- Chaque rencontre fait l'objet **d'un compte-rendu détaillé** qui sera mis en ligne sur le site internet ;
- Les réunions publiques **sont enregistrées et retransmises en ligne en direct avec la possibilité de poser des questions.**

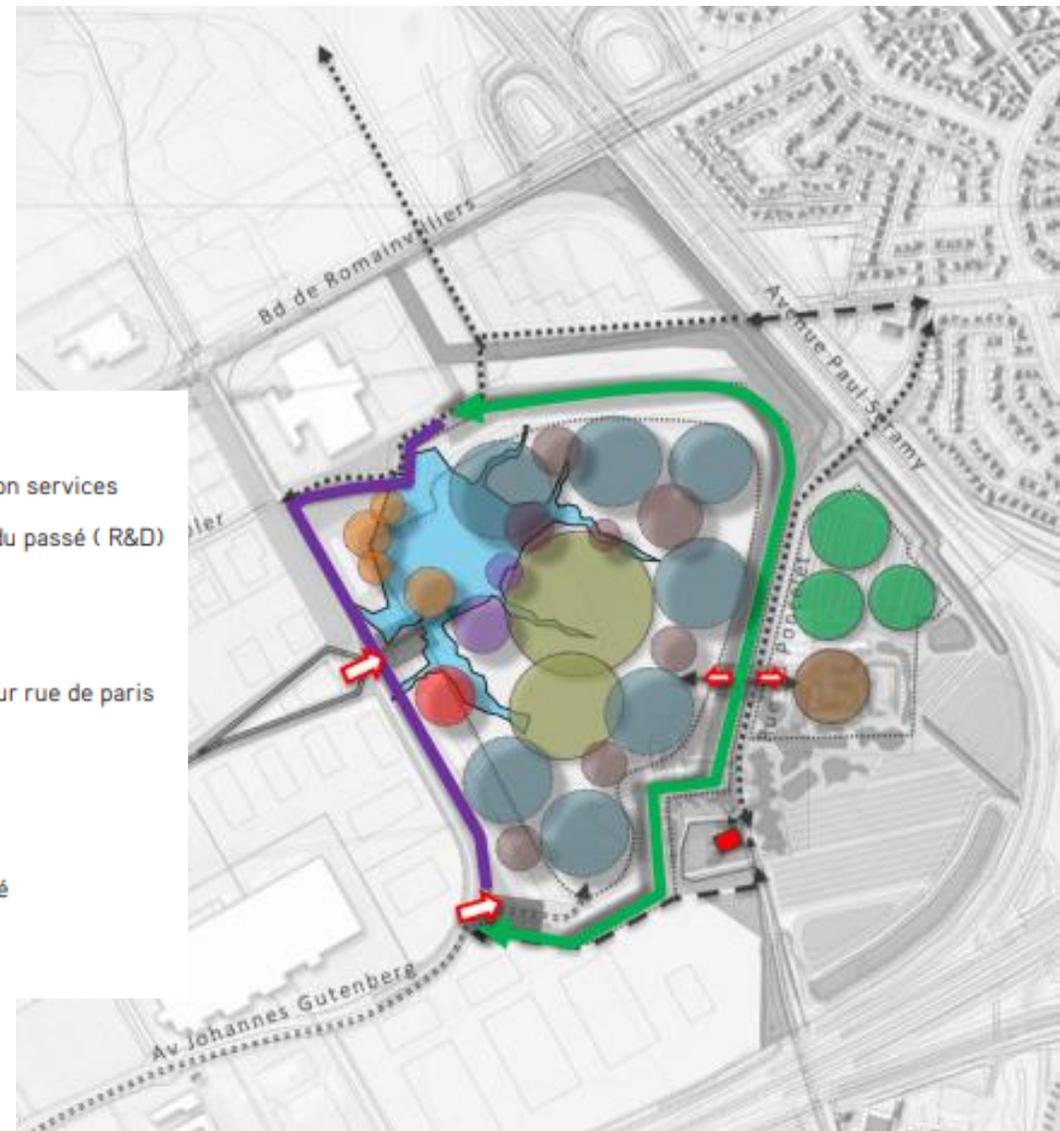
# Le projet « Studios de Bailly »

# Le périmètre du projet



# La programmation envisagée

- Une dizaine de plateaux modulables
- Des îlots regroupant de 2 à 4 plateaux accompagnés de services nécessaires à leur fonctionnement
- Des backlots, zones de tournage extérieures
- Création d'un plan d'eau sur le site
- Création d'une pépinière et d'une recyclerie



# Les aménagements réalisés par EpaFrance

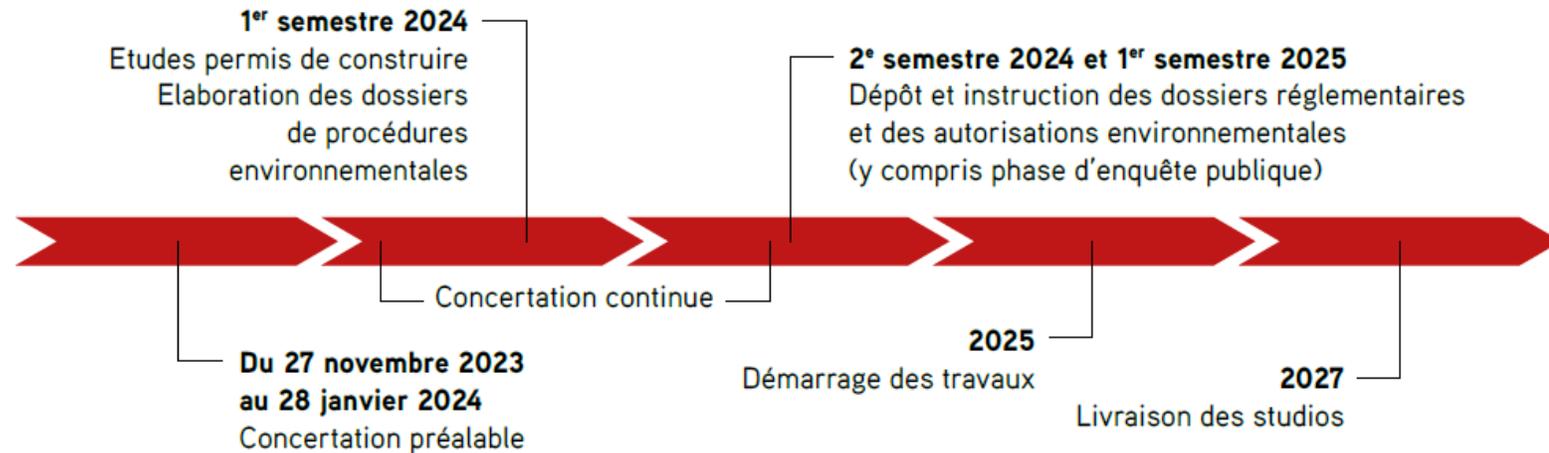
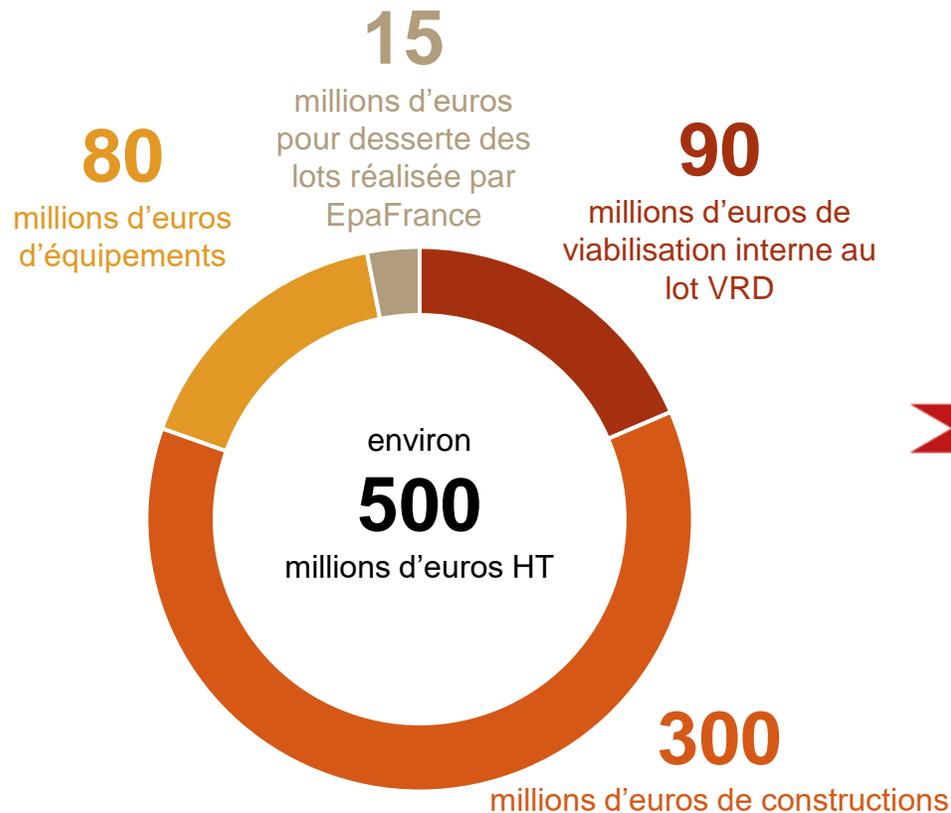


## LES AMÉNAGEMENTS CONNEXES À RÉALISER PAR EPAFRANCE

- 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

# Le coût et le calendrier du projet

Coût : environ 500 millions d'euros HT, incluant notamment :



# Zoom sur les incidences potentielles du projet

# Une préservation de l'environnement naturel

Réhabilitation par Cinopia de la Ferme du Donjon et de son portail avec pour objectif de créer une recyclerie

Préservation du patrimoine naturel via :

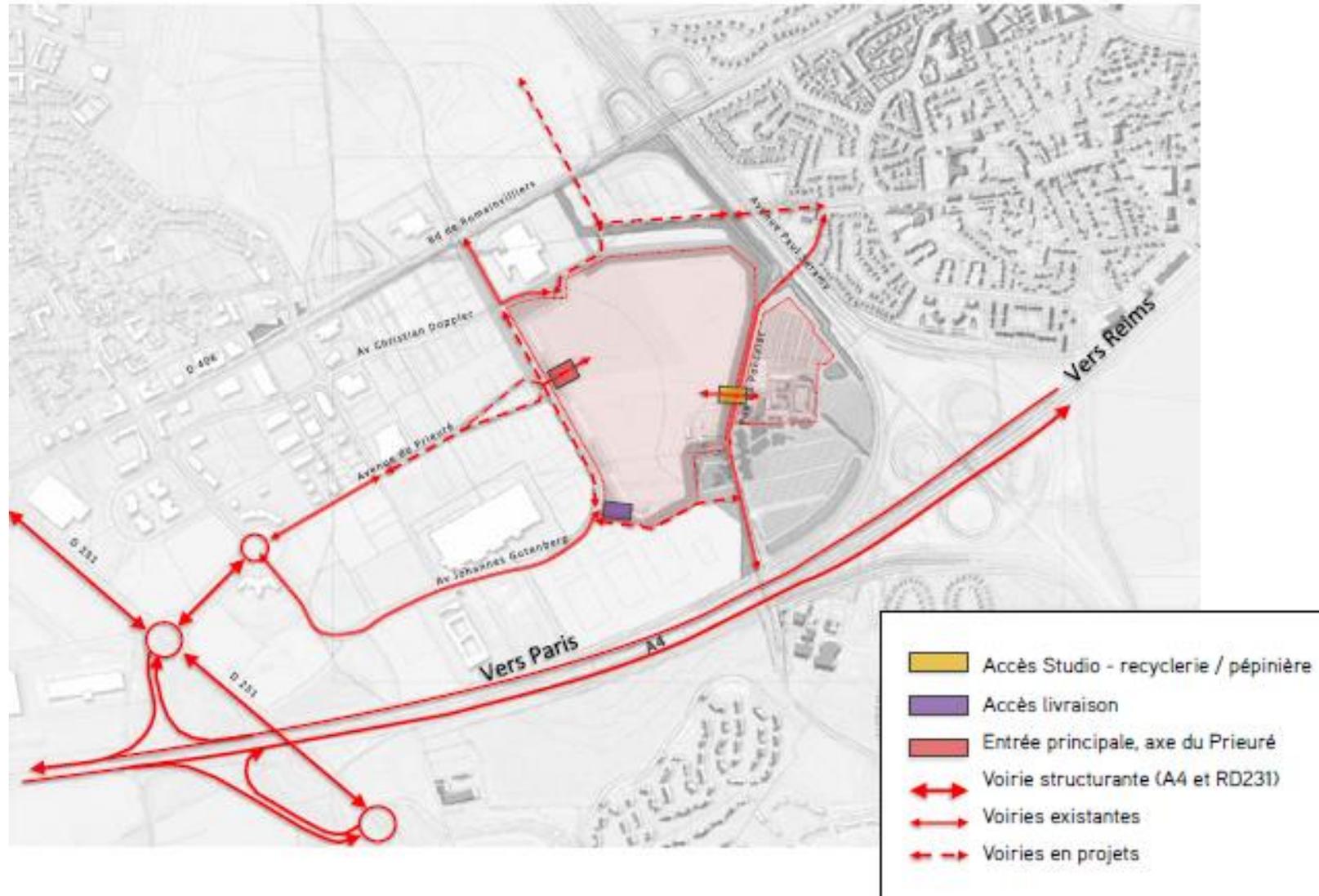
- Maintien et préservation d'une zone humide en limite de l'échangeur n°14 de l'A4 ;
- Maintien et valorisation des espaces boisés du hameau ;
- Préservation de certains espaces agricoles ouverts sur lesquels des fonctions agricoles mais aussi horticoles seraient développées.



# Une prise en compte du trafic routier

- Réalisation d'une étude de trafic et de stationnement
- Un trafic orienté vers la zone d'activité et des infrastructures routières déjà présentes
- Incitation à l'utilisation des mobilités douces : utilisation de transports en commun existants, mise en place navettes et de pistes cyclables, etc.
- Non-utilisation de la rue du Poncelet et des autres voiries à réaliser en partie Est pour les besoins des studios afin de limiter les impacts en termes de flux sur les zones d'habitation existantes à proximité

# Les voies d'accès au site réalisées par EpaFrance



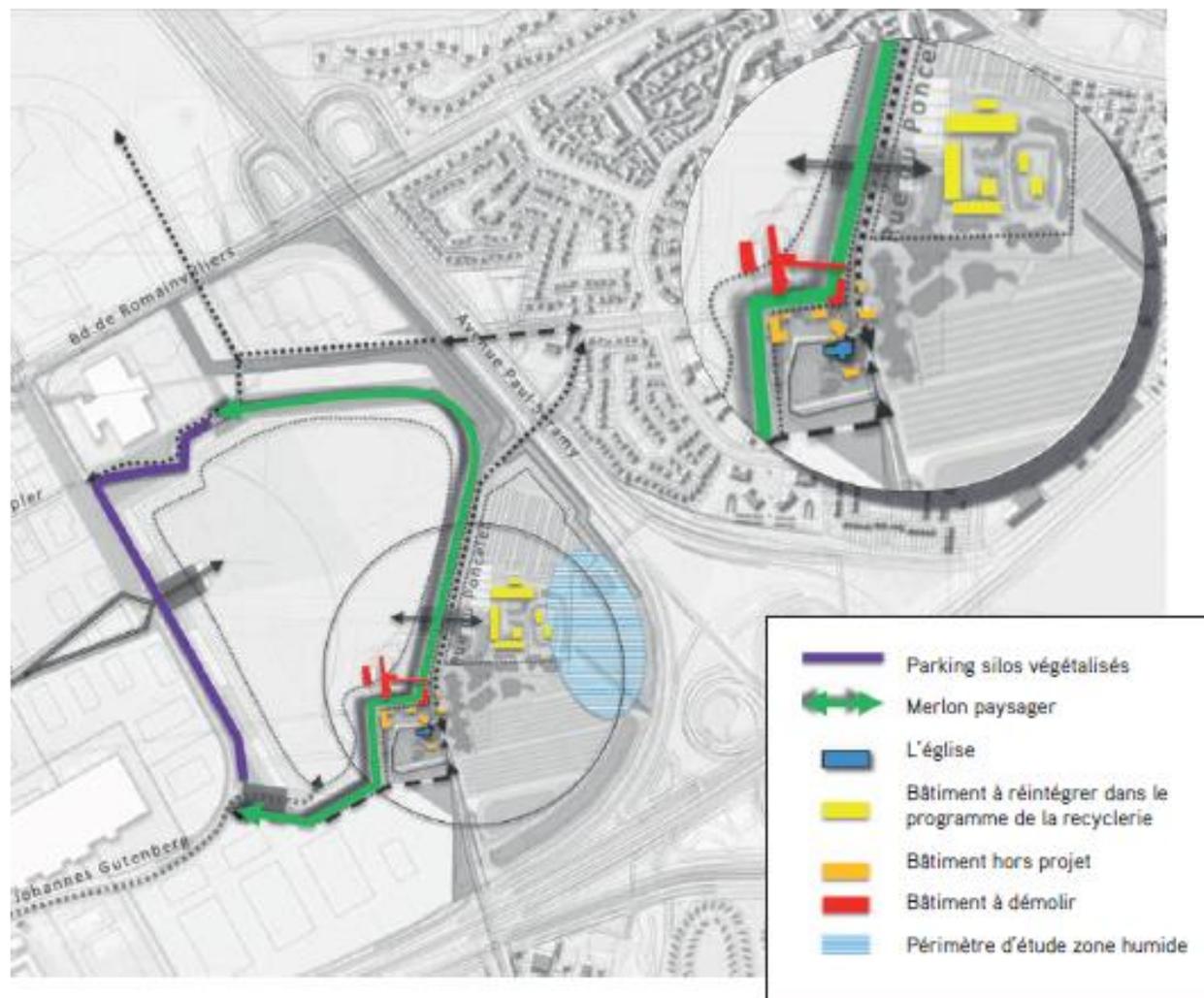
# Les contraintes acoustiques

Un studio de tournage doit être insonorisé et traité acoustiquement pour se protéger des nuisances sonores intérieures et extérieures

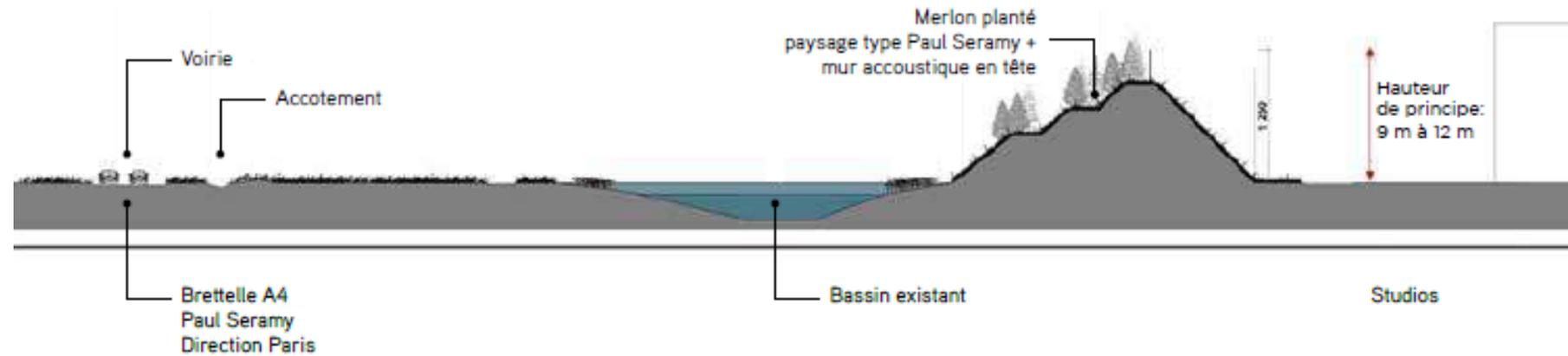
Mesures prévisionnelles :

- Rehaussement de 3 à 9 mètres d'un merlon existant
- Parkings silos incorporés dans le merlon avec pour vocation de faire mur « anti-bruit »

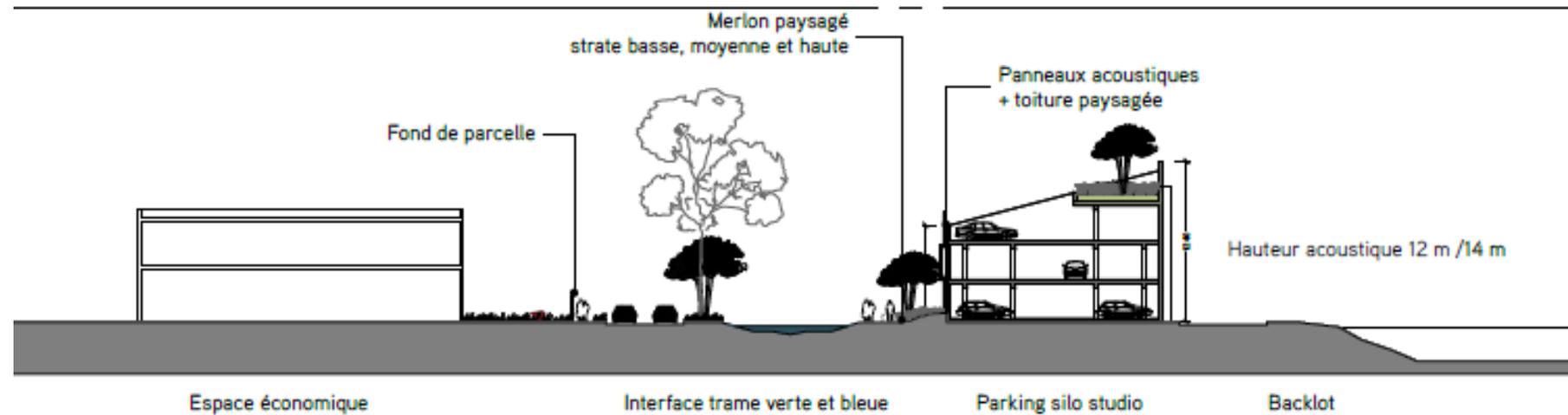
Des études acoustiques déjà réalisées et des études de conception qui viendront préciser l'impact sonore du site pour son environnement humain



**MERLONS**

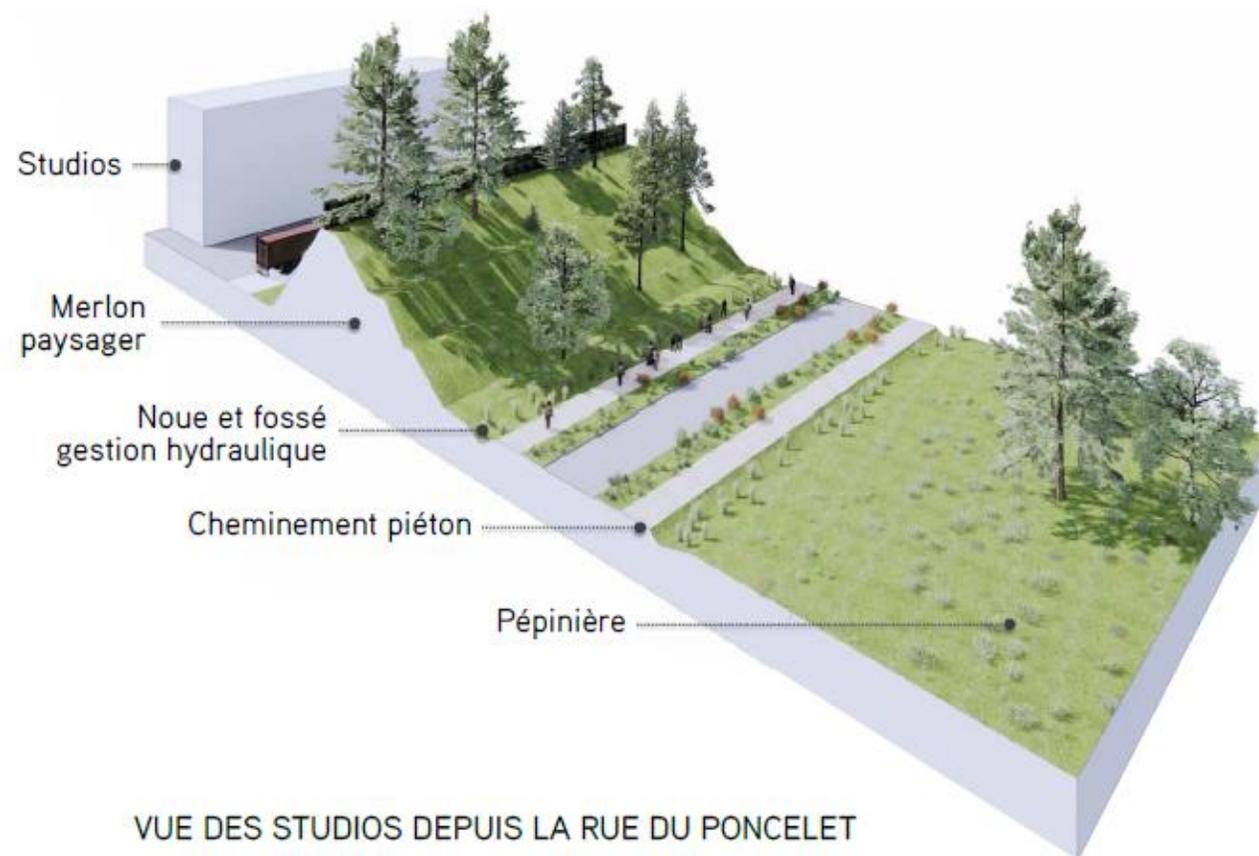


**PARKINGS SILOS**

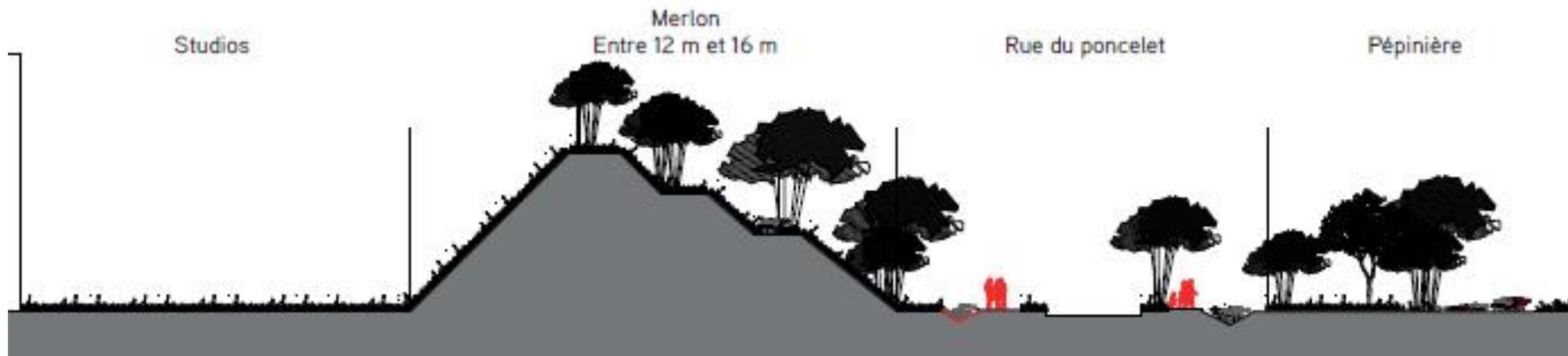


# L'insertion paysagère et architecturale du projet

- **Végétalisation de l'ensemble du site :** bâtiments et parkings
- **Réalisation d'un « paysage d'accompagnement » tout autour du site des studios** (plantation d'arbres de haute tige, réalisation d'un « espace tampon » entre le site et les voiries)
- **« Guest experience » Disney :** obligation contractuelle qui oblige le projet de ne pas avoir d'impact visuel pour les visiteurs ayant quitté l'autoroute
- **Aménagement et rehaussement d'un merlon existant et conception de parkings silos**



**COUPE DE PRINCIPE RUE DU PONCELET**



# La dimension écologique au cœur de la conception du projet

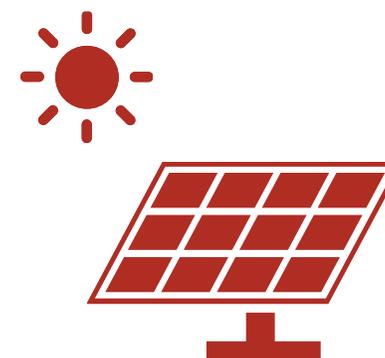
## Décarbonation des bâtiments

- « Plan Action » du CNC : octroi des aides financières à la fourniture d'un bilan prévisionnel et d'un bilan définitif de l'empreinte carbone engendrée par la production d'une œuvre
- Matériaux spécifiques bas-carbone



## Autonomie énergétique

- Solaire thermique et solaire photovoltaïque sur certains toits pour produire une partie de la consommation énergétique du site
- Panneaux photovoltaïques sur les parkings silos
- Végétalisation de toits terrasses
- Un raccordement au réseau de chaleur à l'étude
- Réflexion sur l'usage de stockages géothermiques inter-saisonniers



## Création d'une pépinière et d'une recyclerie

# La gestion de la phase chantier

- Tri et recyclage des matériaux de construction autant que possible
- Mises en œuvre de mesures pour limiter les nuisances sonores pendant la phase chantier
- Limitation de l'impact des travaux sur la circulation locale avec la proximité de l'autoroute A4 : les camions approvisionnant le chantier n'impactant que les abords immédiats du site, en circulant essentiellement via la ZAC située à l'Est du site et par le D406 pour rejoindre le chantier

# Temps d'échanges

# Travail en sous-groupe

# Les modalités du travail en sous-groupe

- **Des échanges entre les participants**
- **Des outils à votre disposition** : une grille de travail, des plans du site et un fascicule du participant
- **CINOPIA et EpaFrance à votre disposition pour répondre aux questions / besoins d'information complémentaire**
- **Durée : 1h**
- **Désignation d'un rapporteur au sein de chaque groupe (restitution)**

# Restitution

# Conclusion

# **Le dernier rendez-vous de la concertation en janvier**

**Mercredi 24 janvier 2024 à 18h30 : Réunion publique de  
synthèse - Salle du conseil à la mairie de Bailly-Romainvilliers**