

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

MAISONCELLES-EN-BRIE ET POMMEUSE

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme



EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

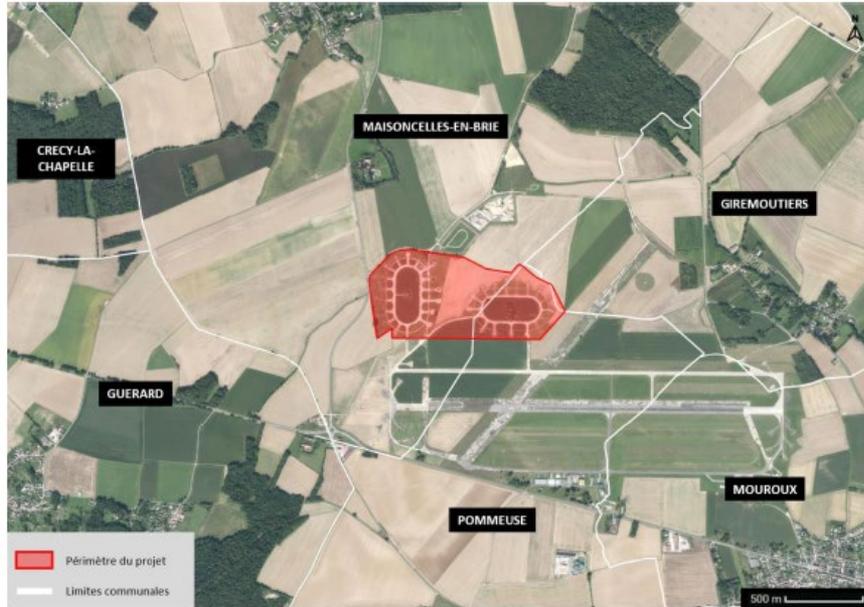
IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

20/01/2025

Figure 1 : Plan de situation au 1/25000



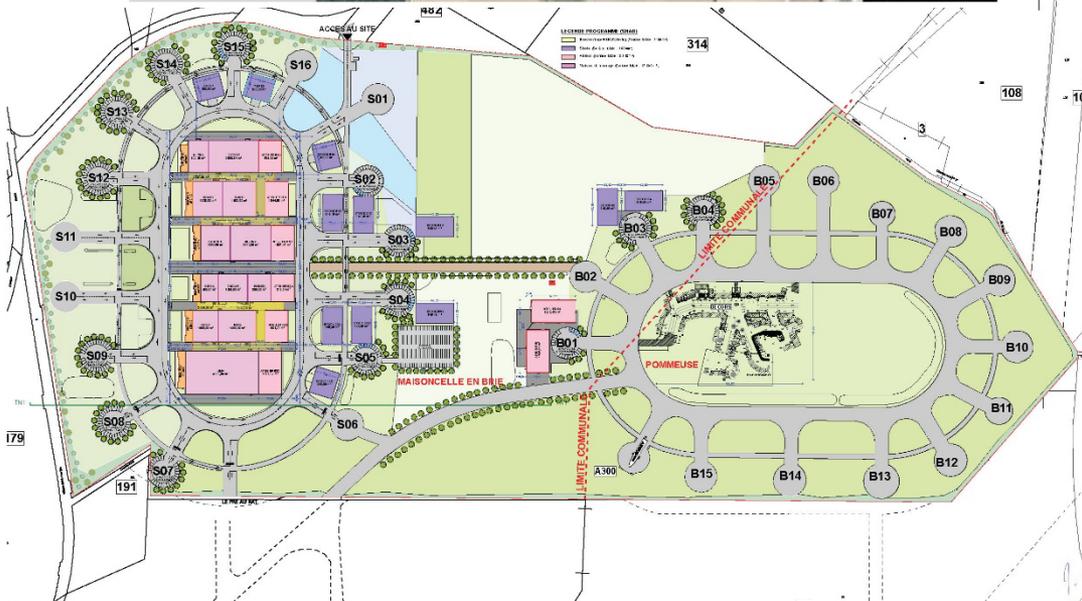
Localisation : L'aérodrome de Coulommiers-Voisins s'étend sur les communes de Giremoutiers, Maisoncelles-en-Brie, Mouroux et Pommeuse, avec une superficie totale de 400 hectares.

Propriété : Appartient à la Direction Générale de l'Aviation Civile et à l'État.

Utilisation actuelle : Une partie du site est consacrée à des activités non aéronautiques.

Les terrains situés au nord, autrefois occupés par une piste et des garages en « marguerite », sont partiellement cultivés pour éviter les friches.

Projet futur : Prévu pour accueillir des infrastructures destinées aux tournages de cinéma.



Un périmètre : environ 51 ha

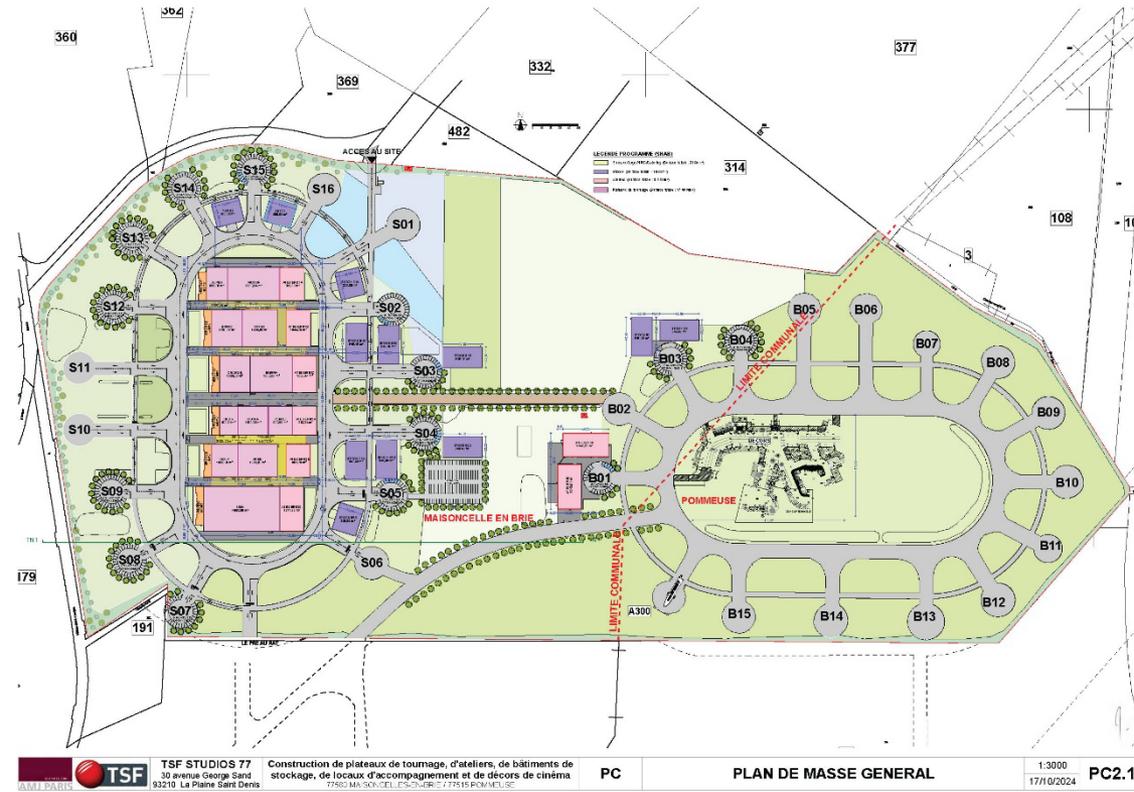
Le projet comprend :

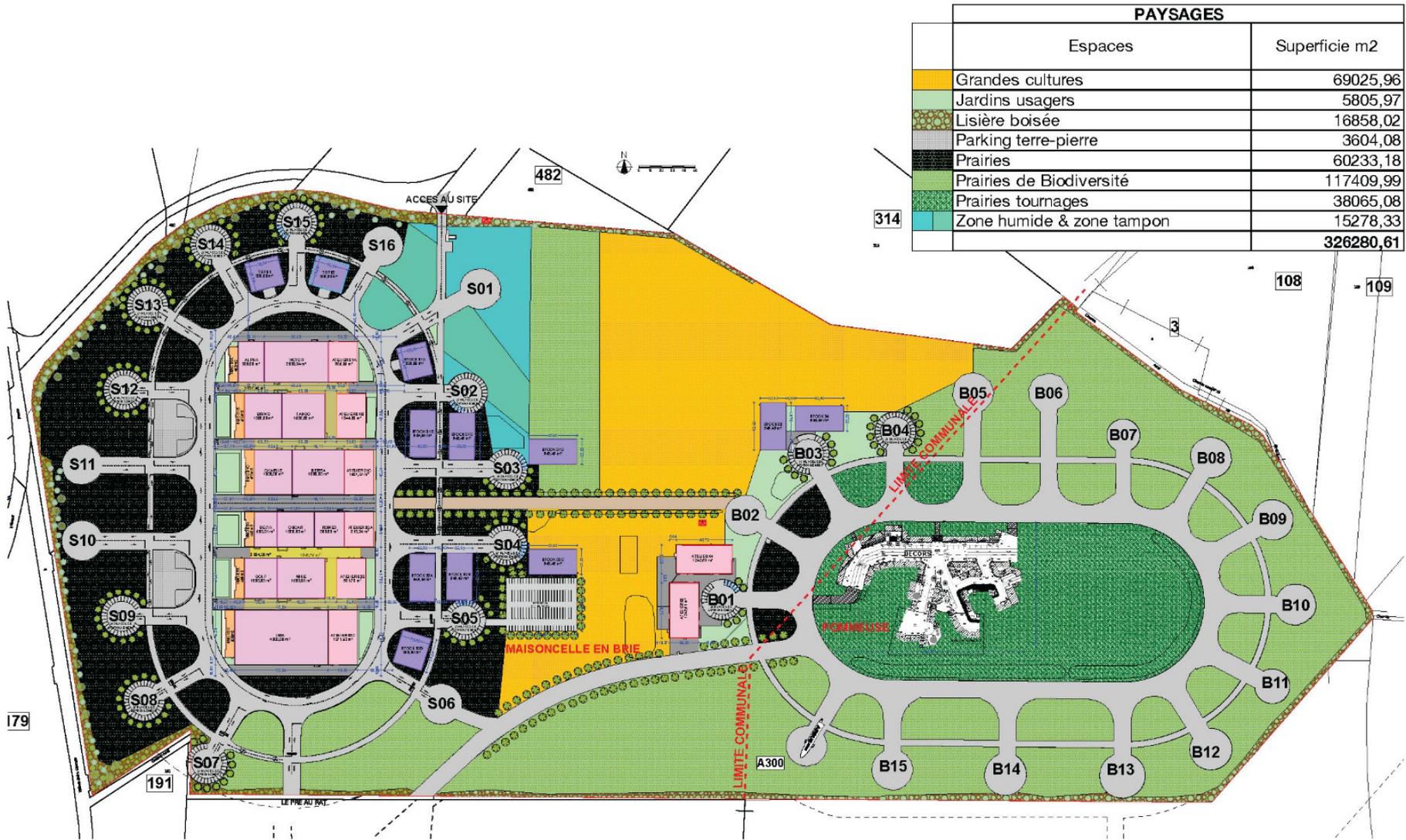
- 12 bâtiments de 17 600 m² ;
- 8 ateliers (menuiserie, serrurerie, staff, peinture, sculpture, pré-montage) de 7 988 m² ;
- 10 stocks (décors, bois, métal...) de 9 200 m² ;
- 2 stocks TSF de 1 600 m² (lumières, caméras, matériels de tournage, machinerie...);
- 6 espaces d'accompagnement et d'activités de 3 166 m² (lodges, maquillage, coiffure, habillage et le catering).

Le projet prévoit la réalisation de 10 plateaux de tournage.

La hauteur des bâtiments sera de 17,8 m maximum (R+2 max).

Le projet prévoit également la réalisation **d'espaces de décors extérieurs** (rues de Paris...)





- Objectifs :

- Promouvoir la production cinématographique française à l'international.
- Offrir une alternative aux tournages parisiens et combler le déficit de plateaux en Île-de-France.
- Développer l'attractivité économique locale tout en préservant l'activité agricole existante.
- Valoriser un site historiquement occupé et exploiter ses atouts.
- Encourager les circuits courts pour dynamiser l'économie locale via la valorisation des déchets.

1. Promouvoir la production cinématographique :

- Forte demande en plateaux de tournage en France.
- Nécessité de studios modernes en grande couronne parisienne à cause de la pression foncière à Paris.
- Création d'une rue parisienne reproduite pour :
 - Accueillir plus de tournages régionaux.
 - Réduire contraintes logistiques et impact sur le trafic parisien.
 - Offrir de nouvelles possibilités cinématographiques (ex. cascades).

2. Développement économique local :

- Impact positif sur l'économie locale et régionale :
 - Secteurs bénéficiaires : construction (40-60% des intervenants issus de Seine-et-Marne), hébergement, restauration.
 - Création d'emplois : **520 personnes** estimées sur site (gestion, intermittents du spectacle, techniciens...).
- Collaboration avec la ZAC de Mouroux (hôtels, restaurants, artisans locaux)
- Préservation de l'activité agricole : conservation de **12,65 ha cultivés**.

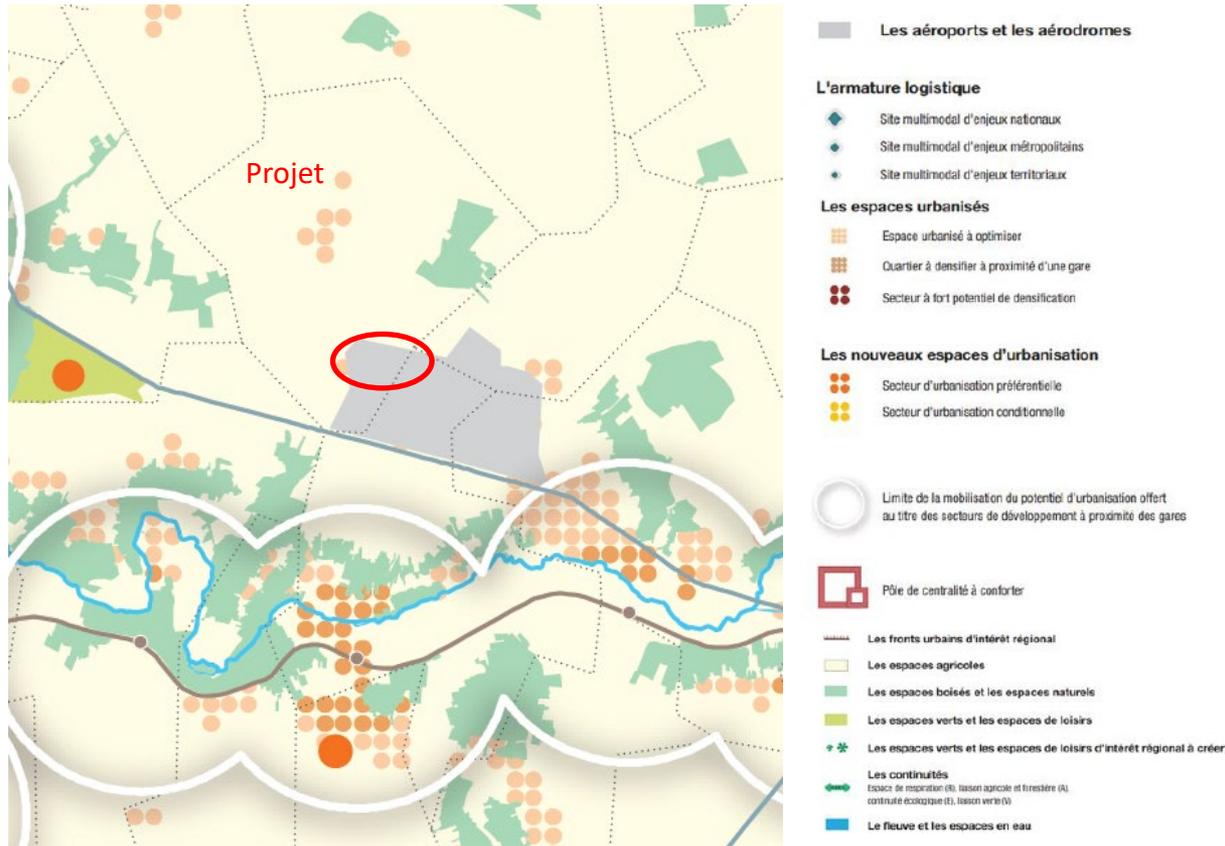
3. Valorisation du site :

- Aménagement d'un terrain abandonné :
 - Atouts : Topographie plane (vue dégagée pour tournages) / Peu de nuisances sonores (compatibilité entre cinéma et activité aérienne) / Infrastructures existantes (voies, pétales) minimisant l'imperméabilisation.
 - Proximité de l'aérodrome : Réalisation de cascades / Accès facile pour artistes via l'aéroport du Bourget.
- Accessibilité : proximité de Paris avec la ligne P (gare de Mouroux), réseau de bus, navettes prévues.

4. Circuits courts et gestion des déchets :

- Valorisation des déchets générés par l'activité cinématographique :
- Mise en place d'une **micro-déchetterie** sur site pour traiter et valoriser tous les déchets (poste dédié).

Extrait du SDRIF approuvé en 2013

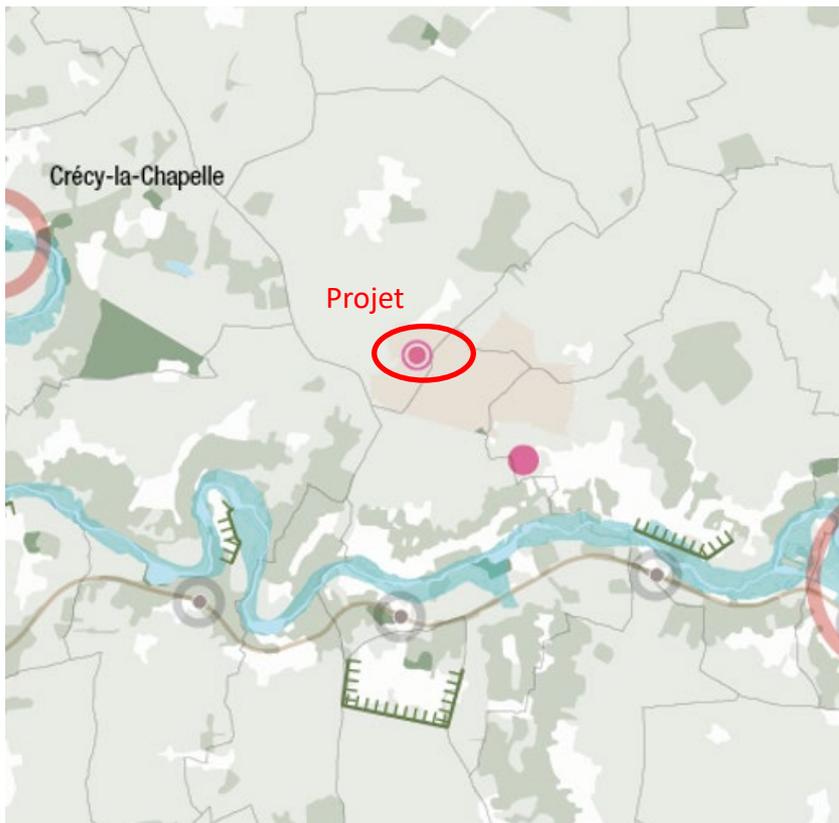


COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF

La présente mise en compatibilité vise à permettre le développement d'une activité économique au sein de l'emprise de l'aérodrome COULOMMIERS-VOISINS.

Cette emprise n'est actuellement plus exploitée par ADP. Ainsi, le projet ne compromet pas l'activité aéronautique et il est compatible avec les orientations du SDRIF.

Extrait du SDRIF-E adopté par la Région en 2024



-  Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille

Occupation du sol

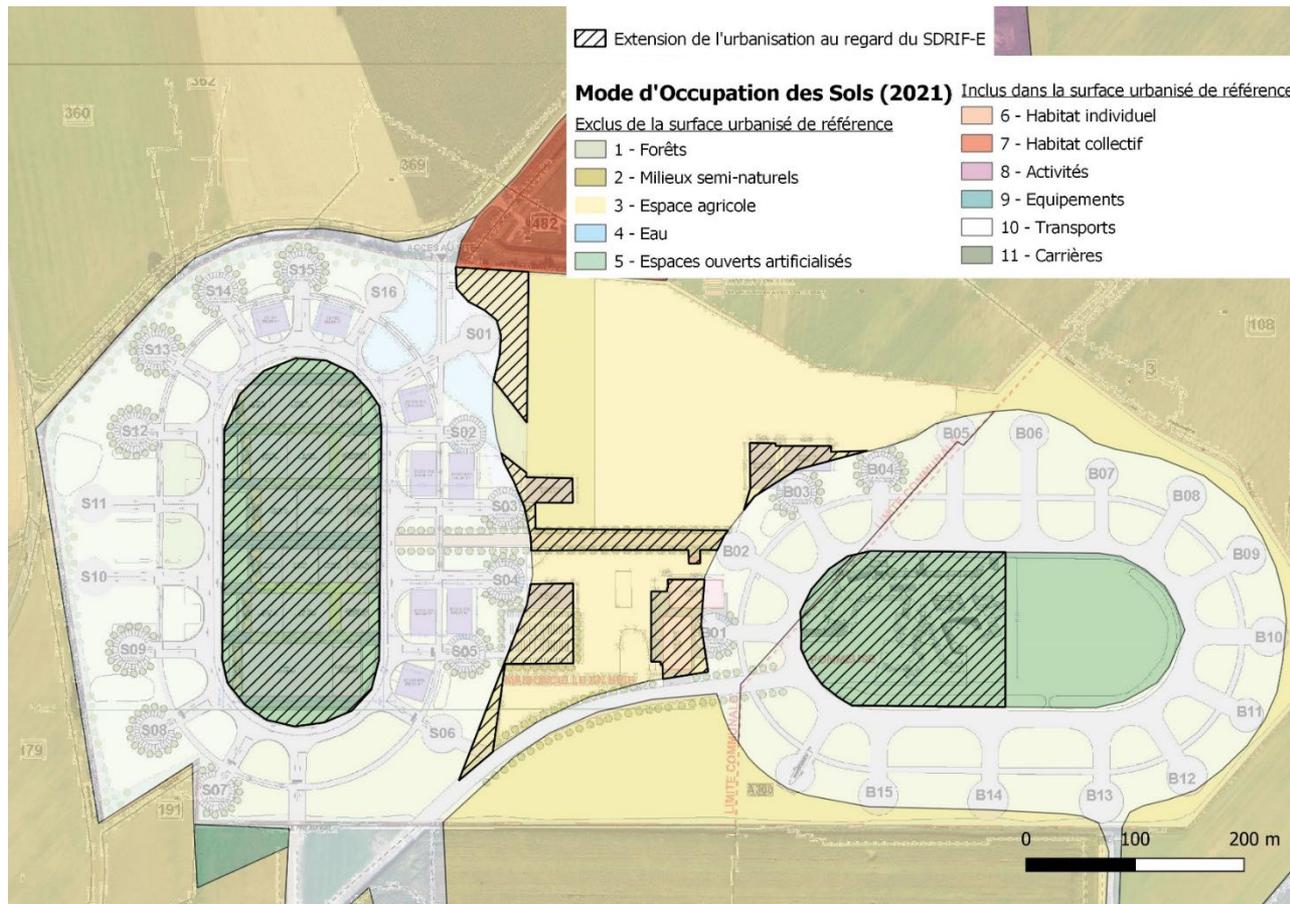
-  Espace urbain construit
-  Emprise aéroportuaire
-  Surface en eau

COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF-E

La présente mise en compatibilité vise à permettre le développement d'une activité économique au sein de l'emprise de l'aérodrome COULOMMIERS-VOISINS avec le maintien d'une activité agricole sur site. Cette emprise n'est actuellement plus exploitée par ADP. Le SDRIF-E n'imposant pas de destination précise pour la reconversion des sites aéroportuaires, le projet développé par TSF est compatible avec le SDRIF-E.

Pour l'application du SDRIF-E, la superficie des espaces urbanisés de référence pour le calcul des capacités d'urbanisation est celle observée en 2021, d'après le mode d'occupation des sols.

Ainsi, l'extension de l'urbanisation engendrée par le projet correspond aux surfaces suivantes :

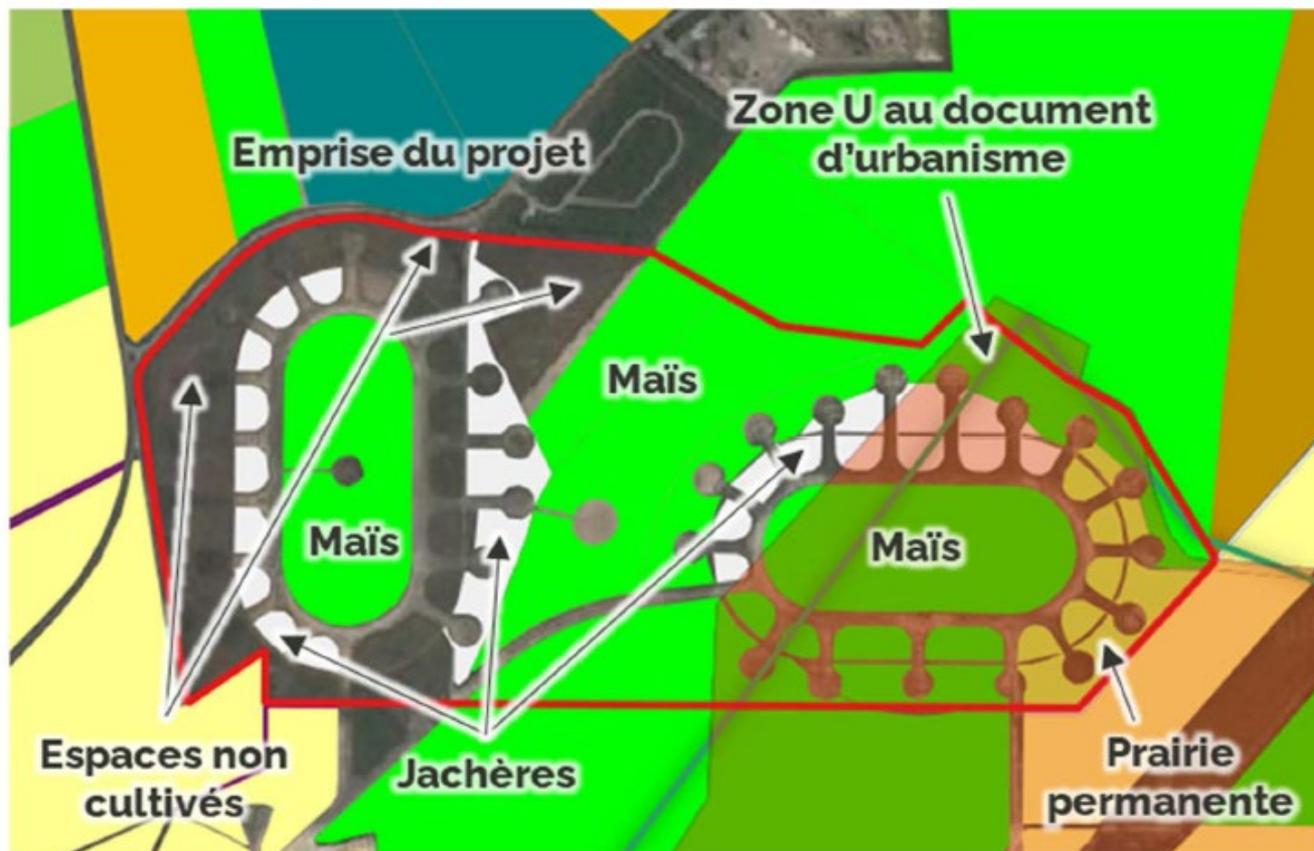


Le projet entraine ainsi une extension de l'urbanisation **de 9,1 ha** selon les nouvelles définitions du SDRIF-E, compatible avec la capacité d'extension octroyée au droit de l'emprise aéroportuaire.

Sur 51 ha, 30,9 ha sont des espaces cultivés. Le site est en partie occupé par des parcelles cultivées en exploitation (maïs, jachère de 5 ans ou moins et prairie permanente). Au total, 3 exploitations agricoles valorisent les parcelles dans l'emprise du projet, via des conventions d'occupation précaires.

Le site ne comporte aucun espace forestier.

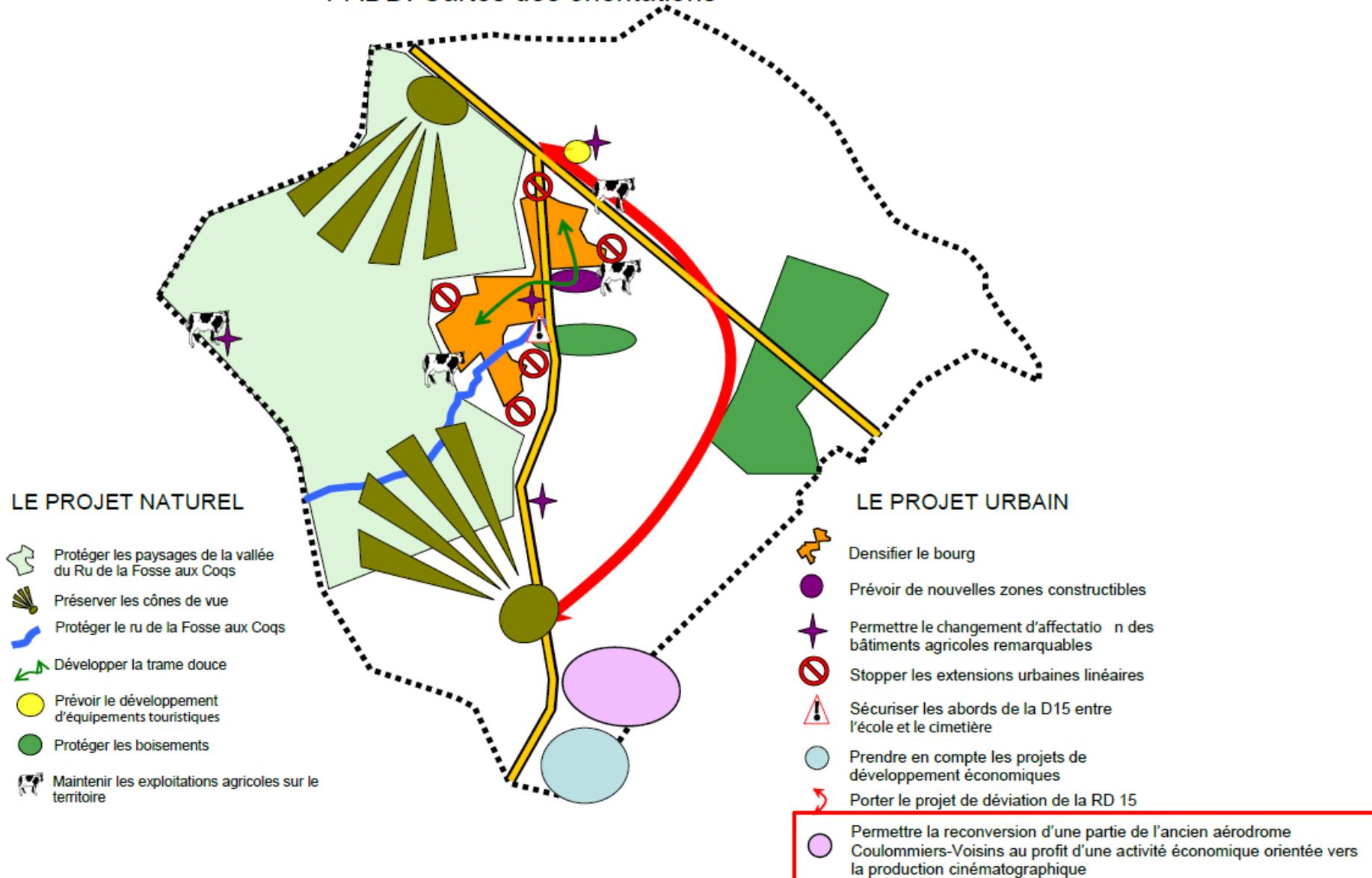
Figure 50 : Espaces agricoles identifiés au sein du site et aux environs



Source : Etude préalable agricole (CETIAC, en cours)

➤ Maisoncelles-en-Brie

PADD: Cartes des orientations



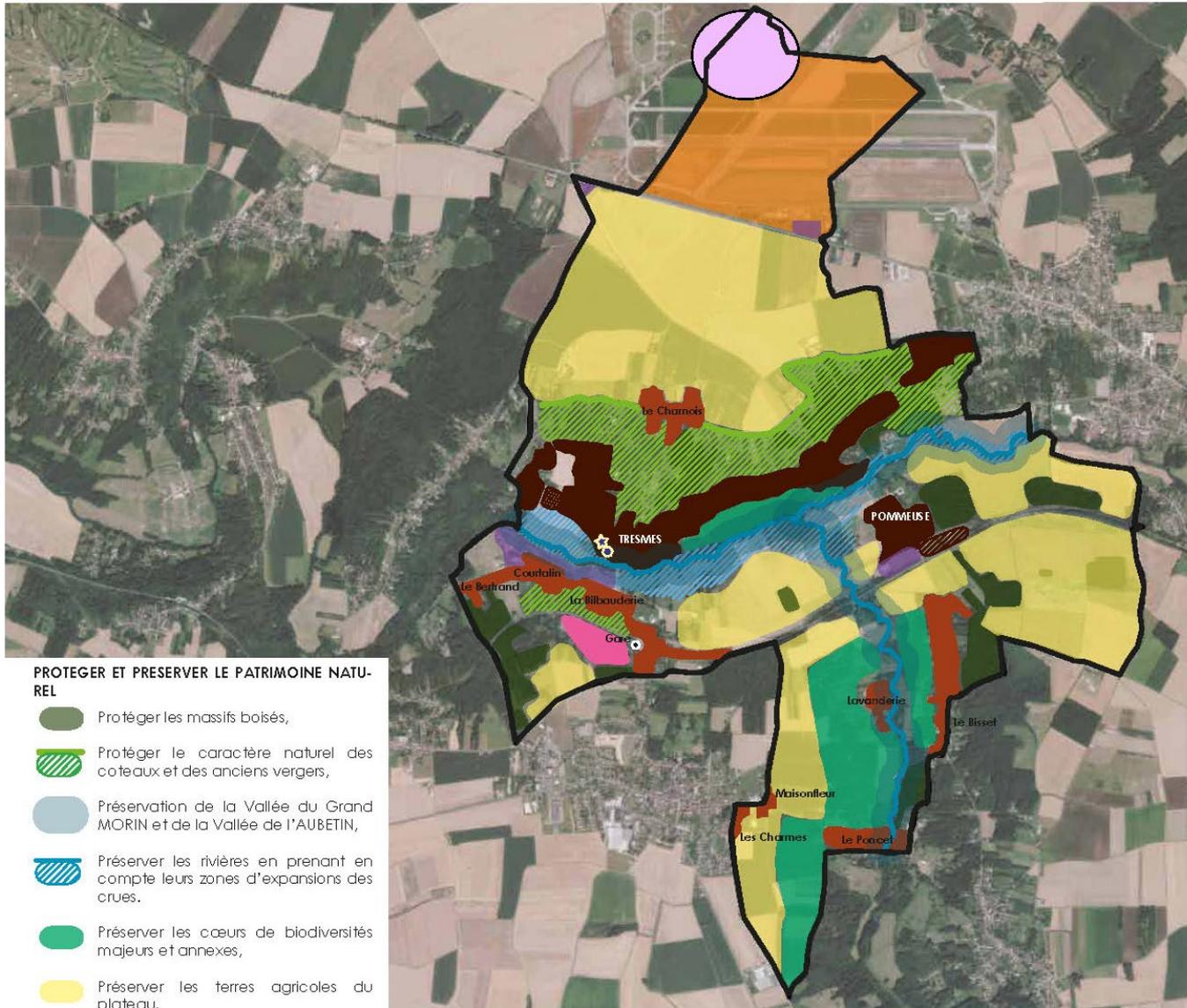
LE PROJET NATUREL

-  Protéger les paysages de la vallée du Ru de la Fosse aux Coqs
-  Préserver les cônes de vue
-  Protéger le ru de la Fosse aux Coqs
-  Développer la trame douce
-  Prévoir le développement d'équipements touristiques
-  Protéger les boisements
-  Maintenir les exploitations agricoles sur le territoire

LE PROJET URBAIN

-  Densifier le bourg
-  Prévoir de nouvelles zones constructibles
-  Permettre le changement d'affectation des bâtiments agricoles remarquables
-  Stopper les extensions urbaines linéaires
-  Sécuriser les abords de la D15 entre l'école et le cimetière
-  Prendre en compte les projets de développement économiques
-  Porter le projet de déviation de la RD 15
-  Permettre la reconversion d'une partie de l'ancien aérodrome Coulommiers-Voisins au profit d'une activité économique orientée vers la production cinématographique

➤ Pommeuse



- PROTEGER ET PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL**
- Protéger les massifs boisés,
 - Protéger le caractère naturel des coteaux et des anciens vergers,
 - Préservation de la Vallée du Grand MORIN et de la Vallée de l'AUBETIN,
 - Préserver les rivières en prenant en compte leurs zones d'expansions des crues.
 - Préserver les cœurs de biodiversités majeurs et annexes,
 - Préserver les terres agricoles du plateau.

POMMEUSE
SCHEMA DE PRINCIPE DU PADD
(Territoire)
 1/25 000

MAITRISE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Ouvrir à l'urbanisation des nouveaux secteurs d'extension dans la continuité du tissu urbain existant.

PRESERVER ET VALORISER LA STRUCTURE URBAINE DU TERRITOIRE

- Maintenir l'enveloppe urbaine existante des villages, hors extensions.
- Préserver l'identité des hameaux.

AMELIORER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS SUR LE TERRITOIRE

- Conforter la vocation d'aviation de tourisme et de loisirs de l'aérodrome de COULOMMIERS-VOISINS,
- Implanter un centre communal d'action social éducatif.
- Réaliser des salles communes pour les associations, ainsi qu'une bibliothèque.

DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DEVELOPPER LE TOURISME LOCAL

- Permettre le développement des activités économiques existantes.
- Permettre le développement du camping dans le respect de l'environnement.

Permettre la reconversion d'une partie de l'ancien aérodrome Coulommiers-Voisins au profit d'une activité économique orientée vers la production cinématographique

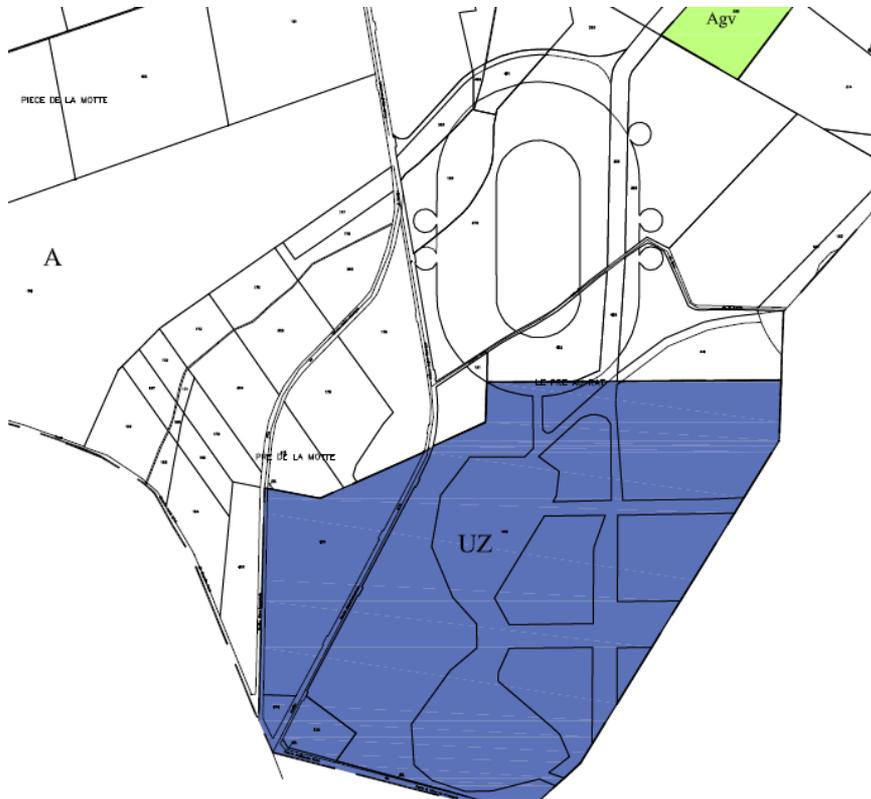
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de Programmation
-  Limite communale entre les communes de Maisonnelles-en-Brie et Pommeuse
-  Aménager et sécuriser l'entrée sur le secteur depuis la RD15 (localisation de principe)
-  Accueillir les constructions et aménagements liés aux activités de production cinématographique
-  Au sein et aux abords des marguerites, aménager des espaces verts paysagers de convivialité et de transition avec les espaces naturels et agricoles
-  Privilégier les clôtures naturelles aux abords du site en conservant, dès que possible, les plantations existantes (localisation de principe)
-  Maintenir de vastes espaces perméables sur l'ensemble du secteur (localisation de principe).
-  Préserver les zones humides avérées



➤ Maisoncelles-en-Brie

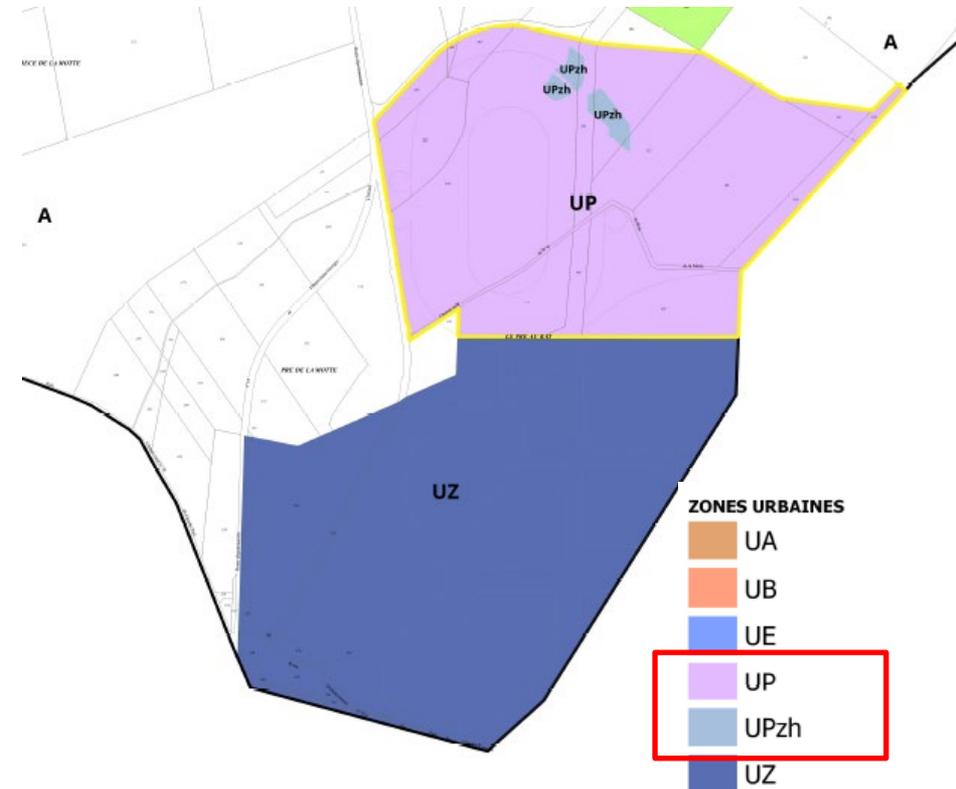
Avant modification



ZONES AGRICOLES

A: zone agricole

Après modification



ZONES URBAINES

UA

UB

UE

UP

UPzh

UZ

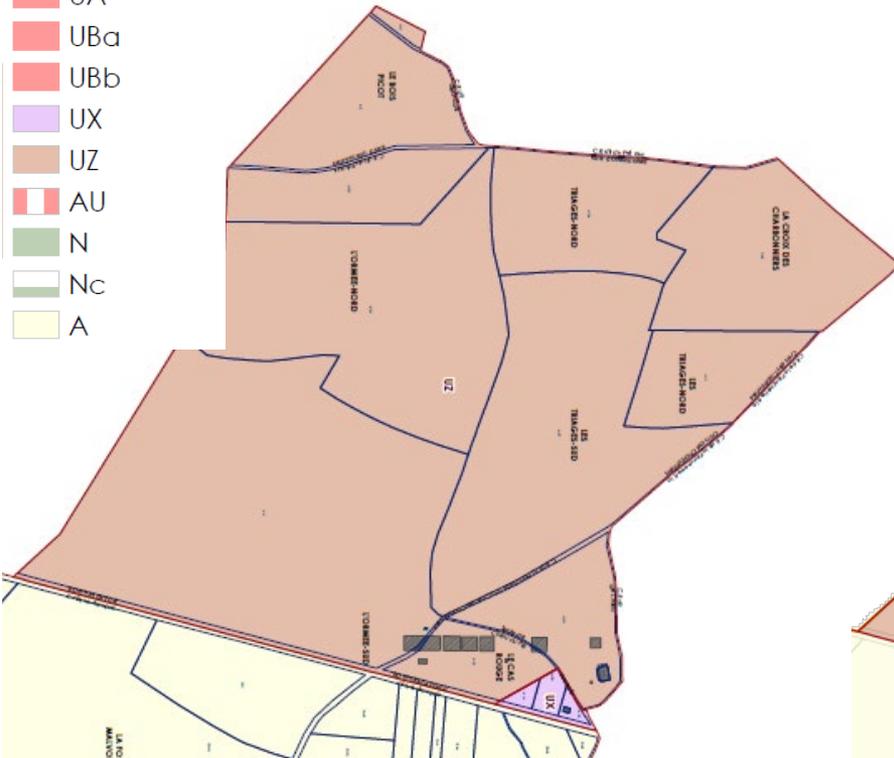
 Secteur soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

➤ Pommeuse

Avant modification

Zonage du PLU

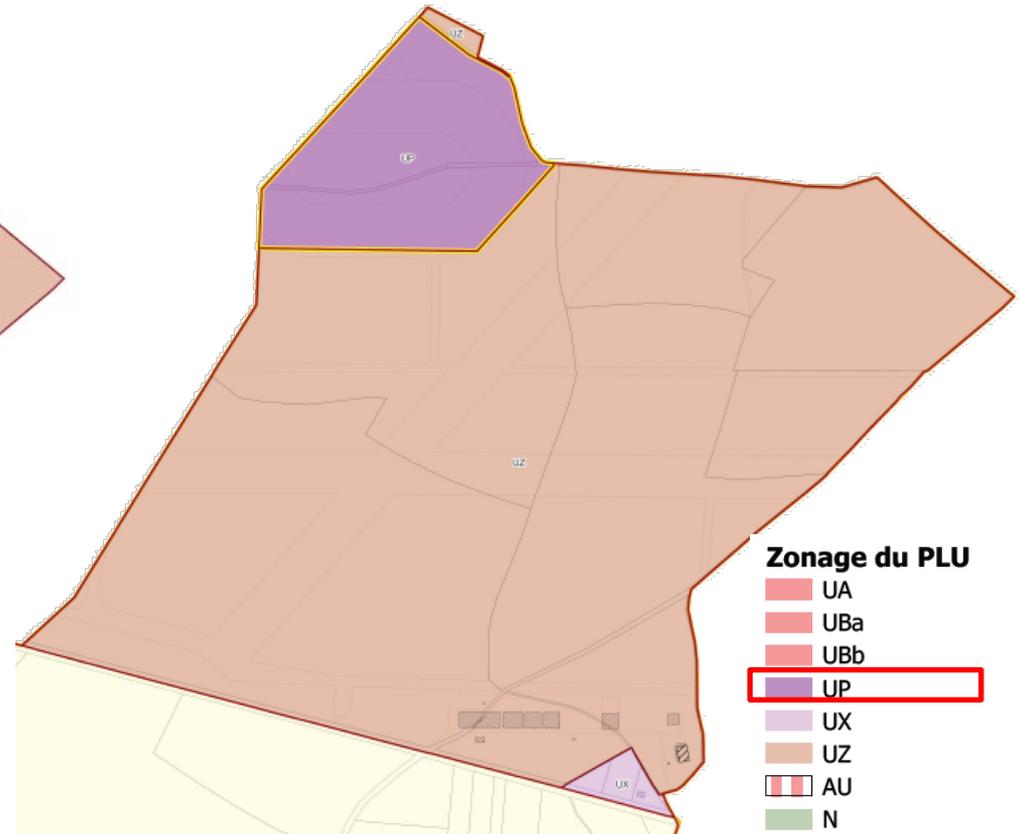
- UA
- UBa
- UBb
- UX
- UZ
- AU
- N
- Nc
- A



Après modification

Zonage du PLU

- UA
- UBa
- UBb
- UP
- UX
- UZ
- AU
- N
- Nc
- A



 Secteur soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation

REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP ET AU SECTEUR UPzh

UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2.

Dans le secteur UPzh sont en outre interdits :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements et travaux non adaptées à la préservation et à la gestion de ces milieux humides.
- Tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, de recalibrage et de rectification des cours d'eau, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'assèchement, la mise en culture, l'ennoiment et l'implantation de plan d'eau, le pompage ou la création de puits.

UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) :

- Les constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires dans l'exercice d'une activité de production cinématographique (bâtiments, décors et infrastructures, ...)
- Le logement, s'il est nécessaire au gardiennage du site.
- Les constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires à l'exploitation et la gestion de l'aérodrome,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UPzh, seuls sont autorisés :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).

UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de :

- 10 m des voies et emprises publiques.
- 20 m de l'emprise de la RD15.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Celles-ci pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de ces limites.

UP 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie globale du périmètre de projet.

UP 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 m au faitage ou à l'acrotère (sous réserve des prescriptions liées aux servitudes aéronautiques).

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UP 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

En outre :

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière est perméable sous une forme favorable à la biodiversité ou à la culture.

Un accompagnement végétal s'inscrivant dans une logique d'intégration globale du projet doit être réalisé.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite.

Les projets de construction et d'aménagement doivent rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.