

Communes de MAISONCELLES-EN-BRIE et de POMMEUSE

**CREATION DE PLATEAUX DE TOURNAGE,
D'ATELIERS, DE BATIMENT DE STOCKAGE, DE LOCAUX
D'ACCOMPAGNEMENT
ET CREATION DE DECORS DE CINEMA**

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

NOTICE DE PRESENTATION

PC4



OCTOBRE 2024

NOTICE DESCRIPTIVE PC4

L'objet de la présente demande de permis de construire concerne l'installation de **bâtiments industriels et tertiaires** dans le cadre d'une activité cinématographique de tournage de films et de séries ainsi que la construction de décors de rues de Paris. L'objectif est d'installer les infrastructures à même d'accueillir cette activité et d'édifier les décors nécessaires à cette activité qui se compose de :

Sur la commune de Maisoncelles-en-Brie :

12	Bâtiments de stockage	10 800 m2
8	Bâtiments d'ateliers	7 988 m2
12	Plateaux de tournage	17 600 m2
6	Bâtiments Loges, HMC*, locaux d'accompagnement	3 166 m2
Total surface plancher construite		39 554 m2

*: Habillage, Maquillage, Coiffure

Sur la commune de Pommeuse :

- L'installation de **décors de cinéma** dans le cadre d'une activité cinématographique de tournage de films et de séries. L'objectif est d'installer les structures à même d'accueillir les décors à caractère urbain, décors pérennes (par ex.: Paris et villes européennes), ou temporaires.

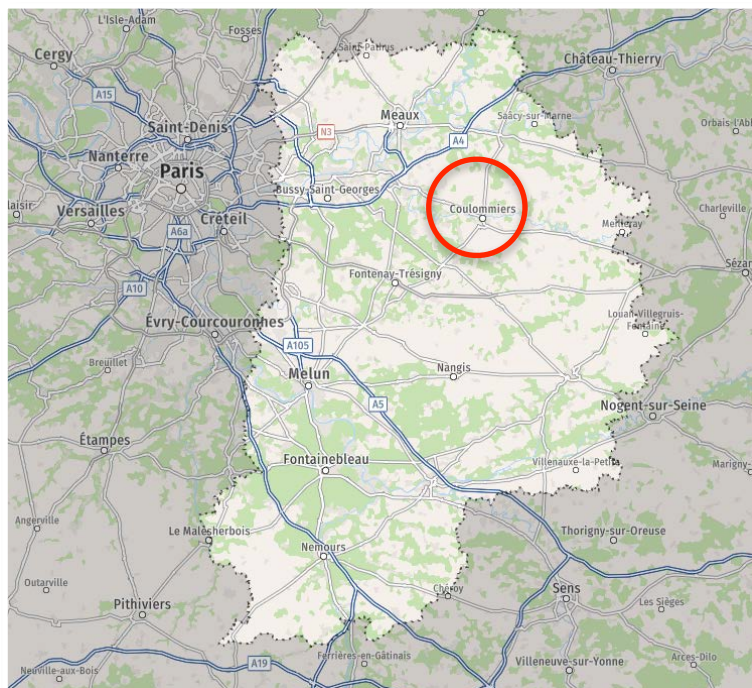
L'objectif est de profiter d'un environnement plan, dégagé, permettant de répondre aux besoins de profondeur de champ nécessaire à certains tournages.

Total emprise au sol	9742 m2
-----------------------------	----------------



1. PRESENTATION DU SITE

Le terrain se situe en **Ile-de-France**, dans le département de **Seine et Marne**.



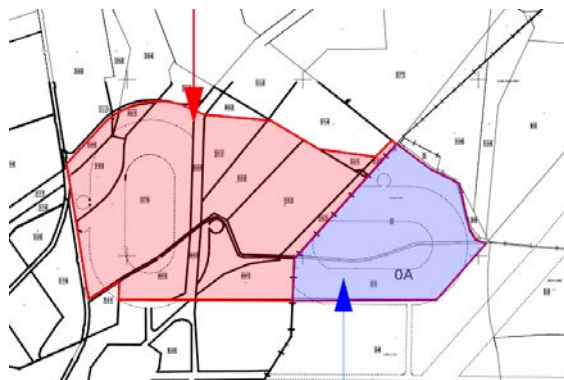
Le projet s'implante sur une partie des emprises de **l'aérodrome Coulommiers – Voisins**, au droit d'espaces préalablement occupés par des pistes et espaces de stationnement des avions, aujourd'hui désaffectés et ne faisant l'objet d'aucune utilisation au titre du fonctionnement de l'aérodrome.

Il s'inscrit au sein d'un vaste ensemble agricole et est bordé sur sa partie nord-est par une aire d'accueil des gens du voyage (aire de grand passage).

Caractéristiques du terrain :

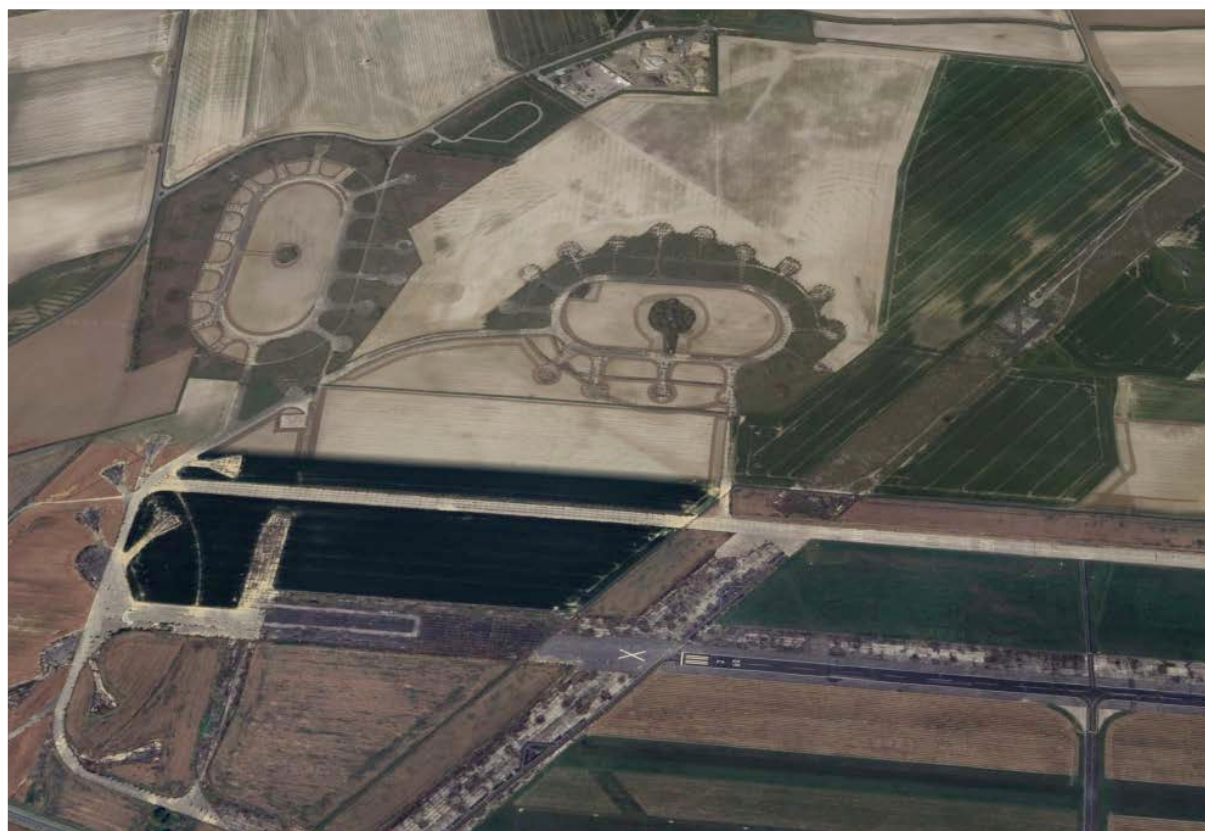
Le projet s'étend :

- Sur la commune de **Maisoncelles-en-Brie**, **36,46 ha** d'emprise cadastrale en limite Nord-Ouest de l'emprise de l'aérodrome,



- Sur la commune de **Pommeuse**, **14,63 ha** d'emprise cadastrale en limite Est de l'emprise de l'aérodrome.

- Le projet est implanté au droit d'espaces aujourd'hui partiellement dévolus à l'agriculture, mais également occupés par des prairies et friches ainsi que par les anciennes pistes et aires de stationnement des avions, communément dénommées 'marguerites', rayonnantes sur une voie de liaison ovale.
- Le terrain est actuellement inoccupé.
- Le terrain est globalement plan, sans aucune couverture arborée à l'exception de quelques bosquets en limite de propriété.
- Une étude zone humide réalisée préalablement à la présente demande a permis d'identifier des espaces à dominante humide sur la partie nord-est du périmètre de l'installation. Des mesures d'évitement ont été mises en place afin de préserver ces espaces qui ne seront pas concernés par les installations et aménagements.
- Le projet s'inscrit dans une Demande D'autorisation Environnementale Unique.



Constructions existantes :

- Sur la commune de Maisoncelles-en-Brie :
 - Le site est en partie occupé par 4 bâtiments, 2 bâtiments d'ateliers et 2 bâtiments de stockage, réalisés sous l'autorisation d'un permis précaire. Donnant lieu à une remise en état du terrain au bout de 4 ans.
- Sur la commune de Pommeuse :
 - Le site est en partie occupé par des décors de cinéma, réalisés sous l'autorisation d'un permis précaire. Donnant lieu à une remise en état du terrain au bout de 4 ans.

Desserte du terrain :

L'accès au site se fait au nord du terrain par une route depuis la RD15.

Le site est structuré autour d'un système de voirie existante (aire de manœuvre et pistes de l'aérodrome). Il s'agit de voies goudronnées ou bétonnées aux emprises plus ou moins importantes selon leur fonction antérieure.



Surfaces de voirie		
Existantes	111 084 m2	
Projetées	15 864 m2	Dont 5 224 m2 de galeries (passages couverts entre bâtiments)

Les éléments paysagers existants :

Le site est actuellement cultivé pour partie, le reste des espaces étant occupé par des friches et jachères et les pistes d'aviation et aires de stationnement initialement dévolues à l'utilisation du site. Aucun arbre remarquable ou aménagement paysager particulier ne sont présents à l'échelle de ce site.

Le terrain est entièrement clôturé d'un grillage.



2. PRESENTATION DU PROJET

a. AMENAGEMENT DU TERRAIN

L'accès au site est conservé, il se fait au Nord du terrain depuis une route donnant sur la RD15.

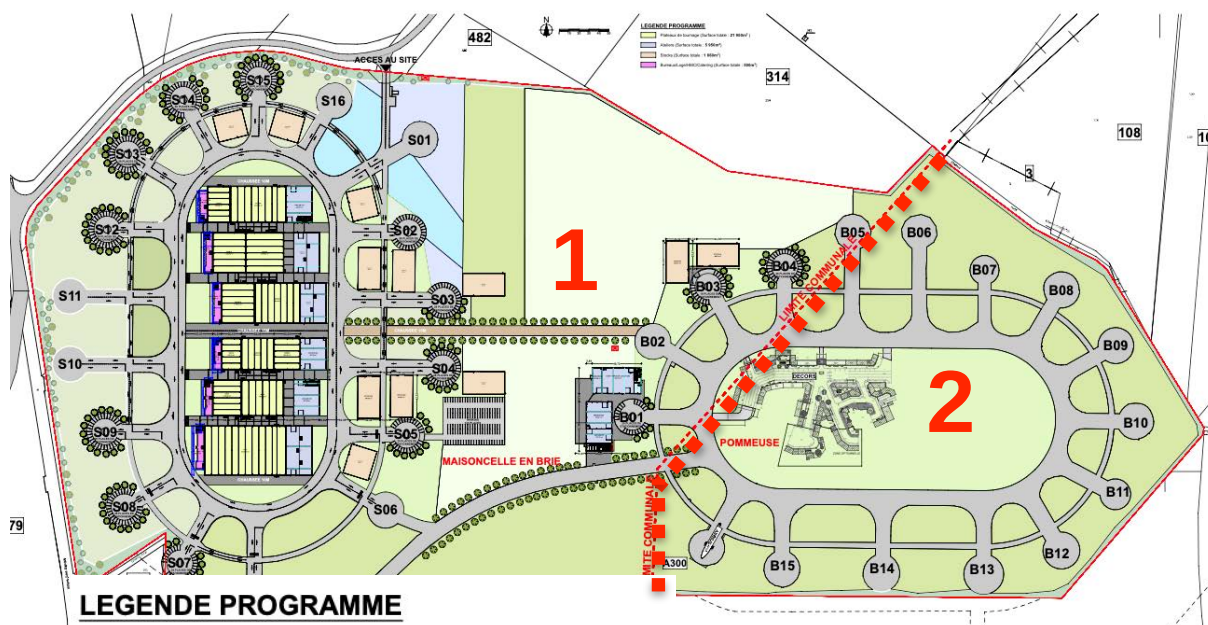
Les voiries de circulation sur le site sont en grande partie existantes et sont légèrement modifiées. Les voiries créées sont en enrobé.

Le projet d'aménagement prévoit :

1

Sur la commune de **Maisoncelles-en-Brie** :

- La création de 32 bâtiments de type industriels, dont 12 bâtiments de stockage, 8 bâtiments d'ateliers destinés à la fabrication de décors de cinéma et 12 plateaux de tournage.
- La création de 6 bâtiments tertiaires accueillant les loges et les locaux HMC (habillage, maquillage, coiffure) directement liés à l'activité cinématographique.
- La viabilisation du terrain.
- L'aménagement paysager du site



Sur la commune de **Pommeuse** :

2

- La création de décors de cinéma :
 - o Structure bois,
 - o Habillage sur la face donnant sur les voies réalisées en bois, staff et éléments de serrurerie

Situés sur la partie est du périmètre, les éléments de décors sont des installations techniques sur des structures amovibles qui évolueront au gré des tournages. Il n'y a pas de création de surface de plancher.



b. RESEAUX

Adduction d'Eau Potable : Deux branchement seront réalisés au réseau public de distribution d'eau potable:

- 1) branchement DN 50 sur la route, au Nord, au niveau de l'entrée du site;
- 2) branchement sur DN 350 sur la route, au Sud, et réalisation d'un réseau en fonte DN 250, suivant un des deux tracés ci-dessous:



Eaux Usées : Joint en annexe l'autorisation de réalisation d'un assainissement autonome.

Eaux Pluviales : Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle du périmètre du projet, par des bassins de rétention et des noues d'infiltration.

En vue d'une gestion durable des eaux pluviales, les eaux pluviales ruisselantes des parkings sont dirigées vers des noues et bassin d'infiltration, avec traitement naturel de filtrage des hydrocarbures par des plantations macrophytes.

Les bassins de rétention des eaux pluviales sont répartis sur le site (voir plan PC2.4).
(Voir document joint « Etude hydraulique »)

Electricité : Le projet est raccordé au réseau public sur la route, au Nord du projet, au niveau de l'entrée du site. Un poste de livraison de 2MW a été mis en place, durant les travaux se rapportant au permis de construire précaire n° 077 270 24 00001 obtenu en date du 12 avril 2024. Le poste alimentera des transformateurs répartis sur le site et installés par la maîtrise d'ouvrage.

Télécom : Le projet est raccordé sur la route, au Nord du projet, au niveau de l'entrée du site.

Gaz : sans objet.

c. BATIMENTS

Les bâtiments créés sont de **4 types** :



1 Stockages : 12 bâtiments, surface totale 10 800m2

- De forme rectangulaire
- De plain-pied, ils auront une hauteur totale de 10 mètres maximum
- Fondations ponctuelles et superficielles (massifs bétons) et dalle béton,
- Structure métallique, portiques et pannes levés et assemblés sur place,
- Façades modulaires constituées de panneaux de bardage métallique, vissés sur ossature métallique (vert mousse : RAL 6005),
- Menuiseries métalliques de couleur foncée (vert mousse, RAL 6005) = portes piétons et portes véhicules
- Toit à 2 pentes de 12° environ, couverture bac acier (vert mousse, RAL 6005).

- Ces bâtiments s'apparentent à des constructions agricoles ou des hangars, en cohérence avec le paysage existant.

Ateliers : 8 bâtiments, surface totale 7 988 m2

- De forme rectangulaire
- De plain-pied, ils auront une hauteur totale de 11 mètres maximum
- Fondations ponctuelles et superficielles (massifs bétons) et dalle béton,
- Structure métallique, portiques et pannes levés et assemblés sur place,
- Façades modulaires constituées de panneaux de bardage métallique, vissés sur ossature métallique (vert mousse : RAL 6005),
- Menuiseries métalliques de couleur foncée (vert mousse, RAL 6005) = portes piétons et portes véhicules
- Toit à 2 pentes de 15°, couverture bac acier avec étanchéité, ton vert.
- Ces bâtiments s'apparentent à des constructions agricoles ou des hangars, en cohérence avec le paysage existant.

3 Plateaux de tournage : 12 bâtiments, surface totale 17 600 m2

- De forme rectangulaire
- De plain-pied, ils auront une hauteur totale de 18 mètres maximum
- Fondations ponctuelles et superficielles (massifs bétons) et dalle béton,
- Structure métallique, portiques et pannes levés et assemblés sur place,
- Façades modulaires constituées de murs préfabriqués doublés ou non de bardage,
- Menuiseries métalliques de couleur rouge = portes piétons et portes véhicules
- Toit terrasse en bac acier et étanchéité, ton gris anthracite..
- Panneaux photovoltaïques sur 30% de la surface de toiture

4 Loges, HMC et locaux d'accompagnement: 6 bâtiments, surface totale 3166 m2

- De forme rectangulaire
- De type RDC ou R+1, ils auront une hauteur totale de 8 mètres maximum
- Fondations ponctuelles et superficielles (massifs bétons) et dalle béton,
- Façades modulaires constituées de murs béton préfabriqués et de murs rideaux largement vitrés.
- Menuiseries métalliques de couleur foncée = portes piétons
- Toit terrasse en bac acier et étanchéité.

Les loges et les locaux d'accompagnement sont assimilable à des activités artisanales.

Les voies de circulation, entre les plateaux de tournages et les ateliers, repérées comme des « galeries » sur le plan de masse, sont couvertes par des verrières réalisées avec des structures métalliques, elles comportent des exutoires de fumées.

e. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Les bâtiments créés à usage artisanal et d'entrepôts (plateaux de tournage, ateliers et stocks) ont une emprise au sol de 38 077 m2. (36 388m2 bâtiments + galeries couvertes) Pour respecter la réglementation, une surface de panneaux photovoltaïques équivalente à 30% de l'emprise au sol des bâtiments est réalisée sur les toitures terrasses des plateaux de tournage, soit 11 425 m2.

Pour des raisons assurantielles et de sécurité il n'est pas prévu de panneaux photovoltaïques sur les ateliers et les stockages.

Seront mis en place 11 425 m2 de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments plateaux de tournage, soit sur 65% de la surface de ces toitures.



f. TRAITEMENT DES LIMITES DU TERRAIN

Le terrain est laissé en l'état, aucune modification n'est apportée aux limites du terrain à l'exception de la modification du portail d'entrée sur le site et la réfection des clôtures si nécessaire.

g. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Orientations d'intervention sur les espaces extérieurs :

1- Créer des coulisses (jeu de filtres visuels à l'échelle du plateau)

Lisière boisée (arbres et arbustes), une construction à plusieurs strates

2- Conserver des espaces et une activité agricole, une profondeur de champs

L'activité agricole maintenue sur le site

Nouvelles pratiques (projet agro-forestier / verger)

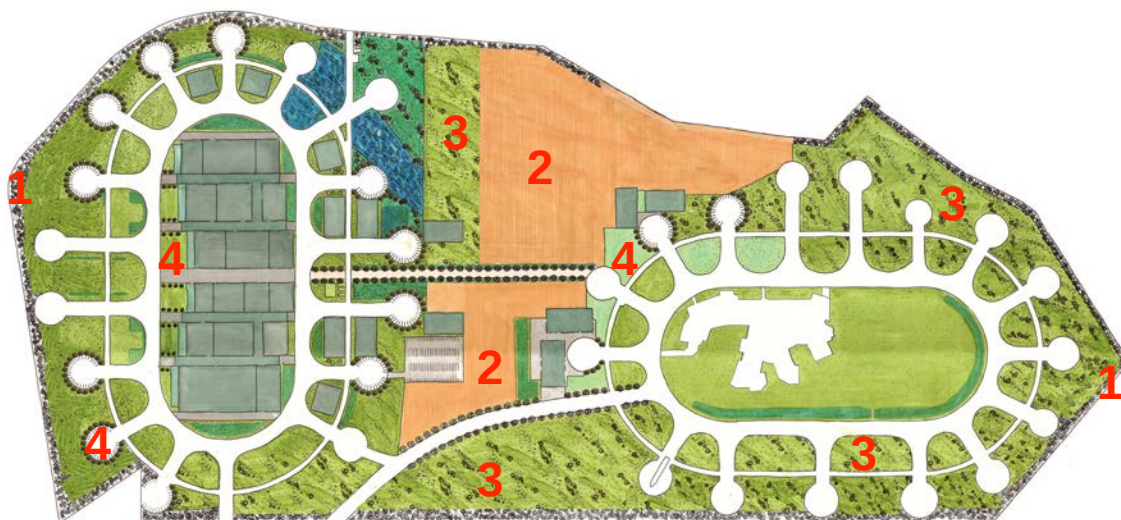
3- Renforcer la mosaïque de milieux favorables à la biodiversité

La zone humide sanctuarisée, création d'une zone tampon :

- Protection : La zone humide, qui représente environ 7 750 m² de terrain, sera sanctuarisée et protégée par des alignements de piquets de châtaigniers en plans (alignements répétés de 5 à 7 piquets marquant la limite et appuyant l'inaccessibilité de la zone).
- Aucune plantation n'est réalisée dans la zone humide ; gestion par fauchage tournant chaque année sur un tiers de la surface de la zone humide.
- Création d'une zone tampon : Plantation d'une prairie piquetée d'arbustes (implantation aléatoire, avec quelques regroupements pour créer des refuges) ..

Des espaces ouverts, réserve de biodiversité

Des prairies en gestion différenciées



Des noues de récolte des eaux pluviales connectées au grand réseau hydraulique du site

4- Aménager le site (Accueil, déplacements, stationnements, abords des bâtiments et confort des usagers)

Alignements structurants

Les abords des ateliers et hangars

Les jardins d'accueil du site (façade ouest)

Les aires de stationnement ombragées par plantation d'arbres

La signalétique

5- Gérer le site - L'aménagement du site est une construction progressive qui s'inscrit dans le temps long

Gérer la zone humide

Gérer les prairies (gestion différenciée)

Les espaces de tournage (prairies éphémères)

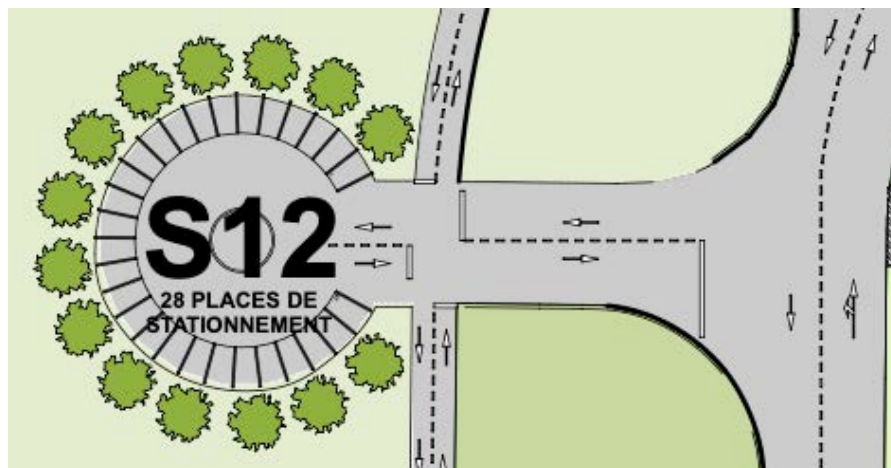
(Voir document joint « Aménagement et gestion du domaine »)

h. STATIONNEMENT

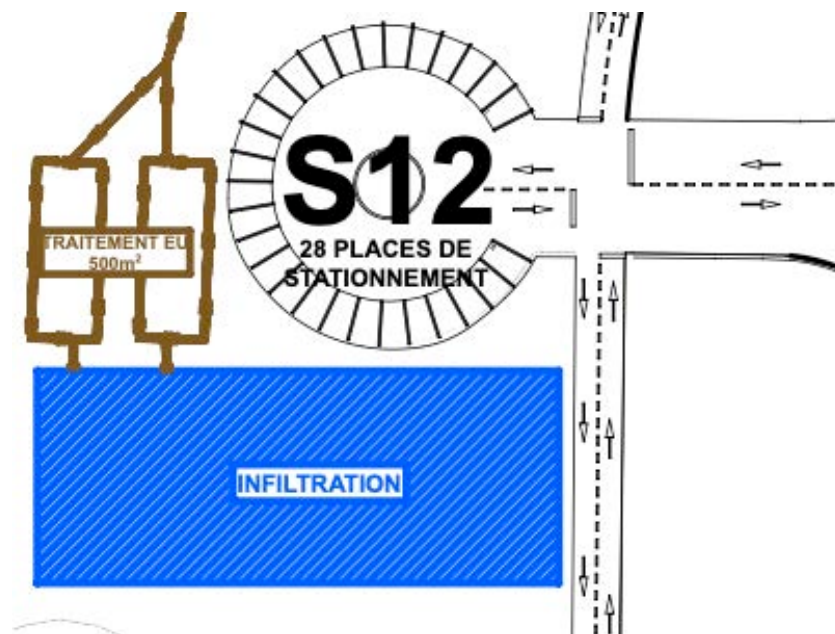
Voitures : 500 places de stationnement sont prévues, dont 30 emplacements permettant la recharge de voitures électriques.

Les emprises dévolues au stationnement sont prévues au droit des espaces actuellement imperméabilisés (plateforme en cercle « marguerites ») permettant ainsi de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Surface totale affectée au stationnement = 16175 m², dont 13172 m² de voirie existante



En vue d'une gestion durable des eaux pluviales, ces dernières seront dirigées vers des noues et bassin d'infiltration, avec traitement naturel de filtrage des hydrocarbures par des plantations macrophytes.



Il est privilégié un dispositif d'ombrage végétalisé sur les parkings pour satisfaire aux obligations réglementaires. Les places de stationnement seront protégées par des plantations d'arbres à large canopée et il est planté un minimum d'un arbre pour trois places de stationnement.

Vélos : 150 emplacements pour cycles seront répartis sur le site.

i. TRAITEMENT DES DÉCHETS DE L'ACTIVITE

Démarche de traitement ou valorisation des déchets produits par la construction de décors de cinéma, par des partenariats avec des entreprises locales : par exemple, la sciure de bois peut être récupérée par un haras local.

Les déchets sont triés à la source, le projet prévoit des bennes différenciées sur site afin de collecter les différents types de matériaux.

Le réemploi et la récupération des matériaux est privilégié pour le fonctionnement du site.

Les sciures seront placées dans des bennes Atex (contenants hermétiques limitant la propagation)

TSF est à la recherche de partenariat pour envoyer les sciures et autres matériaux à des fins de réutilisations.

L'éventuelle évacuation de déchets de construction liés aux décors est géré en direct par TSF.

Seules les ordures ménagères sont présentées à la collecte.