



TSF

Construction de plateaux de tournage, d'ateliers,
de bâtiments de stockage, de locaux
d'accompagnement et de décors de studio de
cinéma sur l'Aérodrome de Coulommiers-Voisins
– MAISONCELLES-EN-BRIE (77)

Note de présentation non technique



GINGER BURGEAP Agence Île-de-France • 143 avenue de Verdun – 92130 Issy-les-Moulineaux
Tél. 33 (0) 1.46.10.25.70 • burgeap.paris@groupeginger.com

TSF

Construction de plateaux de tournage, d'ateliers, de bâtiments de stockage, de locaux d'accompagnement et de décors de studio de cinéma sur l'Aérodrome de Coulommiers-Voisins – MAISONCELLES-EN-BRIE (77)

Note de présentation non technique

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	17/12/2024	01	A-G. REA 	C. CAIZERGUES 	D. NEUBAUER 

Numéro de projet / de rapport :	Réf : IF1600059 / 1041113
Num. du site d'intervention (GMP) :	2578
Domaine technique :	DR01

Sommaire

1.	Contexte du projet	4
2.	Étapes de la concertation	5
2.1	Réunions d'échange avec la DDT77 en phase de conception	5
2.2	Réunions de concertation publique préalable	6
3.	Description du projet.....	7
3.1	Caractéristiques du projet.....	7
3.1.1	Objectif du projet	7
3.1.2	Programme	7
3.1.3	Accès et stationnement	8
3.1.4	Planning prévisionnel	8
3.1.5	Parti architectural	9
3.1.6	Parti paysager	11
3.1.7	Approche environnementale	13
3.1.8	Gestion des eaux pluviales	13
3.1.9	Gestion des déchets	13
3.1.10	Raccordement aux réseaux	14
3.2	Caractéristiques de la phase chantier	14
3.2.1	Planning prévisionnel	14
3.2.2	Travaux	14
3.2.3	Démarche environnementale en phase chantier	14
4.	Solutions de substitution raisonnables étudiées	16
4.1	Variantes étudiées.....	16
4.2	Justification du projet.....	17

Tableaux

Tableau 1 : Dispositions prises afin de limiter les nuisances lors de la phase chantier	14
---	----

Figures

Figure 1 : Plan masse du projet.....	8
Figure 2 : Coupe bâtiments (ouest-est)	10
Figure 3 : Coupe bâtiments (nord-sud).....	11
Figure 4 : Plan paysager.....	12
Figure 5 : Perspective du projet – Vue depuis le sud-ouest.....	12
Figure 6 : Localisation des bassins-versants de gestion des eaux pluviales et des réseaux existants	13

1. Contexte du projet

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

L'aérodrome de Coulommiers-Voisins a été créé le 17 juin 1937. Lors de la Seconde Guerre Mondiale, le site connaîtra une occupation allemande. Il a aujourd'hui retrouvé sa fonction d'aérodrome à destination touristique et de loisir.

Depuis les années 1960, le site d'étude s'inscrit au sein d'un vaste ensemble agricole et dispose de deux marguerites en lien avec le fonctionnement de l'aérodrome. Il est bordé sur sa partie nord-est par une aire d'accueil des gens du voyage (aire de grand passage).

Durant la période 2023-2024, le site d'étude a fait l'objet de travaux en lien avec le dépôt d'un permis précaire (n° PC 077 371 24 00001 accordé le 18 avril 2024 par la commune de Pommeuse et n° PC 077 270 24 00001 accordé le 12 avril 2024 par la commune de Maisoncelles-en-Brie). En effet, au sein de la Marguerite est, il a été développé des décors extérieurs. Ces installations sont provisoires, car démontables.

Le présent Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE) porte sur le projet de construction d'ateliers, de bâtiments modulaires et de décors de studio de cinéma sur l'Aérodrome de Coulommiers-Voisins, à Maisoncelles-sen-Brie, objet du PC dont le dépôt est prévu en octobre 2024.

D'après l'Art.L.122-1 du Code de l'Environnement « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrages, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ». Dans ce cadre, le présent dossier étudie les enjeux environnementaux à l'échelle du terrain d'assiette d'environ 51 ha, comprenant le projet porté par TSF (objet du PC) ainsi que les installations provisoires de décors précitées.

Pour les décors, seuls les aspects écologiques et VRD ont été pris en compte s'agissant de structures non permanentes.

2. Étapes de la concertation

2.1 Réunions d'échange avec la DDT77 en phase de conception

En phase de conception du projet et de réalisation des études environnementales, plusieurs réunions ont eu lieu avec :

- La Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (DDT77),
- Le Maître d'Ouvrage (TSF),
- L'architecte (AMJ),
- La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie Agglomération,
- Les bureaux d'études en charge des expertises environnementales et techniques (GINGER BURGEAP, GINGER CEBTP, ...).

Ces réunions se sont tenues :

- Le **06/09/2023**, afin de faire le point sur le périmètre d'étude du projet ainsi que le point sur l'avancée des études (diagnostic Faune-Flore notamment). Il a également été abordé le planning prévisionnel des rendus de l'Étude d'Impact ;
- Le **18/10/2023**, pour la présentation de l'avancement du projet par TSF, faire le point sur les études en cours (diagnostic zones humides, diagnostic Faune-Flore, étude mobilité, étude acoustique, étude de la qualité de l'air, étude EnR&R¹, bilan des émissions de GES²). Cette réunion a également permis de faire le point sur le planning prévisionnel de la démarche ;
- Le **21/11/2023**, pour faire le point sur les études en cours et prévues dans le cadre de l'étude d'impact, présenter les résultats des études à l'avancement (Diagnostic Faune-Flore, étude de mobilité, étude acoustique), discuter du planning prévisionnel des études ;
- Le **18/01/2024**, afin de faire le point sur l'avancée des études en cours (diagnostic Faune-Flore, étude de gestion des eaux pluviales et usées, diagnostic zones humides, etc.) et aborder le planning prévisionnel de la démarche ;
- Le **14/03/2024**, pour présenter l'état initial de l'environnement du site d'étude ;
- Le **28/03/2024**, afin de faire le point sur les études techniques en cours, leurs dates de rendu et la présentation de leurs conclusions ;
- Le **11/04/2024**, afin de présenter le site ainsi que le projet, et les enjeux liés à l'eau (zones humides, gestion des eaux pluviales, assainissement des eaux usées) ;
- Le **15/05/2024**, afin de présenter les études mobilité et acoustique ;
- Le **12/06/2024**, afin de présenter l'étude de la qualité de l'air, l'étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables et le bilan des émissions de GES ;
- Le **28/06/2024**, afin de présenter les résultats des inventaires Faune-Flore à la DDT et à la DRIEAT³ ;
- Le **12/07/2024**, afin de présenter l'ensemble du DAE⁴ et notamment le volet IOTA⁵.

¹ Étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables.

² Gaz à Effet de Serre.

³ Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports.

⁴ Dossier d'Autorisation Environnementale.

⁵ Installations, Ouvrages, Travaux et Activités.

2.2 Réunions de concertation publique préalable

Dans le cadre de la conception du projet et de la réalisation des études environnementales, diverses réunions de concertation ont eu lieu avec le public (riverains, associations locales, etc.). Celles-ci se sont notamment tenu :

- Le **16/01/2024**, avec les associations environnementales (telles que ADEVA et RENARD) et les usagers. Les sujets suivants ont été soulevés par les associations :
 - **Déchets** : gestion des déchets du site en phase exploitation ;
 - **Biodiversité** : une contre-expertise sera menée par l'association RENARD sur le pourtour du périmètre du projet. Il est à noter que l'aérodrome se trouve dans un couloir de migration de l'avifaune, cet enjeu sera à prendre en compte dans l'étude d'impact et dans l'étude faune-flore menée par ÉCOSPHÈRE. Les mesures ERC⁶ avancées dans l'étude d'impact seront probablement vérifiées en phase chantier par le RENARD.
 - **Fonctionnement de l'aérodrome et usages associés** : il conviendra d'étudier l'impact du projet sur les plans de vol, et donc les conséquences sur les nuisances acoustiques locales.
 - **Parc Naturel Régional (PNR) Brie et Deux Morin** : il conviendra d'étudier comment le projet s'inscrit dans les objectifs du PNR.

Certains documents produits dans le cadre de l'étude d'impact seront mis à disposition du public en phase de concertation.

⁶ Éviter/Réduire/Compenser.

3. Description du projet

3.1 Caractéristiques du projet

3.1.1 Objectif du projet

Il s'agit d'un projet majeur en matière d'aménagement et de développement territorial, permettant d'offrir une nouvelle vocation à des espaces déjà artificialisés, par l'installation de studios de tournages. L'objectif est de mettre à disposition des productions nationales et internationales, un site réunissant tous les éléments nécessaires (ateliers, studios, plateaux de tournage, zone de décors, ...) à la réalisation de productions cinématographiques ou télévisuelles. À court terme, ces studios de cinéma serviront pour les Jeux Olympiques de Paris 2024. De plus, l'implantation de ce projet répondra à une demande en infrastructures de cinéma avec des décors en pleins airs.

L'installation d'un tel projet présente de nombreux intérêts en matière de développement économique et d'attractivité. Différents secteurs d'activités (hébergement, restauration) et corps de métiers sont susceptibles d'être sollicités par le déploiement de cette activité et plusieurs milliers d'emplois pourraient être créés. Le nombre de travailleurs sur le site est estimé à environ 520 personnes (gestion du site et intermittents des métiers du spectacle : décorateurs, techniciens cinéma, cascadeurs, maquilleurs, etc.).

3.1.2 Programme

Sur un terrain d'assiette d'**environ 51 ha**, le projet prévoit la construction d'ateliers, de bâtiments modulaires et de décors de studio de cinéma sur l'aérodrome de Coulommiers-Voisins. Dans le cadre du projet, sont nommées « Marguerite » les aires circulaires constituant un ensemble de zones de circulation et de stationnement, et « Pétale » la zone de stationnement des aéronefs.

Plus précisément, il est envisagé la réalisation de :

- 12 bâtiments de 17 600 m² ;
- 8 ateliers (destinés à accueillir la menuiserie, la serrurerie, le staff, la peinture, la sculpture, le pré-montage) de 7 988 m² ;
- 10 stocks (décors, bois, métal, matériels de tournage, mobilier, peinture, diluants, ...) de 9 200 m² ;
- 2 stocks TSF de 1 600 m². Les espaces de stockage TSF01 et TSF02 permettront de stocker des lumières, caméras, matériels de tournage, machinerie et serviront également de boutiques avec du matériel pour location ou vente ;
- 6 espaces d'accompagnement et d'activités de 3 166 m² (destinés à accueillir des bureaux, des lodges, le maquillage, la coiffure, l'habillage et le catering).

Le projet prévoit la réalisation de 10 plateaux de tournage.

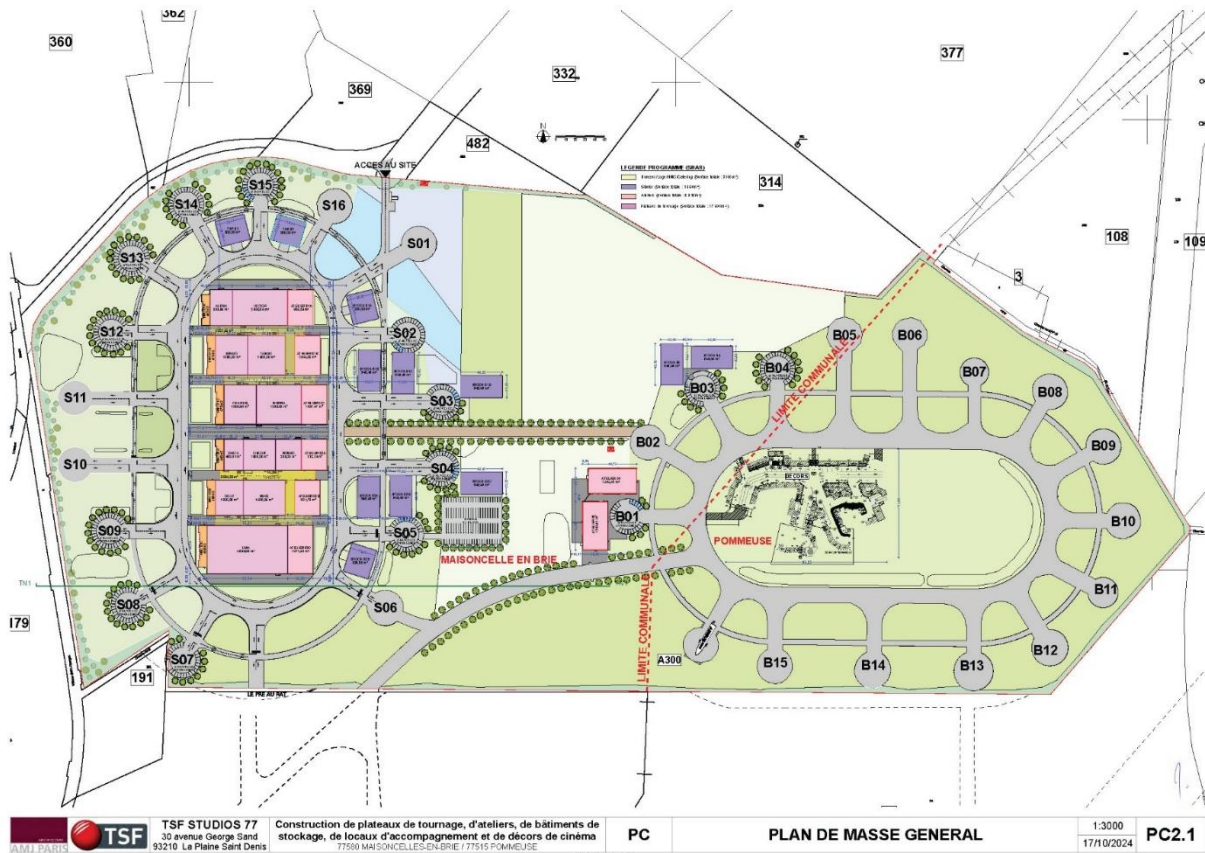
Au total, le projet développera **environ 39 554 m² de SDP**, ainsi que 5 224 m² de galeries. Les galeries sont des passages couverts qui permettront de circuler entre les plateaux tout en étant protégé des intempéries.

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

Le projet prévoit également la réalisation **d'espaces de décors extérieurs**. Ces décors s'apparenteront en premier lieu à des rues de Paris puis ils pourront s'adapter aux différents besoins de production. Les toitures représenteront environ 3 177 m² de SDP⁷ et les voiries environ 6 565 m².

⁷ Surface De Plancher.

Figure 1 : Plan masse du projet



Source : AMJ, 11/2024

3.1.3 Accès et stationnement

L'accès entrée et sortie du projet se fera depuis la Route de l'étang de Morillas, située au nord du site d'étude. Cette voirie donne sur la RD15. Une grande partie des voiries existantes (environ 107 840 m²) seront réutilisées pour les déplacements au sein du site d'étude. L'ensemble des voiries créées seront en enrobé (15 204 m²).

Le projet disposera de 14 parkings (soit 500 places de stationnement) :

- 13 parkings se trouvent au sein des pétales de la Marguerite ouest. Au total, 12 parkings disposent de 28 places de stationnement et 1 dispose de 18 places de stationnement ;
- 1 parking situé au centre du site (proche de la marguerite S05) comprenant 133 places de stationnement.

Des voiries seront également créées dans le cadre des décors (Marguerite située à l'ouest) : 6 565 m². De plus, le projet prévoit le raccordement des deux marguerites par une voirie.

Le projet prévoit également la création de 150 stationnements vélo. Des range-vélos extérieurs et couverts sont installés aux abords des bâtiments.

3.1.4 Planning prévisionnel

Le planning prévisionnel du projet est le suivant :

- Dépôt du permis de construire en octobre 2024 ;
- Commencement des travaux fin 2025 ;
- Livraison des premiers bâtiments courant mi-2026.

3.1.5 Parti architectural

3.1.5.1 Bâtiments démontables

► Ateliers et stockages

Les bâtiments démontables des ateliers et stockages seront :

- De forme rectangulaire,
- De plain-pied, ils auront une hauteur totale de 11 m 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 et bardage bois, vissés sur ossature métallique,
- Menuiseries métalliques de couleur foncée.

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

► Plateaux de tournage

Les bâtiments démontables des plateaux de tournage seront :

- De forme rectangulaire,
- De plain-pied, ils auront une hauteur totale de 18 m 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 et bardage bois, vissés sur ossature métallique,
- Menuiseries métalliques de couleur foncée,
- Toiture-terrasse.

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

► Espaces d'accompagnement et d'activités

Les bâtiments démontables des plateaux de tournage seront :

- De forme rectangulaire,
- De type RDC ou R+1, ils auront une hauteur totale de 8 m 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,

- Toiture-terrasse.

Les loges et les divers modules d'accompagnement sont directement rattachés à de l'artisanat.

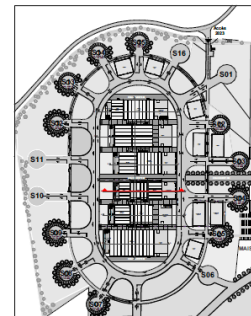
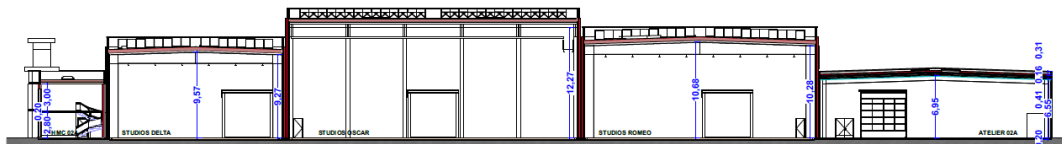
► Galeries

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

3.1.5.2 Éléments de décors

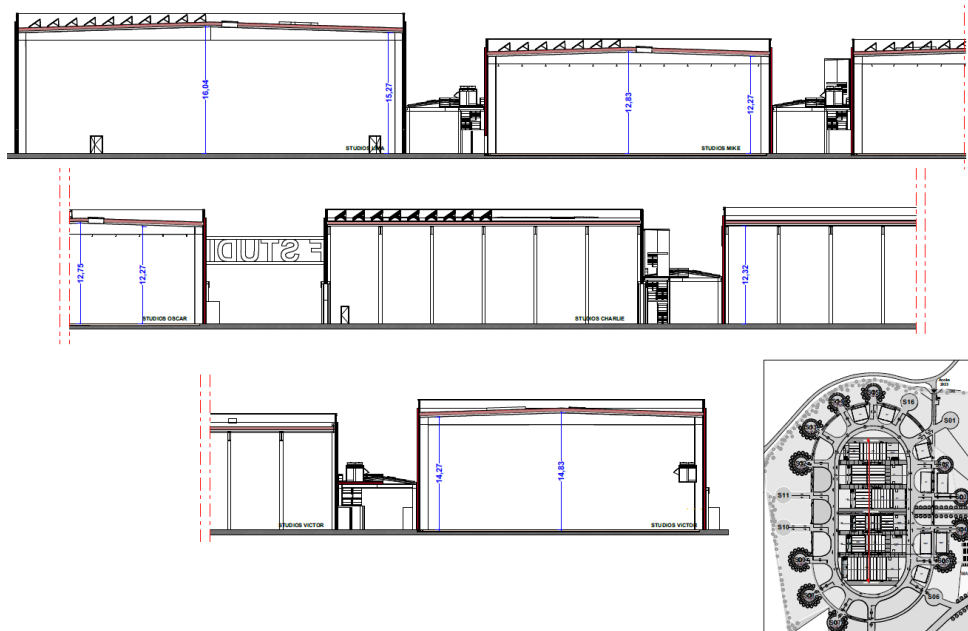
Situés sur la partie est du périmètre, les éléments de décors sont des installations techniques sur des structures amovibles qui évolueront au gré des tournages.

Figure 2 : Coupe bâtiments (ouest-est)



Source : AMJ, 09/2024

Figure 3 : Coupe bâtiments (nord-sud)



Source : AMJ, 09/2024

3.1.6 Parti paysager

Les plantations existantes sont conservées. Actuellement le terrain est occupé par une exploitation agricole, seules les rives sont végétalisées, avec des haies arbustives spontanées.

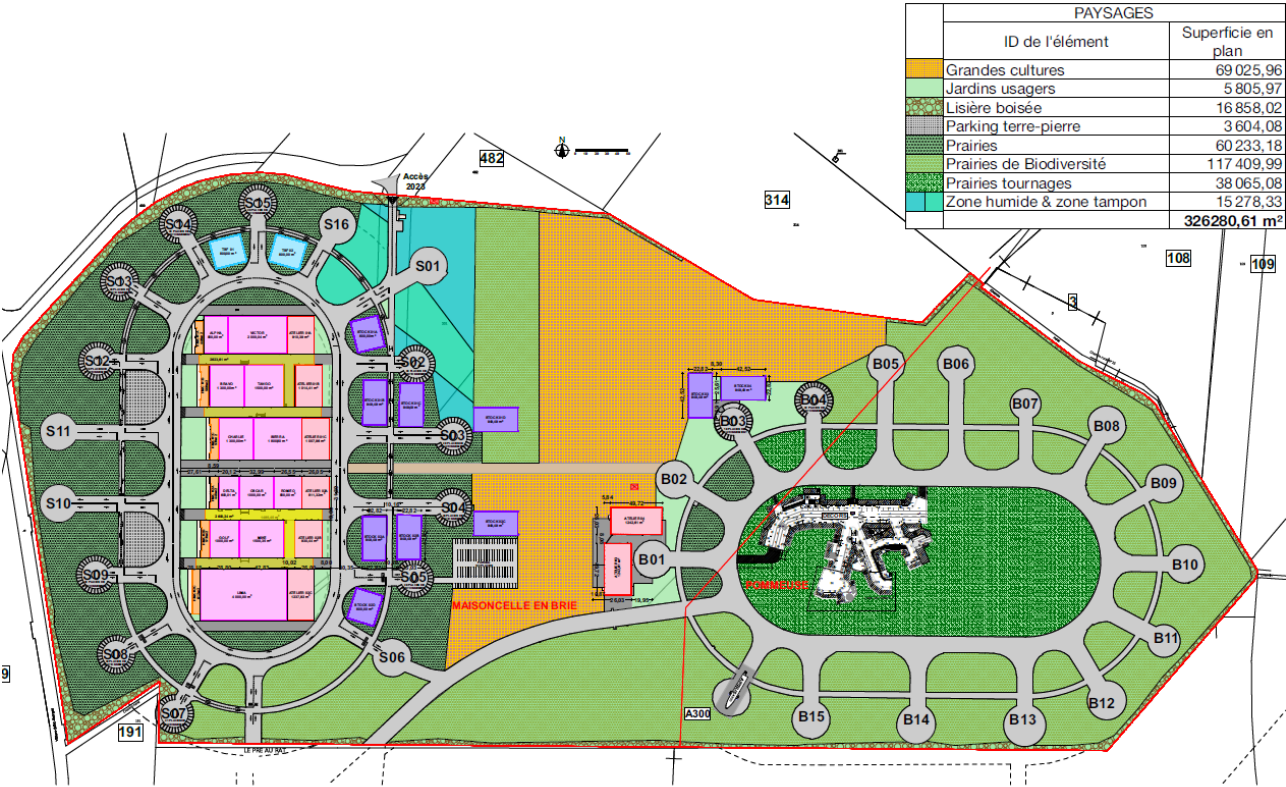
Le projet d'aménagement croise différents objectifs :

- Intégrer le site dans le paysage du plateau en créant des coulisses arborées ;
- Conserver sa vocation agricole actuelle ;
- Renforcer la mosaïque de milieux favorables à la biodiversité (zone humide) ;
- Aménager le site pour son accueil et pour le confort des équipes qui vont y travailler ;
- Assurer une gestion cohérente du site.

Au total, le projet prévoit la **plantation de 46 485 sujets**. Il est prévu les plantations suivantes :

- Alignements d'arbres : 1 350 sujets ;
- Lisières boisées (2) : 30 000 sujets ;
- Espèces agricoles (vergers, plantes vivaces, arbustes) : 15 135 sujets.

Figure 4 : Plan paysager



Source : AMJ, 11/09/2024

Figure 5 : Perspective du projet – Vue depuis le sud-ouest



Source : AMJ, 11/2024

3.1.7 Approche environnementale

Le projet prévoit le développement de 18 977 m² de panneaux photovoltaïques sur les toitures des studios. Le projet respectera la réglementation thermique RT2012⁸ et RE2020⁹ en vigueur.

3.1.8 Gestion des eaux pluviales

Selon le bureau d'étude INTEGRALE ENVIRONNEMENT, missionné pour la réalisation de l'étude de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la mise en place de 24 bassins-versants pour la gestion des « petites pluies » (10 mm en 24h) ainsi que la gestion des pluies trentennales en infiltration à la parcelle (zéro nouveau rejet).

Figure 6 : Localisation des bassins-versants de gestion des eaux pluviales et des réseaux existants



Source : INTEGRALE ENVIRONNEMENT, 16/12/2024

3.1.9 Gestion des déchets

Le projet mettra à disposition des bornes de tri pour les typologies suivantes : Bois - Sciure/copeaux - Métaux - DIB¹⁰ - Verre - Organique.

Les ateliers ainsi que la production de décors seront source de déchets. Le projet prévoit le **réemploi et la valorisation de ces matériaux**. Les sciures seront placées dans des bennes Atex (contenants hermétiques limitant la propagation). Celles-ci seront ensuite notamment redirigées vers des structures équestres de type haras.

TSF est à la recherche de partenariat pour la réutilisation hors site des matériaux des décors.

⁸ Réglementation Thermique.

⁹ Réglementation Environnementale.

¹⁰ Déchet Industriel Banal.

3.1.10 Raccordement aux réseaux

Le projet sera raccordé aux réseaux suivants :

- Adduction eau potable ;
- Eaux usées ;
- Eaux pluviales ;
- Électricité ;
- Télécommunication.

3.2 Caractéristiques de la phase chantier

3.2.1 Planning prévisionnel

Les travaux débuteront fin 2025, pour une durée d'environ 18 mois. La réalisation du projet ne prévoit pas de phasage.

3.2.2 Travaux

3.2.2.1 Fondations

L'étude géotechnique de leur hauteur ou de 0.3 m dans les limons des plateaux à 0.9 m de profondeur par rapport au TN¹¹.

3.2.2.2 Gestion des déchets

Le projet va nécessiter environ 30 000 m³ de terres déblayées et remblayées. Aucun apport de terre depuis l'extérieur ne sera nécessaire. L'ensemble des terres sera réutilisé sur site.

3.2.3 Démarche environnementale en phase chantier

S'inscrivant dans une volonté de limiter les impacts du projet en phase temporaire, le Maître d'ouvrage appuyé par AMJ ont rédigé une Note regroupant des orientations de « Chantier à Faibles Nuisances ».

Le tableau ci-dessous indique diverses dispositions proposées.

Tableau 1 : Dispositions prises afin de limiter les nuisances lors de la phase chantier

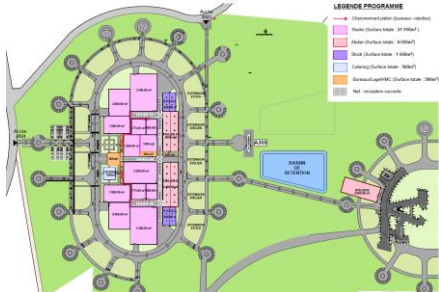
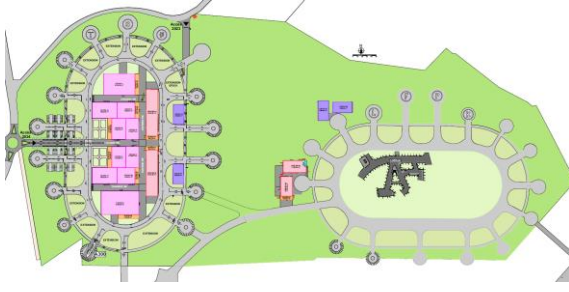
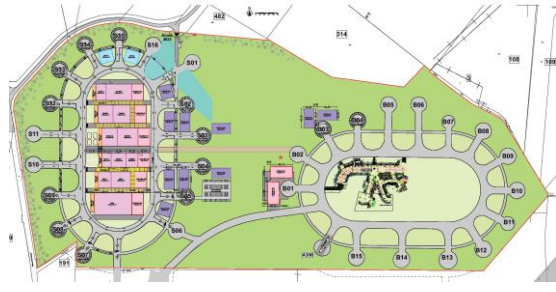
Thématique	Dispositions
Optimisation de la gestion des déchets de chantier	Identification des types de déchets produits sur le chantier Réduction à la source de la production de déchets Utilisation de bordereaux de suivi Collecte sélective des déchets - Tri des déchets selon signalétique et consignes Bennes et camions bâchés pour éviter les envols Aires de stockage

¹¹ Terrain Naturel.

Thématique	Dispositions
	Aucun brûlage ou enfouissement des déchets
Limitation des nuisances sonores	Utilisation de talkies-walkies Respect des plages horaires pour les tâches bruyantes Information des riverains
Limitation des nuisances visuelles	Mise en place et entretien de palissades Nettoyage régulier du chantier et de ses abords Lavage des roues des engins Respect des voies de circulation et des zones de livraison
Prévention des pollutions de l'eau et du sol	Stockage des produits dangereux sur bacs de rétention Vérification de l'étiquetage des produits Utilisation de bacs de décantation pour le nettoyage des cuves et bennes à béton Aucun déversement de produit toxique dans les réseaux Utilisation d'un kit antipollution en cas de rejet accidentel
Préservation de la biodiversité	Protection des plantations existantes Aucun stockage de matériel proche des espaces verts Respect des espèces protégées
Limitation des consommations	Réduire les consommations d'énergie sur le chantier Réduire les consommations d'eau sur le chantier et surveiller les fuites d'eau Faciliter la réutilisation sur site des terres excavées Arrêt des moteurs dès que possible Limitation de la vitesse des engins sur le chantier Extinction des lumières et des équipements en l'absence de personnel
Sécurité	Sécurité et Responsabilité Protection des visiteurs et du personnel

4. Solutions de substitution raisonnables étudiées

4.1 Variantes étudiées

Variante n°1 – 04/2023	Variante n°2 – 10/2023	Variante n°3 – 07/2024
Terrain d'assiette : 51 ha SDP totale : 29 400 m² Bâtiments majoritairement prévus au sein de la Marguerite ouest Création de deux accès au site Création d'une route raccordant les deux Marguerites Stationnement en cours de réflexion Mise en place d'un bassin de rétention	Terrain d'assiette : 51 ha SDP totale : 31 800 m² Bâtiments majoritairement prévus au sein de la Marguerite ouest. D'autres sont prévus à proximité de la Marguerite est Création de deux accès au site Création d'une route raccordant les deux Marguerites L'accès à la Route de l'étang de Morillas a été élargie Stationnement en cours de réflexion Gestion des eaux pluviales en cours de réflexion	Terrain d'assiette : 51 ha SDP totale : 39 554 m² ainsi que 5 224 m² de Galeries Bâtiments majoritairement prévus au sein de la Marguerite ouest. D'autres sont prévus à proximité de la Marguerite est Création d'une route raccordant les deux Marguerites Un unique accès donnant sur la Route de l'étang de Morillas. Celle-ci ne sera pas élargie (identification d'une zone humide) Création de 14 parkings, comptabilisant environ 500 places Mise en place de 24 bassins-versants Précisions sur la réalisation des espaces verts et la plantation d'arbres
		

4.2 Justification du projet

Il s'agit d'un projet majeur en matière d'aménagement et de développement territorial, permettant d'offrir une nouvelle vocation à des espaces déjà artificialisés, par l'installation de studios de tournages. Une grande partie des voiries existantes seront réutilisées pour les déplacements au sein du site d'étude. À noter que le site a fait l'objet de décharges sauvages. En effet, certaines zones étaient insalubres et témoignaient de l'ancienne occupation d'une communauté de gens de voyage. En ce sens, le projet représente une opportunité de requalification.

La réalisation du projet répondra à un besoin national sur le marché cinématographique et télévisuel français et international (espaces de production de cinéma). En effet, l'implantation de ce projet répondra également à une demande en infrastructures de cinéma avec des décors en plein air.

La surface de plancher des variantes envisagées a globalement augmenté (passant d'environ 29 400 m² de SDP à environ 39 554 m² de SDP). S'agissant d'un besoin national, l'optimisation du site à l'étude permettra de limiter la création de studios de cinéma sur d'autres parcelles.

Les études menées (notamment l'étude de gestion des eaux pluviales et le diagnostic zone humide) ont permis de définir les modalités de gestion des eaux pluviales ainsi que d'identifier la présence d'environ 7 750 m² de zone humide. Afin d'éviter impacts sur cette dernière, il a été préféré de ne pas élargir la route d'accès située au nord.

Initialement, le projet prévoyait la création d'une nouvelle voie d'accès à l'ouest du site, donnant directement sur la RD15. Celle-ci a été abandonnée afin de limiter les impacts sur les habitats présents. De plus, les places de stationnement ont été modifiées vis-à-vis des plans d'origine. En effet, la variante retenue limite l'imperméabilisation des sols avec la réutilisation d'une partie des pétales de la Marguerite ouest.

Les plantations existantes sont conservées. Actuellement le terrain est occupé par une exploitation agricole, seules les rives sont végétalisées, avec des haies arbustives spontanées. Au total, le projet prévoit la plantation de 46 485 sujets. Afin d'accueillir la faune protégée de l'aire d'étude, une réflexion a été menée sur les plans paysagers. De nombreux échanges ont eu lieu entre le bureau d'étude écologique ECOSPHERE et la personne en charge de réaliser la notice paysagère du projet (Clément BRIANDET).

Le positionnement du projet est stratégique. En effet, localisé en Île-de-France, les déplacements des usagers seront limités en raison de la proximité de grands axes de circulation et de hubs (intermodalités).

L'installation d'un tel projet présente de nombreux intérêts en matière de développement économique et d'attractivité. Différents secteurs d'activités (hébergement, restauration) et corps de métiers sont susceptibles d'être sollicités par le déploiement de cette activité et plusieurs milliers d'emplois pourraient être créés. Le projet participera à dynamiser le territoire local (communes de Maisoncelles-en-Brie et Pommeuse notamment) et global (Agglomération de Coulommiers Pays de Brie) en termes d'emplois.