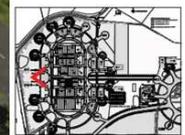




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis sur le projet de studios de cinéma TSF à  
Maisoncelles-en-Brie et Pommeuse (77)**

**N° ACIF-2025-001  
du 07/03/2025**



Le projet de studios de cinéma s'implante autour de pistes, appelées « marguerites », aménagées dans les années 1950 au nord-ouest de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins.

Aujourd'hui, le site est pour partie en zone agricole et comprend des enjeux écologiques forts, liés notamment à la présence d'espèces d'oiseaux en danger d'extinction en Île-de-France. Le projet contribue à augmenter l'artificialisation du site de huit à neuf hectares supplémentaires.

En haut : les décors extérieurs sur la « marguerite Est » (source : PC 6.19).

En bas : les plateaux de tournage sur la « marguerite Ouest » (source : PC.6.11)

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de studios de cinéma situé à Maisoncelles-en-Brie et Pommeuse (Seine-et-Marne), porté par la société TSF et son étude d'impact, datée de décembre 2024. Il est émis dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale, de deux procédures de permis de construire, et de deux procédures de modification et mise en compatibilité des PLU des deux communes.

Le projet s'implante sur une emprise de 51 ha localisée en partie nord-ouest de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins, et composée de voiries aéroportuaires en forme de « marguerites » ainsi que d'espaces agricoles. Il consiste en la réalisation de décors extérieurs (notamment, la reproduction de rues de Paris) et de bâtiments industriels et tertiaires, pour le tournage de productions cinématographiques ou télévisuelles. Il prévoit la construction de 38 bâtiments démontables, totalisant 39 554 m<sup>2</sup> de surface de plancher<sup>1</sup> et culminant à 17,8 m de hauteur. Une grande partie des voiries existantes (onze hectares) seront réutilisées pour les besoins du projet (déplacements, aménagement de 500 places de stationnement automobile), et huit à neuf hectares supplémentaires seront imperméabilisés. Des aménagements paysagers et écologiques et des surfaces cultivées complètent le projet dont l'emprise est de 32 ha. Une première phase du projet a été inaugurée en octobre 2024, avec la réalisation de premiers tournages.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- l'artificialisation des sols ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la préservation des milieux agricoles et naturels et des espèces associées (notamment les oiseaux) ;
- l'intégration du projet dans le paysage ;
- le trafic routier et les émissions atmosphériques associées ;
- la contribution au réchauffement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- justifier que l'activité projetée, l'« *extension de l'urbanisation* » due au projet, et le reclassement de 34,6 ha de zone A en zone UP au règlement du PLU de Maisoncelles-en-Brie, sont compatibles avec le futur schéma directeur régional d'Île-de-France, dit « environnemental » et avec le schéma de cohérence territoriale du bassin de vie de Coulommiers ;
- limiter aux stricts besoins du projet opérationnel les droits à imperméabiliser octroyés par les règlements des PLU, ou à défaut, justifier le choix d'instaurer des règles plus permissives, et mettre en compatibilité le projet avec la disposition 3.2.2. du Sdage ;
- justifier, pour les populations d'oiseaux à plus fort enjeu pour le projet (Bruant Proyer, Tarier pâtre, Linotte Mélodieuse, Alouette des champs), l'équivalence écologique entre les milieux détruits et restitués, ainsi que le choix de supprimer certains milieux (friche nitrophile Est, haie) ;
- préciser chacune des mesures envisagées pour limiter le recours à la voiture individuelle par les usagers du projet (hébergements locaux, transports en commun, covoiturage), et actualiser l'étude de trafic, qui comporte de nombreux biais.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

---

1 La surface de plancher n'inclut ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni les parkings.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Mise en compatibilité et modification des documents d'urbanisme.....	11
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet.....	11
1.4. Principaux enjeux environnementaux.....	12
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. Artificialisation des sols.....	14
3.2. Gestion des eaux pluviales et usées.....	14
3.3. Biodiversité.....	15
3.4. Intégration paysagère du projet.....	17
3.5. Déplacements et émissions atmosphériques associées.....	18
3.6. Contribution au réchauffement climatique.....	20
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>21</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>22</b>
<b>5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>23</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>3</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par les communes de Maisoncelles-en-Brie et Pommeuse, par la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, et par la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne, pour rendre un avis sur le projet de studios de cinéma, porté par TSF, situé à Maisoncelles-en-Brie et Pommeuse (Seine-et-Marne) et sur son étude d'impact datée de décembre 2024. Il s'agit d'une saisine commune dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale, de deux procédures de permis de construire, et de deux procédures de modification et mise en compatibilité des PLU des deux communes.

Le projet de studios de cinéma TSF est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 b du tableau annexé à cet article).

L'Autorité environnementale en a accusé réception le 21 décembre 2024. Conformément au [II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le préfet de département et le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ont été consultés. Ce dernier a apporté sa contribution respectivement le 3 février 2025.

L'Autorité environnementale a été consultée par voie électronique le 7 mars 2025 sur l'avis portant sur le projet de studios de cinéma TSF.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Éric ALONZO, coordonnateur, après consultation par voie électronique, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

2 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

3 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

## Sigles utilisés

<b>ADP</b>	Aéroports de Paris
<b>DBO5</b>	Demande biologique en oxygène mesurée sur cinq jours, qui permet d'évaluer la fraction biodégradable de la charge polluante carbonée des eaux usées.
<b>EH</b>	Équivalent habitant
<b>GES</b>	Gaz à effet de serre
<b>HPS</b>	Heure de pointe du soir
<b>HPM</b>	Heure de pointe du matin
<b>NPNT</b>	Note de présentation non technique du projet
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>Otan</b>	Organisation du traité de l'Atlantique nord
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PCAET</b>	Plan climat air énergie territorial
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RD</b>	Route départementale
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif-E</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France dit « environnemental »
<b>Spanc</b>	Service public d'assainissement non collectif
<b>TMJA</b>	Trafic moyen journalier annuel
<b>UVP</b>	Unité de véhicule particulier, calculée comme suit : 1 UVP pour un véhicule léger ou une camionnette, 2 UVP pour un poids-lourds de 3,5 t et plus, 0,3 UVP pour un cycle.
<b>Zac</b>	Zone d'aménagement concerté

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet, porté par la société TSF, est situé à environ quarante kilomètres à l'est de Paris, et onze kilomètres au nord-ouest de Coulommiers, sur l'aérodrome de Coulommiers-Voisins.

Les premiers aménagements ont été réalisés en 1937 pour accueillir le Cercle aéronautique de Coulommiers et de Brie » (CACB). Les infrastructures en dur (deux pistes en béton sécantes) ont été aménagées par la Luft-waffe durant l'occupation allemande. Au cours des années 1950, dans le cadre de l'Organisation du Traité de l'Atlantique nord (Otan), plusieurs travaux ont été réalisés dont les « marguerites » (permettant de stationner les avions de telle sorte qu'ils soient immédiatement prêts à décoller en cas d'alerte), toutefois il ne sera jamais utilisé par les militaires et conservera un usage civil (p. 148-152<sup>4</sup>).

Aujourd'hui, l'aérodrome accueille régulièrement le « Meeting aérien de France », ainsi que des amateurs de vol à moteur et à voile et de grand tourisme (plusieurs aéroclubs y sont présents). Aéroports de Paris (ADP) en est le gestionnaire immobilier. Sur une surface de 304 ha, l'aérodrome se compose de quatre pistes, de quatre hangars abritant les aéronefs, d'autres petits bâtiments ainsi que d'espaces agricoles.

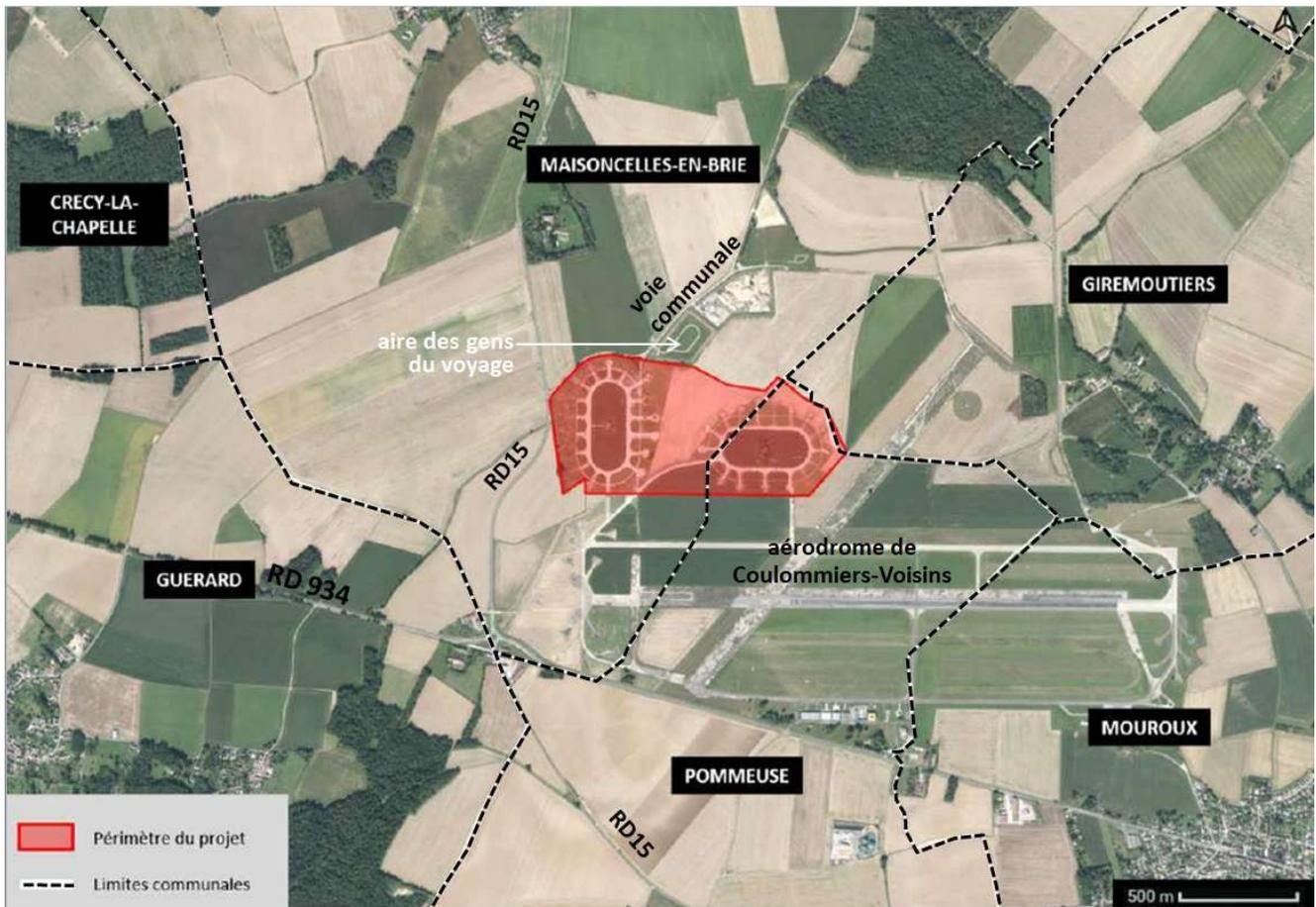


Illustration 1 : L'emprise du projet au sein de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins (étude d'impact, p. 38, légendes ajoutées par la MRAe)

Localisé au nord-ouest de l'aérodrome et entouré majoritairement de terrains agricoles, le site du projet comprend 51 ha (36,4 ha sur la commune de Maisoncelles-en-Brie, 14,6 ha sur la commune de Pommeuse). Il est

4 Sans précision supplémentaire, les numéros de page renvoient à l'étude d'impact.

bordé par la RD 15 à l'ouest, par une route communale au nord, par une aire d'accueil des gens du voyage au nord-est ainsi que par le reste de l'aérodrome au sud-est. Il correspond à la partie où se situent les deux « marguerites », qui ne sont plus utilisées par l'aviation. Le reste de l'emprise se compose de terres agricoles situées sur les franges et interstices de ces infrastructures.



Illustration 2 : État actuel du site du projet. Sur la « marguerite » Est, on perçoit la réalisation récente de cinq bâtiments sur les « pétales » et des décors extérieurs, principalement au centre mais aussi sur certaines pétales (source : Google Maps, 2025)



Illustration 3 : Vue de la « marguerite » Est en novembre 2023 (étude d'impact, p. 155)

Le projet consiste en la réalisation de décors et de bâtiments industriels et tertiaires, pour la réalisation de productions cinématographiques ou télévisuelles<sup>5</sup>.

Sur la commune de Pommeuse (à l'est), le projet prévoit la réalisation de décors extérieurs (installations techniques sur supports amovibles, qui représenteront en premier lieu des rues de Paris, puis pourront s'adapter aux différents besoins de production).

5 [https://www.lepoint.fr/culture/l-aerodrome-de-coulommiers-fait-son-cinema-26-06-2023-2526194\\_3.php](https://www.lepoint.fr/culture/l-aerodrome-de-coulommiers-fait-son-cinema-26-06-2023-2526194_3.php)

Sur la commune de Maisoncelles-en-Brie (à l'ouest), le projet prévoit la réalisation de :

- douze plateaux de tournage ;
- huit ateliers accueillant la menuiserie, la serrurerie, le staff (plâtre), la peinture, la sculpture, et le pré-montage ;
- dix espaces de stockage destinés aux décors, bois, métal, matériels de tournage, mobilier, peinture, et diluants ;
- deux espaces de stockage destinés aux lumières, caméras, matériels de tournage, et machinerie, qui serviront par ailleurs de boutique (matériel pour la location ou la vente) ;
- six espaces d'accompagnement et d'activités destinés à accueillir des bureaux, des loges, le maquillage, la coiffure, l'habillage et la restauration collective (*catering*) ;
- galeries (passages couverts par des verrières reposant sur des structures métalliques), qui permettront de circuler entre les plateaux.



**Illustration 4 :** Représentation du projet en perspective aérienne, la partie Est est déjà réalisée (étude d'impact, p. 475)

520 personnes (gestion du site et intermittents des métiers du spectacle : décorateurs, techniciens cinéma, cascadeurs, maquilleurs, etc.) pourraient travailler sur le site. Des secteurs d'activités connexes (hébergement, restauration) seraient par ailleurs mobilisés par le projet. Plusieurs milliers d'emplois pourraient être créés.

L'ensemble du projet inclura 38 bâtiments démontables et comprendra 39 554 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les bâtiments auront une emprise au sol de 38 077 m<sup>2</sup> (notice PC4, p. 8).

Une grande partie des voiries existantes (d'une surface totale de 107 840 m<sup>2</sup> selon la note de présentation non technique du projet (NPNT), p. 8, à 111 084 m<sup>2</sup> selon la notice PC 4, p. 5) seront réutilisées pour le projet. 15 204 à 15 864 m<sup>2</sup> (selon respectivement la NPNT, p. 8 et la notice PC 4, p. 5) de voiries seront créées. Quatorze parkings automobiles totalisant 500 places sur 16 175 m<sup>2</sup> seront réalisés, notamment sur les pétales de la marguerite Ouest (13 172 m<sup>2</sup>).

Le projet prévoit par ailleurs la création d'un accès sur la route de l'étang de Morillas, au nord du site, permettant de rejoindre la RD 15 à l'ouest.

De vastes aménagements paysagers complètent le projet : prairies de biodiversité, « prairies de tournage », haie, lisière boisée, etc. 46 485 plantations (arbres, arbustes, plantes vivaces) seront réalisées dans ce cadre. Des surfaces cultivées seront conservées. Ces espaces non bâtis s'étendront sur environ 32 ha (NPNT, p. 12).

Il est également prévu d'installer 18 977 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur 30 % de la surface des toitures des studios (p. 389).

Le projet relève de plusieurs rubriques de la législation sur l'eau dont une correspond à un régime de déclaration, la collecte des eaux pluviales sur un bassin versant supérieur à vingt hectares, mais est source également de rejet d'eaux usées significatives.

Le dossier ne prévoit pas de solliciter une dérogation à la perturbation de spécimens d'espèces protégées ou de leurs habitats.

Une première zone de décors en extérieur (appelée *backlot*) a déjà été réalisée sur le site (inauguration en octobre 2024). Cette zone, qui inclut quatre bâtiments réalisés sous autorisation d'un permis précaire, et pourrait s'étendre sur plusieurs hectares<sup>6</sup>, a déjà accueilli des tournages<sup>7</sup>. Toutefois, le dossier ne fait qu'évoquer cette première phase du projet et ne la décrit pas (emprise, aménagements, milieux affectés, etc.). Par ailleurs, les plans reproduits dans l'étude d'impact ne figurent que les décors situés au centre de la marguerite, alors que certains ont aussi été aménagés sur les pétales (voir illustration 2).



Illustration 5 : chantier des premiers décors en extérieur sur la partie centrale de la marguerite Est ; on perçoit également à l'arrière plan deux hangars verts en équerre édifiés sur un pétale (source : [Le Parisien, mars 2024](#))

**(1) L'Autorité environnementale recommande de présenter la première phase du projet, portant sur la réalisation des premiers décors extérieurs (emprise, aménagements, milieux affectés, etc.).**

6 L'étude faune flore fait état d'une zone de chantier recouvrant plus de 6,46 ha au moment des investigations naturalistes (2023, 2024).

7 <https://www.sortiraparis.com/loisirs/cinema/articles/291255-des-studios-de-cinema-avec-des-decors-permanents-exterieurs-se-sont-installes-en-seine-et-marne> ; [https://actu.fr/ile-de-france/coulommiers\\_77131/maisoncelles-en-brie-rachida-dati-decouvre-les-studios-de-cinema-tsf-cest-mon-paris-reve\\_61682366.html](https://actu.fr/ile-de-france/coulommiers_77131/maisoncelles-en-brie-rachida-dati-decouvre-les-studios-de-cinema-tsf-cest-mon-paris-reve_61682366.html)

Selon le dossier, les prochains travaux devraient débuter fin 2025, pour une durée de 18 mois, la livraison des prochains bâtiments intervenant mi-2026 (NPNT, p. 9). Selon l'annexe relative au bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES), l'exploitation du projet pourrait s'étendre sur cinquante ans. Il convient de confirmer cette durée.

## 1.2. Mise en compatibilité et modification des documents d'urbanisme

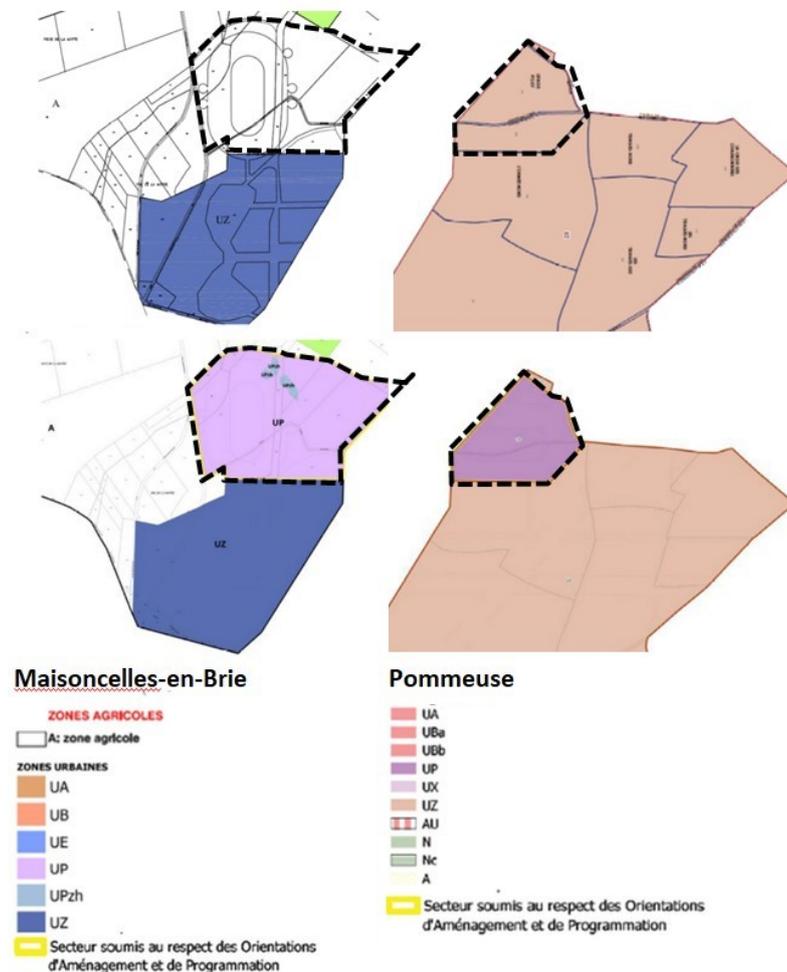


Illustration 6 : évolution du règlement graphique du PLU de Maisoncelles-en-Brie (colonne de gauche) et du PLU de Pommeuse (colonne de droite); les plans de zonages actuels sont en haut et les futurs plans de zonage sont en dessous (source : étude d'impact, p. 549-550 et 508-507, périmètre et légendes ajoutés par MRAe).

La zone du projet (en pointillé noir). À Maisoncelles-en-Brie, elle est actuellement dédiée à l'agriculture (zone A) et, à Pommeuse, à l'aérodrome (UZ). Elle deviendra pour les deux communes, une zone « UP », dédiée spécifiquement aux studios de cinéma et programmes associés.

Sur la commune de Maisoncelles-en-Brie, le site est aujourd'hui en zone A (dédiée à l'agriculture), sur 35,4 ha, au règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Sur la commune de Pommeuse, il est en zone Uz (dédiée à l'aérodrome), sur quinze hectares. Le projet prévoit la création d'une zone UP dans chaque règlement de PLU, dédiée principalement à la réalisation du projet (constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires dans l'exercice d'une activité de production cinématographique : bâtiments, décors et infrastructures, etc.). Une zone UP zh sera par ailleurs dédiée à la préservation d'une zone humide localisée sur la commune de Maisoncelles-en-Brie. Le projet prévoit également deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles complémentaires (une sur chaque commune), cadrant les zones d'aménagement du projet (à l'exception de l'activité agricole, de la haie et de la lisière boisée), et la création d'une nouvelle orientation dans les projets d'aménagement et de développement durables (PADD) des PLU. Cette orientation commune consiste à permettre la reconversion d'une partie de l'aérodrome au profit d'une activité économique de production cinématographique.

## 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet

Dans la notice de présentation non technique, il est précisé que des réunions de concertation ont eu lieu avec le public (riverains, associations locales, etc.). Le dossier n'inclut pas de bilan détaillé de cette concertation,

mais précise que plusieurs enjeux importants ont été identifiés lors de cette concertation, parmi lesquels un couloir de migration des oiseaux localisé au niveau de l'aérodrome et la modification des plans de vol consécutive à la réalisation du projet. Néanmoins, ces enjeux ne sont pas pris en compte dans l'étude d'impact.

## 1.4. Principaux enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'artificialisation des sols ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la préservation des milieux agricoles et naturels et des espèces associées (notamment les oiseaux) ;
- l'intégration du projet dans le paysage ;
- le trafic routier et les émissions atmosphériques associées ;
- la contribution au réchauffement climatique.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Les principaux enjeux environnementaux du projet sont pris en compte dans l'évaluation environnementale. Toutefois, certaines données diffèrent selon les parties du dossier (ex : emprise des constructions et aménagements considérées dans la description du projet et dans les hypothèses de gestion des eaux pluviales<sup>8</sup>). Plusieurs volets de l'étude d'impact restent à préciser (gestion des eaux usées et pluviales) ; d'autres sont à peine ébauchés (étude agricole<sup>9</sup>) ou bien présentent des évaluations très incertaines (émissions de GES). Enfin, si le permis de construire comprend plusieurs perspectives et photomontages du projet, celles-ci ne sont pas reprises dans l'étude d'impact, ce qui rend leur accès très difficile.

### 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le futur schéma directeur régional dit « environnemental » (Sdrif-E), qui devrait entrer en vigueur, après approbation par décret en Conseil d'État, identifie l'emprise de l'aérodrome. Il permet, en cas d'abandon de l'activité aéroportuaire, comme c'est le cas sur le site du projet, d'accueillir de l'industrie ou de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables. Sur la partie du site localisée sur la commune de Maisoncelles-en-Brie, le Sdrif-E localise une demi-pastille d'urbanisation préférentielle, permettant d'urbaniser dix hectares. À cet égard, le dossier indique que le projet entraîne une « extension de l'urbanisation » d'un peu plus de neuf hectares (ce calcul n'est toutefois pas justifié), et qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre l'usage projeté et le cadre posé par le Sdrif-E. Le dossier conclut que les procédures d'urbanisme sont compatibles avec le Sdrif-E.

Pour l'Autorité environnementale, cette conclusion nécessite d'être davantage étayée, en vérifiant :

- que les bâtiments tertiaires du projet peuvent être considérés comme de l'activité industrielle ;
- que le reclassement de 34,6 ha de zone A en UP au PLU de Maisoncelles-en-Brie est compatible avec les droits octroyés par la demi-pastille du Sdrif-E.

<sup>8</sup> Les données du dimensionnement de la gestion des eaux pluviales diffèrent nettement de celles figurant dans la description du projet, concernant l'emprise au sol des bâtiments (43 340 m<sup>2</sup> au lieu de 38 077 m<sup>2</sup>), les toitures des décors (10 000 m<sup>2</sup> au lieu de 3 177 m<sup>2</sup>), les voiries des décors (20 000 m<sup>2</sup> au lieu de 6 565 m<sup>2</sup>), les voiries (11 181 m<sup>2</sup> au lieu d'environ 15 000 m<sup>2</sup>), les parkings (3 208 m<sup>2</sup> au lieu de 2 997 m<sup>2</sup>).

<sup>9</sup> Le projet s'implantant sur des activités agricoles, une étude est en cours pour préciser ces impacts et identifier des mesures de compensation, qui seront présentées en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).



**Illustration 7 : Le projet se situe sur une « demi-pastille » de « secteur d'urbanisation préférentielle » (et non de « développement industriel »).** Extrait de la cartographie du Sdrif-E (étude d'impact, p. 519)

Le site est par ailleurs concerné par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers, adopté en 2014. Ce SCoT prévoit de « conforter la vocation de l'aérodrome à destination des activités de loisirs et de tourisme dès lors que celles-ci ne contreviennent pas au bon fonctionnement de l'activité aéroportuaire, et qu'elles s'inscrivent dans la cohérence de la planification spatiale et dans les objectifs de maîtrise de la consommation foncière traduits par l'enveloppe de consommation foncière maximale définie par le SCoT ». Le dossier affirme que les procédures d'urbanisme sont compatibles avec le SCoT (p. 521-523).

Pour l'Autorité environnementale, cette conclusion nécessite d'être davantage étayée, en vérifiant :

- que l'usage projeté est compatible avec les destinations prévues par le SCoT pour ce site ;
- que l'extension de l'urbanisation prévue ne conduit pas à dépasser l'enveloppe de consommation foncière de 74 ha pour les parcs d'activités économiques.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier que l'activité projetée, l'« extension de l'urbanisation » due au projet, et le reclassement de 34,6 ha de zone A en zone UP au règlement du PLU de Maisoncelles-en-Brie, sont compatibles avec le Sdrif-E et avec le SCoT du bassin de vie de Coulommiers.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

### ■ Besoins économiques motivant le projet

Le projet répond à une demande nationale et internationale en infrastructures de cinéma avec des décors en extérieur. Selon le dossier, en France, la demande de plateaux de tournage explose et fait face à un « manque crucial » de telles structures sur le territoire. En 2021, la région Île-de-France concentre plus de 50 % des tournages du pays, soit environ mille tournages par an. Avec la forte pression foncière sur Paris et sa petite couronne, les studios de cinéma ferment pour laisser place à d'autres destinations (habitations, activités économiques, etc.). Compte tenu de contraintes liées aux tournages dans la capitale (forte demande, logistique, nuisances, sécurité), le pétitionnaire estime qu'« il devient nécessaire de créer de nouveaux studios plus modernes, sur la grande couronne parisienne, pour permettre aux cinéastes de poursuivre leur activité » (p. 482).

### ■ Compatibilité entre le projet et l'activité aéroportuaire

En raison de sa proximité avec le projet, les activités de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins devront être interrompues lors de la réalisation de tournages. Le projet prévoit ainsi la mise en place d'une convention entre TSF et ADP afin d'assurer une régulation du trafic aérien pour que les deux activités (aviation et cinéma) soient compatibles. Le site d'étude est également concerné par la présence d'une servitude relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles, en lien avec l'aérodrome.

Selon le dossier, le projet respectera les dispositions de cette servitude (p. 258). Toutefois, la hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée dans la future zone UP. L'Autorité environnementale s'interroge également sur le risque d'émissions de poussières en phase de travaux, eu égard à la proximité de l'activité aérienne, et invite le pétitionnaire à s'engager à « arroser les pistes par temps sec et venteux » (p. 285).

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Artificialisation des sols

Le projet opérationnel crée une nouvelle imperméabilisation qui, au vu des données du dossier, pourrait représenter huit à neuf hectares supplémentaires (p. 300 et 501). Le règlement de la zone UP est encore plus permissif : il permet d'imperméabiliser 50 % de l'unité foncière du projet, soit plus de 25 ha, c'est-à-dire quatorze de plus que les onze hectares de la voirie existante. Si cette règle est plus restrictive que celles des PLU en vigueur (qui permettent d'imperméabiliser 100 % du site), l'implantation du projet constitue un élément nouveau susceptible de favoriser l'artificialisation des sols sur le site. Les procédures d'urbanisme auraient dû, selon l'Autorité environnementale, limiter les droits à artificialiser aux stricts besoins du projet opérationnel, ou du moins, justifier le choix de prévoir cette marge supplémentaire.

Il n'est pas précisé si l'ensemble de la voirie du site sera réutilisé pour les besoins du projet. Les plans et vues en perspective ne laissent pas présumer d'un usage futur de l'ensemble des pétales de la marguerite Est, au centre de laquelle seront réalisés les décors extérieurs. L'Autorité environnementale rappelle que selon la disposition 3.2.2. du Sdage Seine Normandie, les documents d'urbanisme doivent s'attacher, à l'échelle de leur territoire, à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 100 % à 150 %, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant. Le pétitionnaire aurait pu envisager, par exemple dans le cadre d'une variante portant sur la zone *backlot* du projet opérationnel et sur l'OAP sectorielle du PLU de Pommeuse, de démanteler une partie de la voirie existante de la seconde marguerite.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de :**

- limiter aux stricts besoins du projet opérationnel les droits à imperméabiliser octroyés par les règlements des PLU ou, à défaut, de justifier le choix d'instaurer des règles plus permissives,
- mettre en compatibilité le projet avec la disposition 3.2.2. du Sdage.

### 3.2. Gestion des eaux pluviales et usées

Une installation d'assainissement non collectif des eaux usées par filtre à sable, dimensionnée pour 19 équivalents habitants (EH), a déjà été réalisée pour la zone *backlot*. Deux nouvelles unités d'assainissement non collectif (filtres plantés de roseaux, de 300 EH chacune) seront réalisées dans le cadre du projet et infiltreront sur site les eaux usées traitées. Néanmoins, une étude doit encore confirmer cette possibilité, et le règlement de la zone UP permettra dans le cas contraire « un rejet vers un exutoire extérieur après avis et accord du service gestionnaire ». En cas d'infiltration, le fond des ouvrages d'assainissement sera positionné à cinquante centimètres du niveau supérieur de la nappe, qui reste encore à identifier précisément (suivi en cours). Les ouvrages feront l'objet d'un entretien très régulier, notamment lors des périodes de tournage, et d'un suivi par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

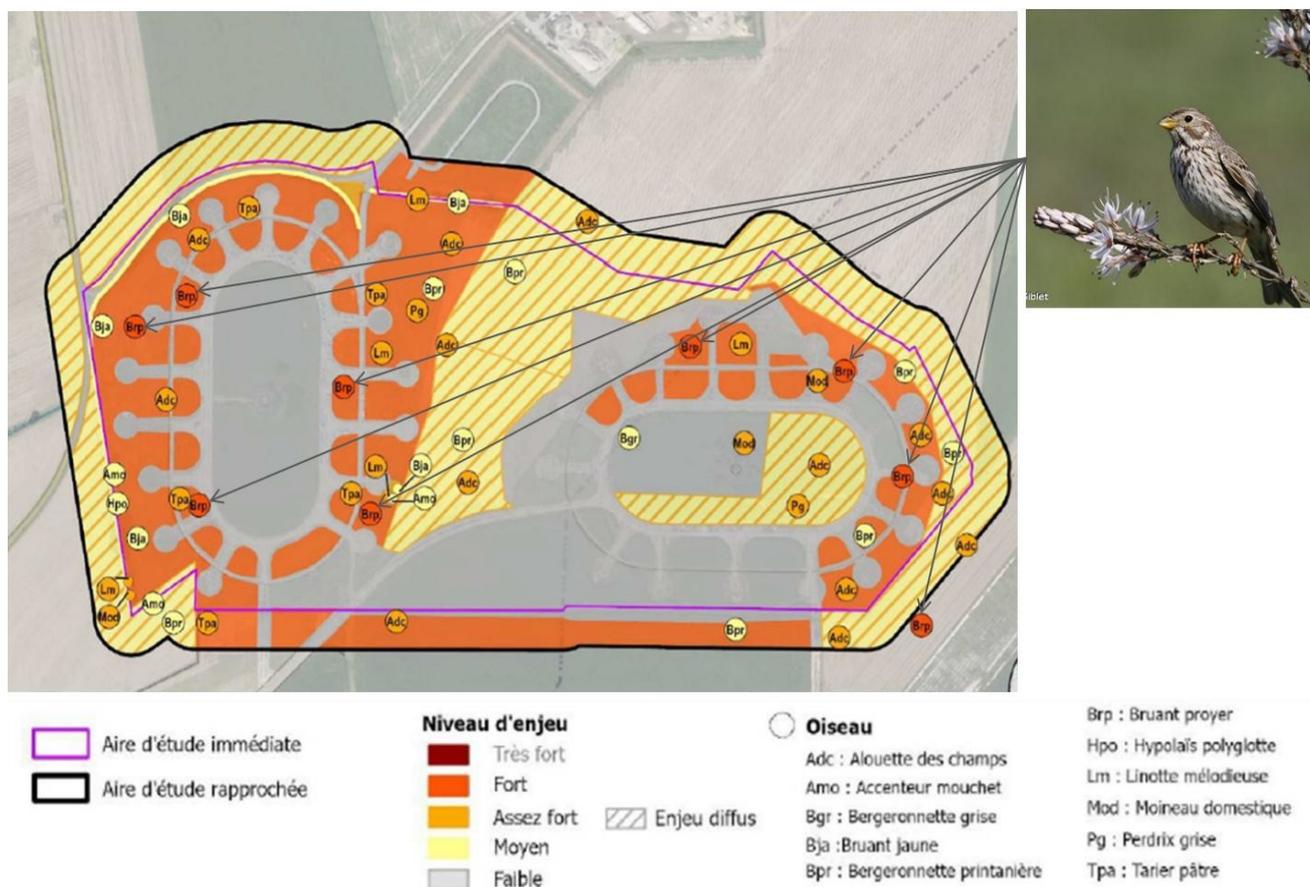
Le projet opérationnel (mais pas le règlement de la zone UP) prévoit la gestion sur site des pluies courantes (dix millimètres en 24h) et des pluies trentennales. Des noues et bassins, indépendants du réseau existant de l'aérodrome, infiltreront les eaux ruisselant sur les toitures et la voirie nouvelle, ainsi que la part non infiltrée des espaces verts. Comme pour les eaux usées, le fond des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales sera positionné à cinquante centimètres du toit de la nappe.

Des mesures de prévention des pollutions des eaux sont par ailleurs prévues en phase de chantier (ex : kit anti-pollution).

Alors que les installations d'assainissement des eaux usées auront une capacité totale de 619 EH, l'étude d'impact estime les besoins en eau potable à 1 825 m<sup>3</sup> par an, soit une consommation équivalente à celle de 36 personnes. Cet écart important devrait être expliqué. De plus, il convient d'anticiper d'éventuels besoins en arrosage des prairies en phase d'exploitation.

### 3.3. Biodiversité

Une étude faune et flore a été réalisée sur le site et à ses abords immédiats en 2023 et 2024. La zone d'étude est composée de friches, cultures, fourrés, d'une haie en limite Ouest, et de voiries, zones de dépôt et chantier. Le pétitionnaire a également identifié 7 750 m<sup>2</sup> de zone humide en partie Ouest du site. La zone d'étude accueille 111 espèces végétales spontanées dont la Platanthère à deux feuilles (vulnérable en Île-de-France), 36 espèces d'oiseaux, dont seize sont nicheurs sur l'aire d'étude, incluant notamment le Bruant proyer (en danger d'extinction en Île-de-France), ainsi que l'Alouette des champs, la Linotte mélodieuse, le Moineau domestique, la Perdrix grise et le Tarier pâtre (vulnérables en Île-de-France), deux espèces de mammifères terrestres, six espèces de chauves-souris, sept espèces de papillons de jour, et quatorze espèces de criquets et sauterelles.



**Illustration 8: L'étude faune-flore-habitats fait apparaître des enjeux forts sur le site, liés notamment à la présence du Bruant proyer. Cette espèce spécialiste des milieux agricoles a connu un déclin d'environ 65 % en Île-de-France entre 2004 et 2017. Carte des enjeux faunistiques (étude d'impact, p. 109), points d'observation du Bruant proyer fléchés par la MRAe et photographie du Bruant proyer (source : INPN)**

Le projet génère de l'imperméabilisation et modifie également les milieux agricoles et naturels du site par de vastes aménagements paysagers, constitués notamment de prairies (21,5 ha), dont des « prairies de tournage », et des prairies de biodiversité (prairies piquetées d'arbustes). La réalisation de ces aménagements impliquera une destruction d'habitats existants.

L'impact brut des travaux est évalué comme fort (Bruant proyer), assez fort (Tarier pâtre, Linotte Mélodieuse) ou moyen (Alouette des Champs). L'Autorité environnementale relève que chacune de ces espèces va perdre

de l'ordre d'une dizaine d'hectares d'habitat (ex : friches prairiales) lors des travaux au vu des données indiquées dans le dossier (Annexe, étude faune flore, p. 91-92). L'impact brut sur la Perdrix grise est jugé faible. Néanmoins, l'habitat de cette espèce va être réduit d'une quinzaine d'hectares selon l'Autorité environnementale (environ dix hectares de friche prairiale mésophile et cinq hectares de friche post-culturale). L'étude faune flore conclut en outre à une absence d'impact brut sur le Moineau domestique, au motif que « l'espèce ne niche pas dans les zones concernées par la destruction d'habitat ». Néanmoins, trois couples de cette espèce ont été observés dans un nid de corvidé sur la haie Ouest, qui sera supprimée lors des travaux (Annexe, étude faune flore, p. 87 et 92). Le dossier manque d'arguments et de données qui confortent l'hypothèse selon laquelle l'espace non affecté est suffisant pour permettre la préservation locale de ces espèces dans de bonnes conditions.

Le pétitionnaire prévoit de conserver onze hectares d'« espaces agricoles » (p. 258). Toutefois, moins de sept hectares de grandes cultures figurent au plan paysager (NPNT, p. 12). La zone humide sera sécurisée en phase chantier et en phase exploitation par la pose d'une barrière physique et de panneaux explicatifs. La station de Platanthère à deux feuilles sera mise en défens, mais seulement pendant les travaux (pas pendant l'exploitation du projet). Le projet prévoit un éclairage adapté à la fréquentation du site par la faune nocturne.

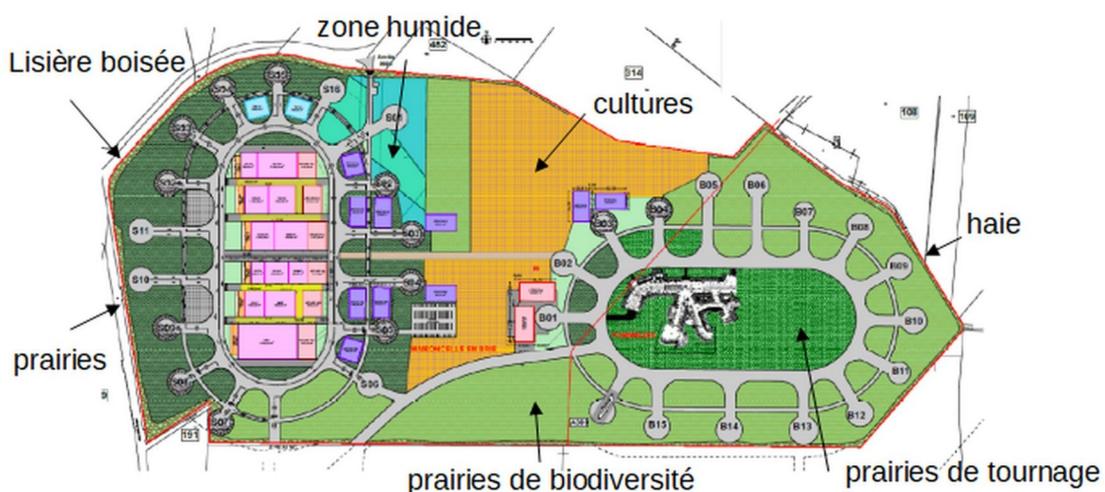
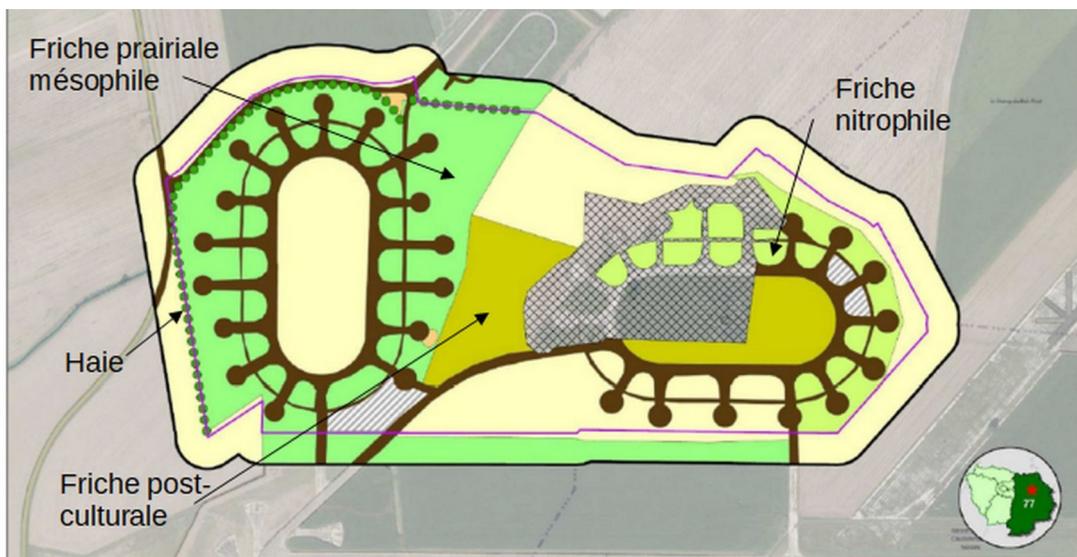


Illustration 9 : Milieux existants (en haut, étude d'impact, p. 101) et restitués (en bas, notice du présentation non technique, p. 12). On observe que certains milieux agro-naturels existants, au lieu d'être préservés, sont remplacés par des milieux « restitués ».

Le plan paysager a été révisé à plusieurs reprises afin de créer les 11,7 ha de prairies de biodiversité, au détriment du maintien de surfaces supplémentaires de grandes cultures, de la réalisation d'un projet agroforestier

(abandonné au vu de la figure 147 p. 335 de l'étude d'impact, mais toujours cité page 10 de la notice PC 4) et de l'aménagement de surfaces supplémentaires de prairies de tournage. Les prairies de biodiversité seront fauchées une année sur trois, mais il n'est pas précisé si cet entretien sera réalisé sur toute la durée de vie du projet. Initialement, il était prévu d'étendre la lisière boisée sur la partie Est du site. Selon l'étude d'impact, qui reprend une mesure préconisée dans l'étude faune flore, cette section a été remplacée par un projet de haie arbustive (toutefois, cette haie n'est pas mentionnée dans la notice PC 4).

L'étude faune flore estime que l'impact résiduel sur les espèces d'oiseau à enjeu est négligeable. Elle prend pour hypothèse que les prairies de biodiversité et la haie Est constitueront, en phase d'exploitation, un habitat de substitution pour certaines espèces d'oiseaux (Bruant proyer, Tarier pâtre, Linotte mélodieuse, Alouette des champs, etc.). Néanmoins, le pétitionnaire ne justifie pas l'équivalence écologique entre les habitats détruits et ceux qui sont restitués (capacité des espèces à assurer les mêmes étapes de leur cycle biologique, et à se maintenir sur un territoire plus restreint avec davantage de compétition entre espèces, et par ailleurs, une activité humaine accrue).

L'étude d'impact indique que les prairies de biodiversité seront (relativement) éloignées de l'activité du projet, mais n'explique pas l'intérêt de remplacer les friches existantes par ces prairies, ni celui d'aménager la haie à l'est du site sachant que celle située à l'ouest, existante, sera supprimée. Ces choix doivent être mieux expliqués, compte tenu de l'impact associé à la destruction de ces milieux. Par exemple, sur la partie Est de la friche nitrophile, deux mâles chanteurs de Bruant proyer ont été observés lors des investigations naturalistes. L'intérêt de substituer cet habitat, déjà localisé en retrait des premiers décors réalisés, par une prairie de biodiversité, n'est pas évident.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de justifier, pour les populations d'oiseaux à plus fort enjeu pour le projet (Bruant Proyer, Tarier pâtre, Linotte Mélodieuse, Alouette des champs), l'équivalence écologique entre les milieux détruits et restitués, et le choix de supprimer certains milieux, par exemple la haie localisée à l'ouest de la marguerite Ouest, et la friche nitrophile localisée à l'est de la marguerite Est.**

Afin de ne pas déranger la faune, même commune, en période de reproduction et/ou d'hibernation, les premiers travaux de dégagement des emprises (défrichage, terrassements préparatoires, etc.) seront réalisés entre la fin de l'été et la fin de l'hiver, soit entre septembre et fin février. Toutefois, il n'est pas précisé si le chantier sera supervisé par un écologue. Pour l'Autorité environnementale, un tel suivi permettrait de limiter le risque d'atteinte à des espèces à enjeu lors des travaux, par un repérage sur site supplémentaire, et le suivi des mesures écologiques de la phase de chantier. De plus, le calendrier des travaux n'étant pas présenté, le dégagement de l'ensemble des milieux pourrait être réalisé sur une période brève, sans permettre l'adaptation des espèces concernées et compromettre ainsi le cycle biologique et la survie des espèces.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de mandater un écologue en vue de superviser la mise en œuvre des mesures écologiques proposées, d'effectuer un repérage préalable des espèces à enjeu au moment des travaux, et de garantir la continuité spatiale et temporelle de leurs habitats.**

Un suivi écologique de l'avifaune (n+1, n+2, n+3, n+5, n+10, n+20, n+30), de la flore (n+3 et n+5), et de la haie (un passage par an) sera réalisé. Néanmoins, aucune mesure corrective n'est proposée pour ajuster les mesures écologiques projetées, en fonction des observations réalisées lors du suivi.

### 3.4. Intégration paysagère du projet

Le projet s'implante sur un secteur de topographie plane et d'espaces ouverts sur le plateau agricole de Maisoncelles-en-Brie.

Composés de différents matériaux (métal, bois ou béton), les bâtiments seront démontables, d'une hauteur maximum de 8 à 17,8 m selon leur typologie : ateliers et stockages, plateaux de tournage, ou espaces d'accompagnement.

Le projet prévoit de rassembler la plupart des bâtiments à l'intérieur de la marguerite Ouest, y laissant peu d'espace résiduel libre de construction.

Selon le dossier, la lisière boisée créée dans le cadre du projet « filtrera » les vues vers le site. Quelques photographies depuis la RD 934 et la RD 15 laissent néanmoins présumer de nettes émergences des futurs bâtiments dans le grand paysage.

Pour l'Autorité environnementale, le volume et la hauteur rompent avec le paysage plat de l'aérodrome, obstruant les échappées visuelles vers l'horizon. L'importance accordée au paysage dans les choix réalisés n'est pas explicitée dans le dossier, ce qui est nécessaire.



Illustration 10 : vue lointaine du site depuis le sud-est, au niveau du carrefour RD 15 / RD 934. En haut, l'état actuel (source / Google Maps), en bas : vue du projet (source : PC 6.3)

### 3.5. Déplacements et émissions atmosphériques associées

Une étude de trafic a été réalisée et a notamment permis d'observer, avant réalisation du projet, un trafic de 3 600 véhicules par jour sur la RD 15, et de 10 000 véhicules par jour sur la RD 934, ainsi qu'un fonctionnement circulatoire satisfaisant des carrefours alentour.

Plusieurs mesures visent à limiter le recours à la voiture individuelle par les usagers du projet : l'accès à des hébergements locaux, la mise en place de navettes, notamment depuis Faremoutiers-Pommeuse (et « si besoin » depuis Paris), la création d'une « plateforme » de covoiturage, et l'aménagement d'un arrêt de bus à proximité du site. Des discussions sont par ailleurs en cours avec Île-de-France Mobilités pour envisager une déviation des « lignes locales » pour relier le site aux gares de Mouroux, de Meaux, de Coulommiers et de Marne-la-Vallée Chessy (RER A et TGV). Ces mesures semblent cependant encore imprécises : destinations et fréquence des transports en commun, taux de covoiturage, nombre d'hébergements mis à disposition, concrétisation du partenariat avec Île-de-France Mobilités, etc. Or, les déplacements représenteront plus de la moitié des émissions de GES du projet (cf infra). Il est précisé que le projet devrait susciter mille emplois sans que soit précisé si les personnes sont simultanément sur le site.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de garantir l'effectivité de chacune des mesures envisagées pour limiter le recours à la voiture individuelle par les usagers du projet (hébergements locaux, transports en commun, covoiturage).**

Compte tenu des déplacements des usagers du projet, 312 véhicules légers et dix poids lourds supplémentaires circuleront en heure de pointe du matin (HPM), ainsi que 288 véhicules légers et dix poids lourds en heure de pointe du soir (HPS) tous sens confondus. Pour l'état initial et la phase d'exploitation, l'étude de trafic décrit la répartition du trafic routier sur les axes alentour, ainsi que les réserves de capacité des carrefours. Il est estimé que le projet n'aura pas d'effet significatif sur les conditions de circulation dans le secteur.

L'étude de trafic prend pour hypothèse que le projet accueillera mille emplois et sera équipé de 375 places de stationnement automobile, ce qui diffère significativement des caractéristiques du projet présenté dans la note de présentation non technique (520 emplois, 500 places de stationnement), notamment en ce qui concerne le nombre de salariés attendus autrement qu'en voiture individuelle (1000 - 375 = 625 dans le premier cas, 520 - 500 = 20 dans le second)

Cette étude de trafic appelle plusieurs remarques complémentaires de l'Autorité environnementale :

- le trafic moyen journalier annuel (TMJA) global généré par le projet n'a pas été évalué et il n'est donc pas aisé d'apprécier l'ampleur des déplacements induits d'autant qu'il paraît contradictoire entre ce qui ressort de la notice et ce qui fonde l'annexe air et santé ;
- les mesures de limitation du recours à la voiture individuelle ne semblent pas prises en considération dans les hypothèses de l'étude de trafic ; notamment, le taux d'occupation des véhicules considéré est d'1,2, alors que selon l'étude GES, ce taux pourrait passer à 2,2 ou 3, en cas de covoiturage ;
- la part modale des véhicules particuliers prise pour hypothèse dans l'étude de trafic est celle de la commune de Coulommiers (64 %), alors que les usagers du projet proviendront en majorité (80 %) du reste de l'Île-de-France (p. 464) ;
- l'hypothèse de répartition des flux sur les axes de desserte (79 % depuis la RD 934 Est, 14 % depuis la RD 15 Nord, 7 % depuis la RD 15 Sud) n'est pas justifiée ; notamment, l'absence de flux depuis Paris, d'où devraient *a priori* provenir une partie des usagers du projet.

L'étude d'impact décrit l'augmentation des émissions polluantes (+32 % en moyenne) aux abords du projet et du carrefour RD 15/RD 934. Le choix de ne pas étendre cette zone d'étude jusqu'au bourg de Mouroux, situé à l'est sur la RD 934, n'est pas justifié. En effet, l'étude air et santé doit inclure l'ensemble des axes du réseau routier supportant un trafic supérieur à 5 000 véhicules par jour subissant, du fait du projet, une augmentation de trafic de plus de 10 % (Annexe 3, p. 8). Or, sur la RD 934 Est (10 000 véhicules par jour) qui rejoint la commune de Mouroux, le TMJA augmentera de 29 % (Annexe 3, p. 42).



Illustration 11 : Il est prévu une augmentation relative du trafic routier journalier zone d'étude air et santé(annexe Air et santé, p. 42)

En outre, cette augmentation, cumulée avec le projet de la zone d'aménagement concerté (Zac) du « Plateau de Voisins »<sup>10</sup>, situé au sud de l'aérodrome, le long de la RD 934 à Mouroux, pourrait réduire les effets de l'action du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie qui vise à décongestionner cette route dans sa traversée de cette commune.

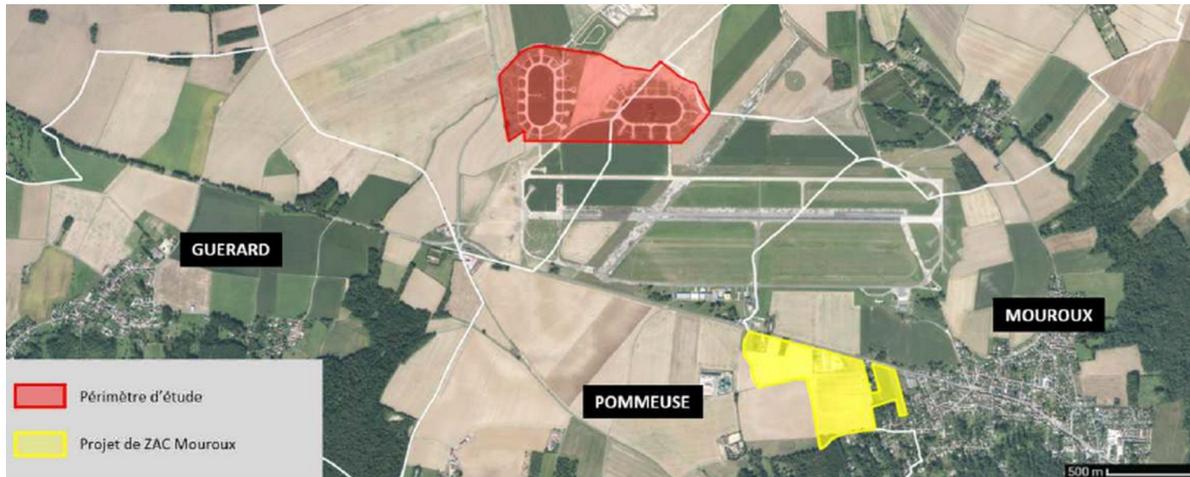


Illustration 12: La circulation induite par la Zac du Plateau de Voisins à Mouroux, située le long de la RD 934, doit être prise en compte au titre des effets cumulés (étude d'impact, p. 395)

**(7) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude de trafic :**

- en l'adaptant au projet décrit dans la notice de présentation non technique ;
- en prenant pour hypothèses une part modale des véhicules particuliers et une répartition des flux sur les axes de desserte, cohérentes avec l'origine des usagers du projet ;
- en intégrant les mesures limitant le recours à la voiture individuelle ;
- en évaluant le trafic moyen journalier annuel généré par le projet, cumulé avec la Zac du Plateau de Voisins à Mouroux.

### 3.6. Contribution au réchauffement climatique

L'étude d'impact présente un calcul des GES liés à la construction des bâtiments, parking automobile et voirie, à la construction des décors, au changement de destination des sols, à la mobilisation humaine et de matériel, au décaissement et à la gestion des déblais, au fonctionnement du projet (mobilité, décor, énergie, etc.).

Le bilan réalisé conclut à 106 898 tCO<sub>2</sub> émises sur la durée de vie du projet considérée en hypothèse (cinquante ans). Selon l'Autorité environnementale, cela représente 2 138 tCO<sub>2</sub>/an, ce qui équivaut aux émissions cumulées de GES de 237 Français en 2024.

La démarche est pertinente, bien que l'étude GES précise que le calcul réalisé présente de fortes incertitudes, liées notamment aux déplacements et aux décors.

Plusieurs mesures permettraient de réduire ces émissions mais elles paraissent peu opérationnelles dans le projet décrit : solutions alternatives à la voiture individuelle, matériaux de construction biosourcés, production d'énergie à partir de ressources renouvelables par exemple photovoltaïque, etc.

TSF est également à la recherche de partenariats pour la réutilisation des matériaux des décors, qui seront démantelés régulièrement.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de donner un caractère opérationnel aux pistes de réduction des émissions de gaz à effet de serre évoquées ou possibles.**

10 Zone d'activité localisée à un kilomètre, dont les travaux démarreront en 2025, et dont certaines entreprises collaboreront avec le projet (« village des fournisseurs », restauration, hôtellerie).

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr).

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**L'avis a fait l'objet d'une consultation par vote électronique le 7 mars 2025**

**Ont participé :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.**

# ANNEXE

## 5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter la première phase du projet, portant sur la réalisation des premiers décors extérieurs (emprise, aménagements, milieux affectés, etc.).....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier que l'activité projetée, l'« extension de l'urbanisation » due au projet, et le reclassement de 34,6 ha de zone A en zone UP au règlement du PLU de Maisoncelles-en-Brie, sont compatibles avec le Sdrif-E et avec le SCoT du bassin de vie de Coulommiers.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - limiter aux stricts besoins du projet opérationnel les droits à imperméabiliser octroyés par les règlements des PLU ou, à défaut, de justifier le choix d'instaurer des règles plus permissives, - mettre en compatibilité le projet avec la disposition 3.2.2. du Sdage.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de justifier, pour les populations d'oiseaux à plus fort enjeu pour le projet (Bruant Proyer, Tarier pâtre, Linotte Mélodieuse, Alouette des champs), l'équivalence écologique entre les milieux détruits et restitués, et le choix de supprimer certains milieux, par exemple la haie localisée à l'ouest de la marguerite Ouest, et la friche nitrophile localisée à l'est de la marguerite Est.....17
- (5) L'Autorité environnementale recommande de mandater un écologue en vue de superviser la mise en œuvre des mesures écologiques proposées, d'effectuer un repérage préalable des espèces à enjeu au moment des travaux, et de garantir la continuité spatiale et temporelle de leurs habitats.....17
- (6) L'Autorité environnementale recommande de garantir l'effectivité de chacune des mesures envisagées pour limiter le recours à la voiture individuelle par les usagers du projet (hébergements locaux, transports en commun, covoiturage).....18
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser l'étude de trafic : - en l'adaptant au projet décrit dans la notice de présentation non technique ; - en prenant pour hypothèses une part modale des véhicules particuliers et une répartition des flux sur les axes de desserte, cohérentes avec l'origine des usagers du projet ; - en intégrant les mesures limitant le recours à la voiture individuelle ; - en évaluant le trafic moyen journalier annuel généré par le projet, cumulé avec la Zac du Plateau de Voisins à Mouroux....20
- (8) L'Autorité environnementale recommande de donner un caractère opérationnel aux pistes de réduction des émissions de gaz à effet de serre évoquées ou possibles.....20