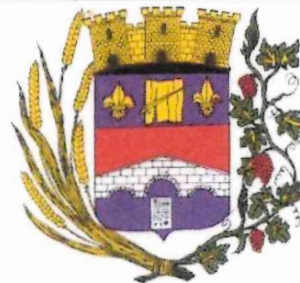




**COMMUNE DE MAISONCELLES-
EN-BRIE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE**



COMMUNE DE POMMEUSE

À rappeler dans toute correspondance

PC 077 270 24 00006

PC 077 371 24 00009

Date de dépôt : **17/10/2024**

Demandeur : **SAS TSF STUDIOS 77** représentée par Monsieur Thierry DE SEGONZAC

Pour : **La création de 38 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) La viabilisation du terrain, des aménagements paysagers, et la construction de décors de cinéma**

Adresse des terrains : **1 Etang Morillas à MAISONCELLES-EN-BRIE (77580) , Le bois Picot à POMMEUSE (77515)**

ARRÊTÉ Conjoint

Accordant avec prescriptions un Permis de construire

Au nom des communes de MAISONCELLES-EN-BRIE et de POMMEUSE

**Le maire de Maisoncelles-en-Brie,
Le maire de Pommeuse,**

VU les demandes de permis de construire déposées le 17/10/2024 par

- la SAS TSF STUDIOS représentée par Monsieur Thierry DE SEGONZAC 77 demeurant 30 avenue George Sand à LA PLAINE SAINT DENIS (93210) ;

VU l'affichage en mairie de MAISONCELLES-EN-BRIE en date du 18/10/2024 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'affichage en mairie de POMMEUSE en date du 18/10/2024 de l'avis de dépôt de la demande susvisée ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la création de 38 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) La viabilisation du terrain. Des aménagements paysagers. La construction de décors de cinéma ;
- Sur un terrain situé :
 - o 1 Etang Morillas à MAISONCELLES-EN-BRIE (77580),
 - o Lieudit « le Bois Picot à POMMEUSE (77515) ;
- Pour une surface de plancher créée sur la commune de Maisoncelles en Brie de 39 554,00 m² ;

VU le code de l'urbanisme

VU le code de l'environnement ;

VU la notification de la modification des délais d'instruction en date du 7 novembre 2024 pour la commune de Maisoncelles en Brie et du 8 novembre 2024 pour la commune de Pommeuse

VU les pièces fournies en cours d'instruction

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Maisoncelles en Brie approuvé le 17/03/2014 modifié le 29/03/2017; mis en compatibilité suite à une Déclaration de Projet le 02/09/2025

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Pommeuse approuvé le 05/04/2018 et la modification simplifiée prescrite le 15/11/2018; mis en compatibilité suite à une Déclaration de Projet le 02/09/2025

VU le dossier de demande d'autorisation environnementale unique déposé par le Groupe TSF, accusé réception par la Police de l'eau en date du 17 octobre 2024, et ses compléments en date du 17 décembre 2024, enregistré sous le n° 0100057638, concernant la demande de travaux pour la création d'un complexe de production cinématographique (studios de cinéma) au sein de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins, sur les communes de Giremoutiers, Maisoncelles-en-Brie et Pommeuse ; et la Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité des PLU des communes de Maisoncelles en Brie et Pommeuse

VU l'avis n° ACIF-2025-001 du 7 mars 2025 de la Mission d'Autorité Environnementale (MRAe) portant sur le projet de studios de cinéma TSF à Maisoncelles en Brie et Pommeuse, et la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité des PLU des communes de Maisoncelles en Brie et Pommeuse et les demandes de permis de construire PC 077 270 24 00006 et PC 077 371 24 00009.

VU le mémoire en réponse de TSF STUDIOS 77 et de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie à l'avis délibéré de la MRAE transmis en date du 11 avril 2025

VU l'arrêté préfectoral n° 2025-02/DCSE/BPE/EPU du 27 mars 2025 portant ouverture de l'enquête publique unique portant conjointement sur la délivrance de l'autorisation environnementale unique, à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU des communes de Maisoncelles en Brie et Pommeuse et à la délivrance des permis de construire PC 077 270 24 00006 et PC 077 371 24 00009 ;

VU l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 30 avril au 2 juin 2025

VU la réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur en date du 25 juillet 2025 en préfecture de Seine et Marne ;

VU l'avis favorable sans réserves, ni recommandations du commissaire enquêteur quant au projet de permis de construire PC 077 270 24 00006 et PC 077 371 24 00009

VU la notification des délais d'instruction en date du 30/07/2025 par les communes de Maisoncelles en Brie et de Pommeuse, rappelant que conformément aux dispositions de l'article R.423-32 du code de l'urbanisme, la décision relative aux demandes susvisées interviendra au plus tard le 25 septembre 2025

VU la délibération n° 2025-113 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie en date du 02/09/2025 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU des communes de Maisoncelles en Brie et Pommeuse dans le cadre du projet TSF Studio 77 ;

VU la délibération n° 2025-114 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie Approbation en date du 02/09/2025 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maisoncelles en Brie ;

VU la délibération n° 2025-115 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie Approbation en date du 02/09/2025 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pommeuse ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de CACPB - Service eau, assainissement et pluviale en date du 05/12/2024 ;

VU l'avis Favorable de Conseil Départemental de Seine et Marne - Agence Routière Départementale de Coulommiers en date du 26/11/2024 ;

VU l'avis Favorable de DGAC/ SNIA en date du 04/12/2024 ;

VU l'avis Favorable de SDIS Seine et Marne (global) en date du 27/12/2024 ;

VU l'avis Favorable tacite de VEOLIA en date du 09/12/2024 ;

VU la consultation de ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 08/11/2024 ;

VU l'avis tacitement favorable du SMAGE des 2 Morin consulté par courriel en date du 14/11/2024

VU l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires délivrées par le SPANC en date du 21/10/2024 ;

VU l'arrêté n°2025-262 du 06/05/2025 du Préfet de la Région Ile de France portant abrogation de l'arrêté n°2025-082 prescrivant un diagnostic d'archéologie préventive

CONSIDÉRANT les différents avis et les prescriptions associées ;

CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions de l'article R. 214-1 du code de l'environnement les permis de construire susvisés sont soumis à autorisation environnementale au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement

CONSIDÉRANT que la mise en exécution du présent arrêté est susceptible de nécessiter la réalisation d'équipements publics exceptionnels

ARRÊTE

Article 1er

Le permis de construire conjoint aux communes de Maisoncelles en Brie et Pommeuse est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans les demandes susvisées sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article L.425-14 du code de l'urbanisme, et en application de dispositions de l'article L.181-1 et L.214-3 du code de l'environnement l'exécution du présent arrêté ne pourra intervenir qu'après délivrance de l'autorisation environnementale. Le pétitionnaire devra respecter la totalité des mesures de ladite autorisation.

Article 3

Le pétitionnaire devra strictement respecter les quatre prescriptions et trois recommandations émises par le Service Départemental d'incendie et de Secours de Seine-et-Marne dans son avis joint en date du 27/12/2024 ;

Article 4

Conformément à l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme, une participation spécifique sera exigée des bénéficiaires de ladite autorisation de construire dès l'instant ou la réalisation de toute installation à caractère industriel, notamment relative aux communications électroniques, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels ;

Article 5

Le permis de construire sera affiché par le bénéficiaire sur le terrain de manière à être visible de l'extérieur, pendant toute la durée du chantier et dès la notification de la décision d'octroi. Les caractéristiques et mentions du panneau d'affichage devront répondre aux exigences de l'article A.424-15 à A.424-18 du Code de l'Urbanisme.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et des pièces annexées sera mis à la disposition du public dans les mairies de Maisoncelles en Brie et de Pommeuse

Article 6

Les demandeurs seront redevables du versement de :

- La taxe d'aménagement part communale : Maisoncelles en Brie 5 %, Pommeuse 5 %
- La taxe d'aménagement part départementale : 2,2 %
- La taxe d'aménagement part régionale : 1%
- La redevance archéologie préventive : 0,4 %

Article 7

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée aux mairies en vertu de l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.

Fait le 22/09/2025

Le Maire de Maisoncelles-en-Brie

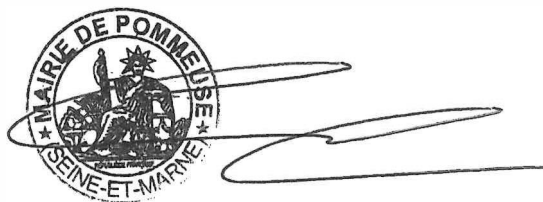
P/O L'adjoint délégué

Eric SURMONT



Fait le 22/09/2025

Le Maire de Pommeuse



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis peut(peuvent) commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.