

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN (77000)

COMMUNE DE VILLEVAUDÉ (77410)

ENQUÊTE PUBLIQUE

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ – SEINE ET MARNE**

Arrêté municipal d'ouverture n°94 en date du 4 Novembre 2025

Conduite du 5 Décembre 2025 au 5 Janvier 2026 inclus



**RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS**

Commissaire enquêteur : Martine MORIN

Remis le : 5 Février 2026

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77**

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ – SEINE ET MARNE**

Arrêté municipal d'ouverture n°94 en date du 4 Novembre 2025

Conduite du 5 Décembre 2025 au 5 Janvier 2026 inclus



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Sommaire

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUÊTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	2
1. LE CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE	6
1.1 Cadrage juridique: le PLU.....	6
1.2 Champ d'application de la modification.....	6
1.3 Soumission volontaire à évaluation environnementale	7
1.4 La concertation.....	7
1.5 Les PPA et la MRAe.....	7
1.6 Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet	7
2. CONTEXTE COMMUNAL DU PROJET.....	8
2.1 Localisation de la commune.....	8
2.2 Importance urbaine.....	8
2.3 Topographie	9
2.4 Les champs magnétiques.....	10
3. LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE	11
3.1 Objet de l'enquête	11
3.2 Motifs et contenus, par thèmes, de la modification n°3 du PLU	12
3.2.1 Création d'une règle spécifique de protection contre le risque d'exposition aux champs électromagnétiques	12
3.2.2 Mise à jour des emplacements réservés	20
3.2.3 Renforcement de l'intégration paysagère et de la trame végétale.....	21
3.2.4 Correction d'erreurs matérielles sur la zone d'activités Ouest (UX).....	22
3.3 Evolution du règlement	23
3.3.1 Le risque d'exposition aux champs magnétiques	23
3.3.2 Dispositions permettant d'améliorer l'intégration paysagère des constructions et préserver la végétation au sein des espaces urbains	25
3.4 Compatibilité avec les documents supra communaux et communaux.....	25
3.4.1 Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	26
3.4.2 Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E).....	26
3.4.3 Compatibilité avec le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).....	27
3.4.4 Compatibilité avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)	27
3.4.5 Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	27
3.4.6 Compatibilité avec le Plan National Santé – Environnement 4 (PNSE 4).....	28
3.4.7 Compatibilité avec le PADD	28
3.5 L'étude environnementale	28
3.5.1 Ses caractéristiques	28
3.5.2 Bilan de l'étude environnementale.....	29

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

4.	L'Enquête publique	30
4.1	Procédure administrative préalable à l'enquête	30
4.1.1	Concertation du public	30
4.1.2	Les PPA	30
4.1.3	La MRAe	32
4.2	Organisation de l'enquête	33
4.2.1	Désignation du commissaire enquêteur	33
4.2.2	Modalités de l'enquête et de l'arrêté	33
4.2.3	Préparation et rencontres.....	34
4.2.4	Publicité	34
4.2.5	Composition du dossier.....	36
4.2.6	Avis du Commissaire enquêteur	37
4.3	Déroulement de l'enquête	37
4.3.1	Les permanences.....	37
4.3.2	Le registre	38
4.3.3	Recueil des observations au registre	38
4.4	Formalités de fin d'enquête	39
4.4.1	Clôture du registre.....	39
4.4.2	Procès verbal de synthèse	40
4.4.3	Mémoire en réponse.....	40
5.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	40
5.1	Du public.....	40
5.2	De la MRAe et des PPA.....	46
5.2.1	Synthèse des recommandations de la MRAe.....	46
5.2.2	Synthèse des observations des PPA	50
5.3	Du commissaire enquêteur	51

PRÉAMBULE

Le présent rapport a été établi par le Commissaire-enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villevaudé (77410)

Cette enquête s'est déroulée du 5 Décembre 2025 au 5 Janvier 2026 inclus.

Conformément à l'article L123-4 du code de l'environnement, le Commissaire-enquêteur a été désigné par décision du premier Vice-président du Tribunal Administratif de Melun (77) du 10 Octobre 2025 à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence la Mairie de Villevaudé (77410).

Le code l'environnement précise que :

- Dans chaque département, une commission, présidée par le Président du Tribunal Administratif (...) établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle (article L123-4) ;
- Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête (article L123-5) ;
- Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par toute modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête (...) (article L123-13) ;
- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics (article L123-15) ;

Ces dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du Commissaire-enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que du maître d'ouvrage, de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

La mission du Commissaire-enquêteur a un triple objectif :

- apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête,
- considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement,
- apporter une aide à la décision. Il lui est recommandé de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Le Commissaire-enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs et a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1. LE CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

1.1 Cadrage juridique: le PLU

La présente enquête publique a pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Villevaudé (77410).

Le Plan Local d'Urbanisme de Villevaudé a été approuvé le 24 janvier 2018.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 12 mai 2021,

Et d'une procédure de modification n°2 approuvée le 20 Décembre 2023.

La présente procédure de modification n°3 a été engagée par arrêté du Maire en date du 18 Juin 2024, elle est compatible avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24 janvier 2018.

1.2 Champ d'application de la modification

- Cette procédure de modification du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme, en particulier par ses articles L.153-36 à L.153-48.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la commune de Villevaudé a engagé une procédure **de modification de droit commun** pour faire évoluer certaines dispositions de son PLU sans en modifier l'économie générale puisque:

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/01/2018,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

- L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."

Certaines des évolutions prévues, et notamment dans le cadre de la mise en oeuvre de mesures pour préserver la population face au risque d'exposition aux champs électromagnétiques, vont avoir pour conséquence la diminution des droits à construire. C'est pourquoi, la procédure adoptée est donc celle de la modification dite de droit commun.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

- Celle-ci sera soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

L'enquête publique est régie selon les principaux textes du code de l'environnement suivants:

- Champ d'application et objet de l'enquête publique : Articles L123-1 à L123-2,
- Procédure et déroulement de l'enquête publique : Articles L123-3 à L123-19,
- Champ d'application de l'enquête publique : Article R123-1,
- Procédure et déroulement de l'enquête publique : Articles R123-2 à R123-27.

Conformément à l'Arrêté n° 94 du 4 Novembre 2025 portant ouverture d'une enquête publique, ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villevaudé, l'enquête publique s'est déroulée du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9h au Lundi 5 Janvier 17 h 30, pour une durée de 32 jours consécutifs.

1.3 Soumission volontaire à évaluation environnementale

Les évolutions apportées au document d'urbanisme par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site inscrit au réseau Natura 2000.

Toutefois, compte tenu de la sensibilité du sujet traité, en l'occurrence l'exposition aux champs électromagnétiques et bien que la modification vise à renforcer la protection de la population, la commune de Villevaudé a fait le choix de soumettre **volontairement la modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale**, bien que la réglementation ne l'y obligeait pas. Cette démarche proactive s'inscrit dans une volonté **affirmée de transparence, de précaution et de responsabilité**.

Cette étude réalisée par ELVIA GROUP s'est finalisée le 30 Septembre 2025.

Conformément à la réglementation en vigueur, le dossier a donc été transmis à l'Autorité environnementale pour avis le 29 Août et reçu le 3 Septembre 2025, qui a rendu son avis le 3 Décembre 2025.

1.4 La concertation

Comme le prévoit les dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation.

Cette concertation publique s'est déroulée du 7 Avril au 12 Mai 2025, selon les modalités définies par la délibération du 25 Mars 2025.

La délibération en date du 18 juin 2025 tirant le bilan de cette concertation, a approuvé la poursuite de la procédure.

1.5 Les PPA et la MRaE

En phase préalable à l'enquête et conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées et à la MRaE.

Les avis reçus ont été joints au dossier d'enquête et mis à disposition du public.

1.6 Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

C'est au maître d'ouvrage, M. Nicolas MARCEAUX, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, 27 rue du Général de Gaulle, Montjay la Tour 77410 Villevaudé, auquel il appartient d'assurer la bonne mise à disposition du public du registre d'enquête papier, ainsi que du dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Villevaudé.

C'est donc en complète adéquation avec la réglementation en vigueur, que la commune a décidé de mettre en oeuvre la procédure de modification N°3 de son PLU.

L'examen de cette procédure, me permet de confirmer que celle ci s'est déroulée conformément aux dispositions des articles sus visés.

2. CONTEXTE COMMUNAL DU PROJET

2.1 Localisation de la commune

Villevaudé est une commune localisée au Nord-Ouest du département de Seine et Marne. Elle est située à 24 km à l'Est de Paris, à 53 km au Nord de Melun (préfecture), à 14 km de Torcy (chef-lieu d'arrondissement) et à 8 km au Sud de Villeparisis (chef-lieu de canton) et à 23 km de l'aéroport Roissy- Charles- De- Gaulle.

Figure 1 : localisation de la commune

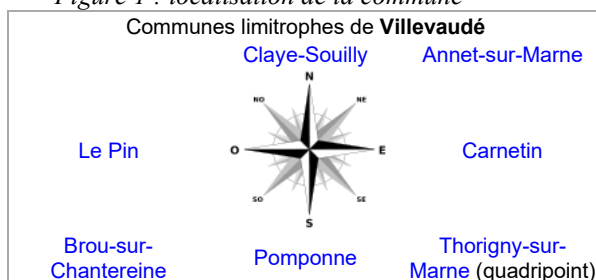


Figure 2 : Carte photographique de la commune

2.2 Importance urbaine

La commune est répartie en 3 hameaux, Villevaudé à l'Ouest, Montjay la Tour au centre et Bordeaux

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

à l'Est . Elle s'est développée sur un territoire de 996 hectares dont 315 hectares de bois et 392 hectares de surfaces agricoles. Sa situation géographique et sa proximité avec l'agglomération parisienne ont induit depuis 1968 une croissance démographique régulière.

Elle comptait 2114 habitants (recensement de 2022), avec une densité de 212 habitants au km².

La commune adhère depuis le 1er juin 2013 à la communauté de communes Plaines et Monts de France qui fédère trente-sept communes pour 113 000 habitants.

La commune est située respectivement à 15 km et 12 km des gares ferroviaires SNCF de Vaires et de Lagny qui sont reliées à la gare de l'Est en 20 minutes et à 8 km de celle de Chelles desservie par deux lignes ferroviaires : la ligne SNCF du Transilien reliant Chelles à la gare de Paris Est en 15 minutes et la ligne E du RER qui relie Chelles au centre de Paris (gare du Nord ou Saint-Lazare) en 23 minutes.

Villevaudé est desservie par des lignes d'autobus et se situe à proximité d'un accès de la Francilienne (Autoroute A104) qui permet de rejoindre rapidement Marne-la-Vallée et l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle par la route.

Comme toutes les communes d'Île de France, Villevaudé est concernée par le Schéma Directeur d'Île-de-France Environnemental (SDRIF-E), entré en vigueur le 13 juin 2025.

2.3 Topographie

-La topographie est marquée par la présence de plateaux agricoles ouverts, de vallons boisés, ainsi qu'un tissu bâti discontinu et en hameaux, caractéristique des territoires de frange périurbaine. Les secteurs bâtis s'organisent autour de Montjay-la-Tour, Bourg Villevaudé, le Poitou, et d'axes viaires secondaires, structurés par les anciennes voies rurales et les pénétrantes locales.

-Villevaudé bénéficie d'un patrimoine naturel et paysager riche, avec une trame boisée encore bien présente et un tissu urbain peu dense.

-L'occupation des sols est marquée par l'importance des territoires agricoles, (43,5 % en 2018), en diminution par rapport à 1990 (50,3 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : forêts (35 %), terres arables (32,9 %), zones urbanisées (12,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (6,6 %), zones agricoles hétérogènes (5,5 %), prairies (5,1 %), mines, décharges et chantiers (2,7 %)

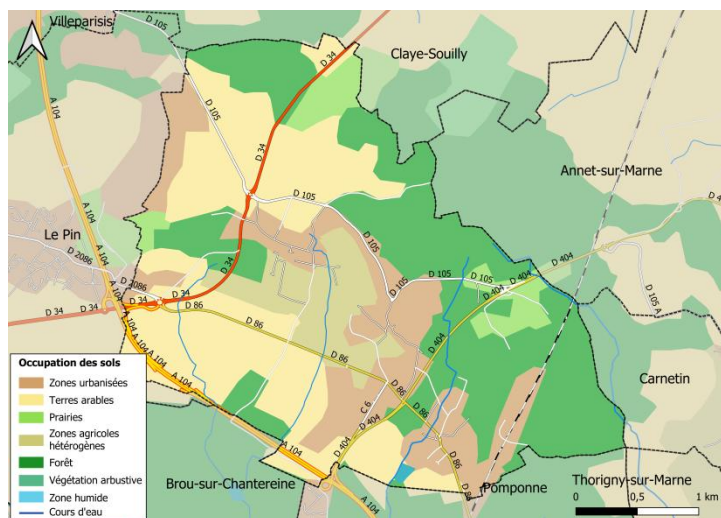


Figure 3 carte topographique de la commune

-Le réseau hydrographique de la commune se compose de quatre cours d'eau, quatre rus, dont la longueur totale sur la commune est de 9,630 km.

2.4 Les champs magnétiques

Un important transformateur est situé sur la commune.

Figure 4 : photo aérienne du transformateur (source Google Maps)



En conséquence, le territoire communal est traversé par plusieurs lignes électriques à haute et très haute tension (63, 90, 150, 225 et 400 kV), ce qui justifie une attention particulière dans l'encadrement de l'urbanisation à proximité de ces infrastructures.

En cohérence avec les recommandations nationales, notamment celles de l'ANSES et de l'instruction ministérielle du 15 avril 2013, la commune souhaite éviter l'implantation de nouveaux logements et établissements dits sensibles (écoles, crèches, maternités, établissements de soins, logements accueillant du public vulnérable) dans des secteurs où les niveaux d'exposition dépassent les seuils de référence. Elle souhaite également protéger les habitants de ces champs magnétiques, dans les zones urbaines et les zones constructibles.

3. LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

3.1 Objet de l'enquête

Conformément à l'arrêté n°94 du 4 Novembre 2025, l'enquête a pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villevaudé.

Le projet de modification répond à plusieurs enjeux réglementaires, sanitaires et paysagers, identifiés par la commune. Elle se structure autour des quatre axes suivants :

1) **Renforcement de la protection contre l'exposition aux champs électromagnétiques**, par la prise de mesures spécifiques pour protéger la population actuelle et future, des risques d'exposition aux champs électromagnétiques et l'adaptation des projets futurs à ces mesures par :

- L'intégration de la recommandation de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles, (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires etc...), dans les secteurs où l'exposition dépasse 1 micro tesla en valeur instantanée ou 0,4 micro tesla moyennée sur 24 heures;
- L'intégration de règles d'interdiction de création ou de changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles, dans des périmètres de 50m autour des lignes à HT et à 100 m autour des lignes à THT et postes de transformation, dans les secteurs où les niveaux d'exposition dépassent les seuils de référence retenus;
- La création d'une **OAP thématique** à portée communale sur les risques d'exposition ;
- L'ajustement à ces règles, de l'OAP du Clos Marsais et de l'OAP de la Côte du Prieur.

2) **Mise à jour des emplacements réservés (ER) :**

- Suppression de l'ER n°2 (voie non réalisée),
- Réajustement de l'ER n°1,
- Correction d'une erreur matérielle sur l'ER n°6.

3) **Renforcement de l'intégration paysagère et de la trame végétale** avec la mise en place de dispositifs pour garantir le maintien d'espaces végétalisés au sein des zones urbaines, afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage et la conservation de surfaces non imperméabilisées sur le territoire par:

- Création de deux Espaces Boisés Classés (EBC) (secteurs du hameau du Poitou et des Grous),
- Nouvelle obligation de 1 arbre/50 m² d'espaces verts (au lieu de 1 arbre/100 m²),
- Encadrement de l'abattage d'arbres existants.

4) **Correction d'erreurs matérielles sur la zone d'activités Ouest (UX) :**

- Suppression d'EBC non existants sur des parcelles destinées au développement économique,
- Reclassement de deux parcelles (ZA 398 et ZA 399) de zone A en UX pour cohérence avec les objectifs du PADD.

Ces modifications n'affectent pas l'économie générale du PADD, ne réduisent aucune zone naturelle, agricole et ne créent pas de nouvelle zone à urbaniser.

Elles justifient, en conséquence, le recours à une procédure de modification de droit commun.

3.2 Motifs et contenus, par thèmes, de la modification n°3 du PLU

3.2.1 Création d'une règle spécifique de protection contre le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

➤ **Le contexte**

- **Le contexte communal**

- Le territoire communal est traversé par plusieurs lignes électriques à haute et très haute tension (63, 90, 150, 225 et 400 kV), ce qui justifie une attention particulière dans l'encadrement de l'urbanisation à proximité de ces infrastructures.

Le Plan Local d'Urbanisme de Villevaudé n'intégrait jusqu'alors aucune disposition relative à l'exposition des populations aux champs électromagnétiques, malgré la présence sur son territoire de plusieurs lignes électriques à haute et très haute tension.

Cet enjeu a émergé de manière significative à l'occasion de la modification n°2, notamment dans le cadre du projet d'urbanisation du site du Clos Marsais, situé à proximité immédiate de quatre lignes électriques, dont certaines de très haute tension.

Dans son avis délibéré du 12 juillet 2023, l'Autorité environnementale (MRAe Île-de-France) a souligné la sensibilité sanitaire du site, en raison d'une exposition potentielle à un champ magnétique supérieur à 0,4 µT, et a recommandé à la commune:

- 1) De renoncer à la possibilité d'urbaniser ce secteur de l'OAP couvert par un champ magnétique supérieur à 0,2 µT,
- 2) D'examiner les mesures pouvant être prises dans le cadre du PLU pour protéger au mieux les populations déjà présentes et localisées dans le périmètre inclut entre les lignes électriques et la ligne délimitant un rayonnement supérieur à 0,2 µT,
- 3) D'abandonner toute urbanisation des secteurs exposés à un champ magnétique supérieur à 0,2 µT, en cohérence avec l'avis de l'Anses de 2013 sur les liens probables entre leucémies infantiles et proximité des lignes HT et THT.

- Ces préconisations ont été renforcées par l'avis de la commissaire-enquêtrice, qui a émis une réserve explicite sur le projet, demandant à la commune de suspendre toute opération d'urbanisation sur le site du Clos Marsais « *tant que le risque lié aux champs électromagnétiques n'est pas totalement levé* ».

- Consciente de sa responsabilité envers la santé et la sécurité de ses administrés, la commune a décidé de se saisir pleinement de cet enjeu pour l'inscrire dans son document d'urbanisme. En effet, l'existence d'un risque sanitaire majeur, révélé par des études épidémiologiques, n'avait pas été identifié jusqu'à présent, dans ses choix d'aménagement.

Par la création d'une règle spécifique de protection contre les champs magnétiques, la commune entend appliquer de façon rigoureuse le principe de précaution, en particulier pour les publics les plus sensibles (enfants, personnes âgées, malades chroniques).

- **Le contexte réglementaire:**

La définition de ces règles ne peut s'appuyer que partiellement sur la réglementation existante, car celle-ci est encore au stade embryonnaire et présente de nombreuses lacunes.

En effet, le cadre réglementaire actuel reste limité sur ce sujet :

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

-La directive européenne 1999/519/CE, reprise dans l'arrêté ministériel du 17 mai 2001 (pris en application de l'article 19 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'électricité), fixe uniquement un seuil d'exposition instantanée à 100 μT pour les lieux normalement accessibles au public, destiné à prévenir les effets aigus, sans prendre en compte les effets sanitaires d'une exposition chroniques ou résidentielle.

-Le CIRC a classé en 2002, le champ magnétique de fréquence 50/60 comme cancérigène possible pour l'homme, au delà d'une exposition moyenne sur 24 heures de **0,4 μT** .

-L' ANSES, dans son avis du le 8 Avril 2010, a recommandé par précaution sanitaire, de ne plus installer ou d'aménager des bâtiments sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants etc...), à moins de 100m des lignes de transport d'électricité à très haute tension et parallèlement, elle a recommandé que les futures installations des lignes de transport d'électricité à THT, soient écartées de la même distance de ces établissements.

Elle alertait sur le lien qui semblait exister entre la survenance de la leucémie infantile et l'exposition résidentielle aux champs magnétique basses fréquences, dont les niveau étaient supérieurs à **0,2 μT ou 0,4 μT** moyennés sur 24 heures, selon les études.

-Le rapport de l'OPECST recommande la formalisation d'une zone de prudence, où serait dissuadée la construction d'installations accueillant de jeunes enfants, dans un rayon où le champ magnétique est supérieur en moyenne sur 24 heures à **0,4 μT** .

-L' instruction ministérielle du 15 Avril 2013 (instruction Batho), relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande d'éviter dans la mesure du possible, de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles, dans les zones exposées à un champ magnétique de plus de 1 micro tesla, cette valeur appliquée en bordure de la zone de prudence, apparaissant globalement compatible avec la valeur d'exposition permanente des occupants des bâtiments sensibles, de 0,4 μT évoqué par l'ANSES.

-L' ANSES dans son avis de juin 2019, confirme ces recommandations et préconise par précaution:

- De ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à THT et des limiter les expositions et donc de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles à proximité immédiate des lignes à très haute tension,

- De ne pas créer de nouvelles lignes au dessus d'équipement existants accueillant des publics vulnérables.

Mais cette approche reste partielle et parait obsolète, compte tenu des évolutions technologiques constatées depuis ces dates car :

- Elle ne prend pas en compte les effets cumulés lorsque plusieurs lignes sont implantées à proximité les unes des autres, ce qui pourrait justifier un élargissement des distances de précaution ;

- Elle n'intègre pas les lignes souterraines ni les postes de transformation, pourtant expressément visés par l'Instruction Batho ;

- Enfin et surtout, elle n'applique aucune restriction à l'habitat, alors même que l'enjeu sanitaire concerne aussi les expositions prolongées à domicile.

Or, dans le cas de Villevaudé, ce sont bien des logements qui étaient envisagés dans le secteur sensible du Clos Marsais et c'est à ce titre que l'Autorité environnementale, comme la commissaire enquêtrice, ont demandé l'abandon du projet en l'état. En effet, comment justifier de protéger un enfant à l'école, ou une personne malade lorsqu'elle est à l'hôpital, mais pas dans son propre logement ? Cette incohérence appelle une approche plus globale, cohérente et protectrice, telle que celle que la commune propose à travers la présente modification.

➤ **La réglementation proposée.**

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Par cette nouvelle réglementation, la commune veut inscrire une règle cohérente, lisible et protectrice dans son document d'urbanisme, au service de l'intérêt général et au nom du principe de précaution, inscrit à l'article L.110-1 du Code de l'environnement et qui doit l'emporter sur les règles actuelles jugées trop partielles et inadaptées.

Ces dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques sont les suivantes:

- *Sont interdits la création ou le changement de destination, pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :*

1) Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;

2) Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Ces dispositions ne s'appliqueront toutefois pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra toutefois être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition sont inférieurs à 1 μT ou inférieurs à 0,4 μT lorsqu'ils sont moyennés sur 24h.

- *A l'échelle de l'ensemble du territoire communal :*

Il est recommandé de ne pas réaliser de nouveaux logements ni établissements accueillant des personnes sensibles, (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires etc.), lorsque les niveaux d'exposition sont supérieurs à

- *1 μT en valeur instantanée*
- *ou à 0,4 μT lorsqu'ils sont moyennés sur 24h.*

Les bandes de 50 m et 100 m permettent ainsi de matérialiser un périmètre de vigilance élargi et adapté à la réalité du territoire de Villevaudé, traversé par de multiples lignes HT et THT , assurant une protection cohérente avec les risques identifiés et une clarté réglementaire.

Ces dispositions sont clairement précisées et intégrées à la fois dans le règlement écrit et sur les documents graphiques du PLU, afin d'en garantir la lisibilité, la cohérence et l'opposabilité juridique.

➤ **Les évolutions dans les documents.**

- Evolution du règlement graphique

Afin de préserver la lisibilité du document graphique et d'éviter toute surcharge nuisant à la compréhension des autres éléments du zonage, ces dispositions sont représentées sur deux documents graphiques spécifiques :

-L'un à l'échelle communale, pour donner une vision d'ensemble des secteurs concernés

-L'autre à l'échelle des tissus urbanisés, pour une lecture précise à l'échelle parcellaire.

- Evolution du règlement écrit

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Le règlement écrit intègre ces dispositions:

- Un article V - *Le risque d'exposition aux champs magnétique* est introduit dans le titre I -Dispositions générales.
- Un article 1 - *Occupation et utilisation du sols interdites* est introduit pour l'ensemble des zones à l'exception des zone UE et UL(zones non concernées).
- Un article 1 - *Occupation et utilisation du sols interdites* est introduit en zones UE et UL (pour ce qui les concernent).

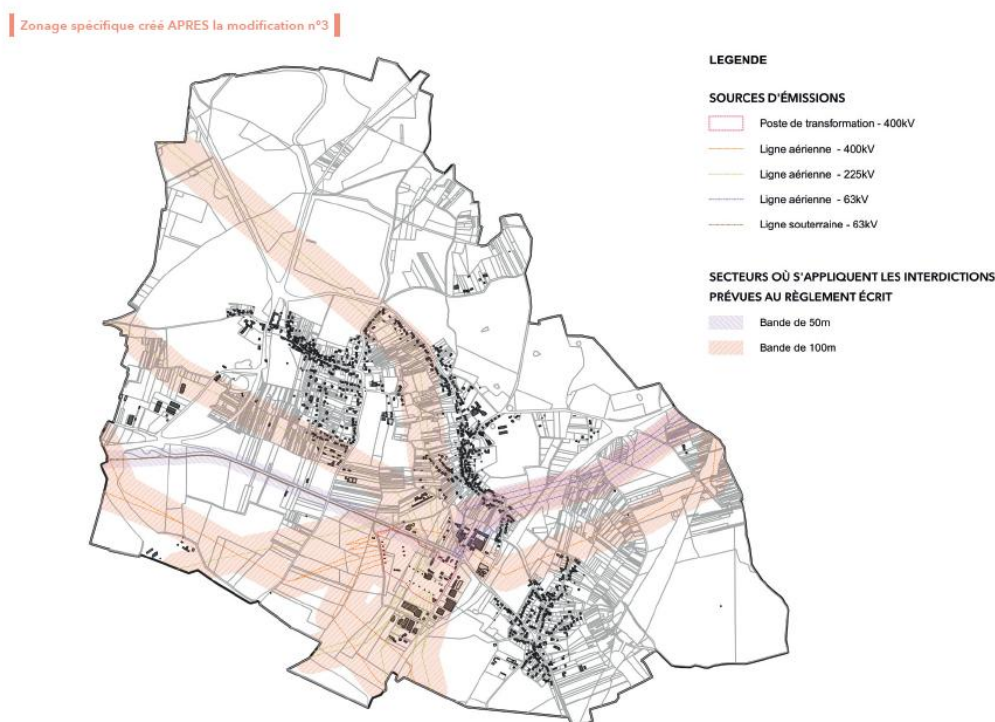


Figure 5 : Carte du Zonage spécifique créée après la modification n°3 du PLU

- **Adaptation des projets futurs à ces mesures prenant en compte les risques d'exposition aux champs magnétiques par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique: "Prévenir les risques sanitaires liés aux exposition de champs électromagnétiques.**

- Les objectifs

a) Cette OAP thématique permettra de sensibiliser les porteurs de projet et l'ensemble des acteurs de l'aménagement, à la présence de lignes à haute et très haute tension sur le territoire communal et aux précautions à prendre lors de tout projet situé à proximité de ces infrastructures.

-Elle expose les risques potentiels pour la population, rappelle les dispositions réglementaires retenues(*exposées supra*) et les recommandations sanitaires en vigueur et encourage une prise en compte anticipée de cette problématique dans tous les projets concernés.

-Cette OAP s'applique à l'ensemble du territoire communal et en particulier aux secteurs traversés ou situés à proximité de lignes HT ou THT. Elle vient en complément des prescriptions spécifiques introduites dans les OAP sectorielles.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

-Cette nouvelle OAP, permet ainsi de clarifier les attentes de la commune vis-à-vis des porteurs de projet, tout en sécurisant les démarches d'instruction et en garantissant une meilleure prise en compte des enjeux de santé publique.

b) Elle vise également à mieux informer les porteurs de projet, sécuriser les choix d'aménagement, et protéger durablement la population. Ces informations permettent de guider les porteurs de projet, de renforcer la transparence pour les habitants, et d'éviter le développement de nouvelles expositions résidentielles mal maîtrisées.

Les Principes d'aménagement sont les suivants:

-Tout projet situé sur le territoire et en particulier lorsqu'il est situé à proximité d'une ligne HT ou THT doit intégrer dès l'amont la problématique des champs électromagnétiques. Il appartient aux porteurs de projet de se renseigner sur les niveaux d'exposition potentiels.
-Il est fortement recommandé de réaliser une étude de caractérisation des champs magnétiques, auprès d'un organisme compétent afin :

-De connaître les valeurs d'exposition de son terrain et d'identifier les zones potentiellement concernées par des seuils supérieurs à la réglementation mise en place,
-D'adapter les implantations et les usages projetés,
-Et de fournir une base objective en complément de la demande d'autorisation.

- L'OAP intègre les dispositions réglementaires exposées ci dessus.

- Un zonage réglementaire accompagne cette OAP.(cf figure 5 ci dessus).

Il identifie, à l'échelle communale, les bandes d'exposition où des restrictions s'appliquent, tout en distinguant les zones concernées par des effets cumulatifs.

➤ **Modifications des 2 OAP sectorielles: OAP de la Côte du Prieur et OAP du Clos Marsais.**

- **OAP de la Côte du Prieur**

Située à Montjay-la-Tour, en frange sud du tissu urbanisé de Villevaudé, l'OAP sectorielle n°2 « La Côte du Prieur » couvre un terrain d'environ 0,9 hectare en friche, accessible par la rue de la Tour.

✓ En application des mesures de prévention des risques sanitaires liés aux expositions des champs magnétiques prescrites par l'OAP Thématique, les modifications suivantes sont apportées à l'OAP n° 2:

a) La zone est structurée en 2 entité distinctes:

- Limiter à la partie SUD, l'accueil de logements à une emprise définie, respectant les seuils d'exposition aux champs magnétiques retenus, soit inférieurs à 1 μ T en instantané ou 0,4 μ T en moyenne sur 24 h, cette partie Sud apparaissant ainsi la moins exposée.

Cette zone ainsi définie, sera dédiée à l'accueil de nouvelles habitations. Réduite à environ 7 000 m², elle permettrait la réalisation de 14 lots maximum, soit une densité brute moyenne de 20 log/ha.

-Réserver la partie NORD, plus exposée aux champs magnétiques, (certains secteur dépassant le seuil de 1 μ T) , à des activités économiques non sensibles (bureaux, artisanat ou commerce).

Ces activités devront être compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation et ne pas générer de nuisances.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

b) Imposer la mise en place d'un espace tampon entre les secteurs à vocation résidentielle et les secteurs à vocation d'activités. Ce dispositif favorisera l'insertion paysagère des constructions, en limitant les nuisances potentielles (visuelles, sonores, ou fonctionnelles) liées à la cohabitation de ces 2 fonctions et renforcera le confort des futurs habitants.

Ce tampon prendra la forme de haies paysagères, de plantations type haies champêtres ou d'un alignement arboré, composé d'essences variées et adaptées au contexte local.

En complément, des aménagements paysagers devront être également réalisés aux abords des voies de circulation, afin de composer un espace public agréable et qualitatif.

- ✓ En application de la qualité de l'insertion architecturale , urbaine et paysagère, les dispositions suivantes ont été définies et ajoutées :

a) Dans la partie SUD: Le règlement de zone applicable veille à garantir une cohérence des implantations et des gabarits avec le tissu bâti existant. Chaque construction devra faire l'objet d'une composition architecturale et paysagère soignée, assurant à la fois la qualité du futur cadre de vie et une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager du site.

b) Dans la partie NORD: Au nord, le bâtiment existant devra être conservé et réhabilité afin d'accueillir une ou plusieurs activités économiques (artisanat, commerce ou bureaux). En cas de construction nouvelle, celle-ci devra s'insérer harmonieusement dans le tissu bâti et garantir une cohérence d'ensemble avec l'existant.

Les espaces liés aux activités (aires de stationnement, zones de livraison, espaces de stockage, etc.) devront être traités avec soin et faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité assurant leur intégration dans le site urbain.

En particulier, les zones de stockage devront être, autant que possible, rendues invisibles depuis l'espace public, ou masquées par un dispositif qualitatif : haie végétale mixte doublée ou non d'un grillage, muret, ou autre dispositif d'intégration paysagère adapté.

c) Sur tout le pourtour de la zone , il sera aménagé une frange paysagère composée d'essences variées et adaptées au contexte local et des aménagements paysagers seront réalisées aux abords des voies de circulation .

La figure 6 ci dessous, reprend l'ensemble des modifications apportées à cette OAP et présente l' OAP graphique " la Côte du Prieur" avant et après la modification n° 3 du PLU.

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77**

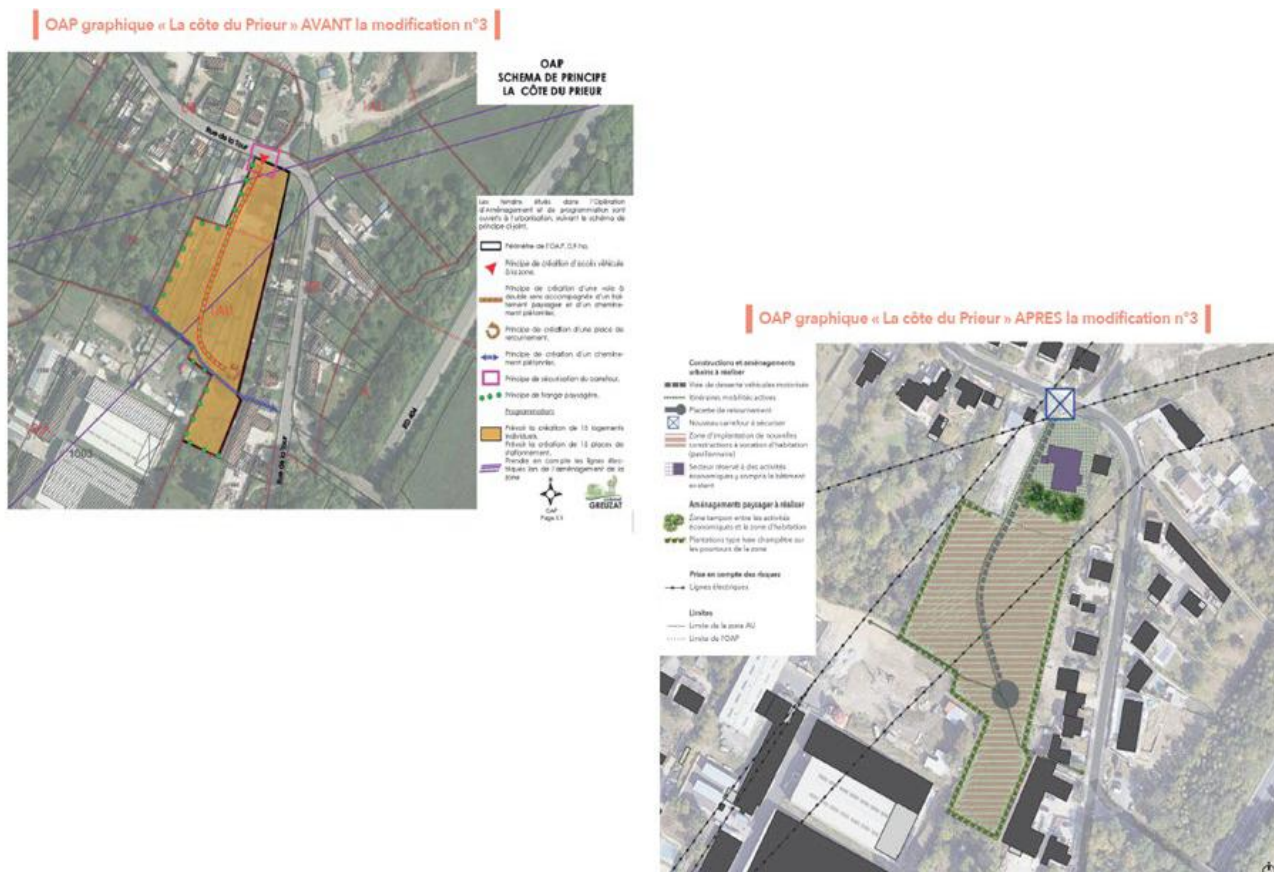


Figure 6 : OAP graphique " la côte du Prieur avant et après la modification n° 3 du PLU (extrait p 27 de la notice explicative)

• **OAP du Clos Marsais**

-Le secteur concerné par l’OAP n°1, « Le Clos Marsais », est situé à Montjay-la-Tour, au sud de Villevaudé. Ce terrain en friche d’environ 3,7 hectares, accessible par la rue de la Tour, est destiné à accueillir un projet résidentiel de 32 à 41 logements, mêlant habitat individuel et collectif. Le périmètre de l’OAP se compose de deux entités : une zone 2AU vouée à l’urbanisation future, en continuité avec le tissu bâti existant, et une zone naturelle (N) incluant une zone humide à préserver.

-Quatre lignes haute tension (trois de 63KV et une de 225KV) traversent le terrain de l'OAP, une cinquième ligne (400 KV) est située à proximité, de sorte que le site est en grande partie exposé aux champs électromagnétiques.

Les mesures réalisées (2019) sur le site ont relevé des valeurs supérieures à 0,2 μ T et jusqu'à 0,55 μ T pour le point le plus exposé, sur une large partie du site (voir carte ci-dessous, figure 7).

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77



Figure 5: secteur de l'OAP

En bleu le périmètre d'exposition à + de 0,4 μ T et en rouge le périmètre d'exposition entre 0,2 et 0,4 μ T.

Source : MR Ae IdF, sur la base du dossier fourni par la Commune.

Source : Avis n° MR Ae APPIF-2023-058 en date du 12/07/2023 sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°2

Figure 7 : secteur de l'OAP (extrait page 22 de la notice explicative)

Ce sont les dispositions de l'OAP thématique « *Prévenir les risques sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques* » qui expose les risques ainsi que les dispositions réglementaires qui s'appliquent afin de protéger la population, qui sont imposables pour cette OAP.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est notamment conditionnée à la gestion de ce risque et ne pourra se faire que dans le respect des dispositions réglementaires définies. Le futur projet devra apporter des justifications quant à la manière dont ce risque a été pris en compte, intégré au projet et quant aux mesures mises en oeuvre pour protéger au mieux les populations futures.

L'aménagement prévisionnel de l'OAP est représenté sur la figure 8 ci dessous qui indique les zones d'implantation des futurs logements, collectifs et pavillonnaires, dans les zones respectant les dispositions réglementaires retenues.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77



La figure 8 ci-dessus indique les zones d'implantation des futurs logements

3.2.2 Mise à jour des emplacements réservés

La modification n°3 du PLU est aussi l'occasion de mettre à jour certains emplacements réservés, afin de les adapter aux projets actuels de la commune et de corriger des incohérences.

➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°2,**

Il prévoyait à l'origine la création d'une voie entre la sente des Grous et la rue du Petit Pont. Ce projet n'est plus envisagé par la municipalité, qui préfère désormais préserver le couvert végétal existant et maintenir un espace de respiration dans le tissu urbain.

➤ **Réajustement de l'emplacement réservé n°1.**

Situé juste à côté, son tracé initial visait l'élargissement de la sente des Grous, mais des constructions ont depuis été autorisées dans une partie de l'emprise. L'emplacement est donc modifié pour tenir compte de cette situation, tout en conservant une logique d'aménagement sur les autres portions de la voie.

➤ **Correction d'une erreur matérielle:**

L'emplacement réservé n°6, pourtant supprimé lors de la modification n°1 du PLU, avait réapparu par erreur dans les documents suite à un mauvais report. Cette anomalie est désormais rectifiée pour assurer la cohérence du document avec les décisions précédentes.

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77**

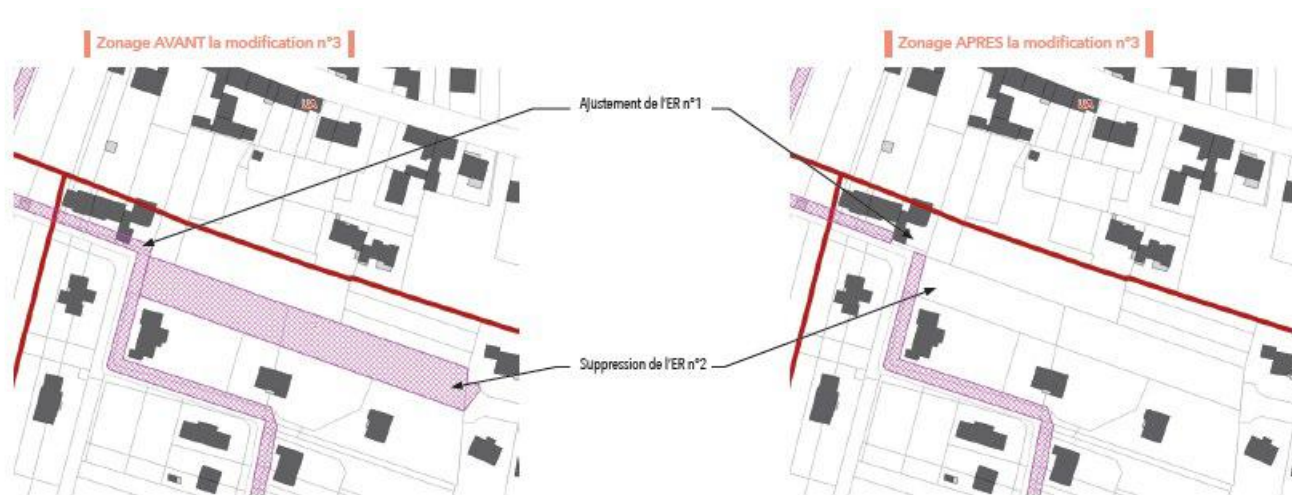


Figure 9 : Le zonage avant et après la modification N° 3 du PLU pour les ER n°1 et 2 (extrait p 32 de la notice explicative)

3.2.3 Renforcement de l'intégration paysagère et de la trame végétale

➤ Création de deux Espaces Boisés Classés (EBC)

- Le secteur des Grous, en coeur d'îlot : la création d'un Espace Boisé Classé (EBC) est destiné à préserver une trame végétale continue et à sanctuariser une zone de nature dense après l'abandon d'un projet de voie.
- Le hameau du Poitou, en frange urbaine, où la création d'un second EBC sur 20 mètres, vise à préserver le paysage de transition entre l'urbanisation et le grand paysage agricole.

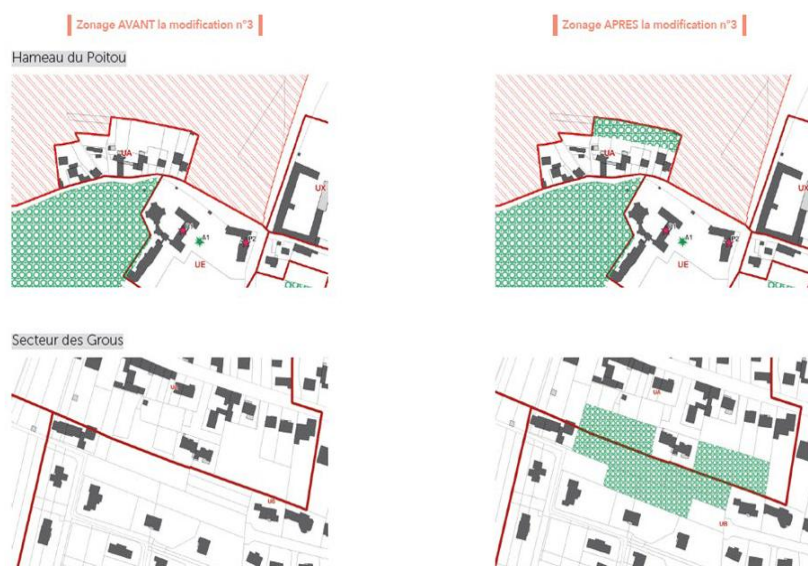


Figure 10 : Le Hameau du Poitou et le secteur des Grous avant et après la modification n°3(extrait p36 de la notice explicative)

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

- **Obligation renforcée de plantation** : de 1 arbre tous les 50 m² d'espaces verts , au lieu de 1 arbre tous les 100 m², avec un choix d'essences adaptées aux parcelles ,dans l'objectif de densifier la trame végétale dans les projets.
- **Encadrement de l'abattage d'arbres existants**, imposant leur préservation, sauf raison technique ou sanitaire avérée. Si un arbre de haute tige doit être abattu, une replantation est obligatoire à raison d'un pour un, avec une essence identique ou équivalente, tenant compte des contraintes du site.

Ces 2 dispositions ont été intégrées au règlement dans les articles suivants:

-Article 13: les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations (pour toutes zones).

3.2.4 Correction d'erreurs matérielles sur la zone d'activités Ouest (UX)

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, la commune a saisi l'occasion pour corriger plusieurs erreurs matérielles repérées dans le zonage, notamment dans la zone UX, située à l'entrée ouest de Villevaudé. Cette zone correspond à la zone d'activités économiques de la commune, destinée à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, ou encore des équipements comme la station EDF.

➤ **Suppression d'EBC non justifiés dans leur maintien et non existants.**

Certaines parcelles au sein de cette zone UX destinées au développement économique, font actuellement l'objet d'un classement partiel en Espace Boisé Classé (EBC), alors même que ni le rapport de présentation, ni la carte des justifications environnementales, ni les documents du PADD, ne justifient cette protection sur ces emprises.

Il s'avère que ces EBC, qui semblent représenter des linéaires de haies, sont sans réalité, car ils n'existent plus depuis de nombreuses années.

Ils étaient situés sur la limite de séparation des parcelles ZA 400 et ZA 401, avec les parcelles ZA 398 et ZA 399 et se prolongeaient en bordure des parcelles ZA51 et ZA52, le long de la route des étangs .

Le maintien de ces EBC, crée aujourd'hui une contradiction manifeste avec le zonage UX affecté à ces parcelles, destiné à accueillir des activités économiques. Leur maintien bloquerait la réalisation d'accès, d'aires de livraison ou d'aménagements fonctionnels nécessaires au développement de nouvelles activités, en contradiction avec les objectifs mêmes du PADD et du règlement.

Il convient donc de les supprimer pour rétablir la cohérence du document.

Ces linéaires sont représentés sur le schéma ci dessous figure 10

➤ **Reclassement de deux parcelles (ZA 398 et ZA 399) de zone A en UX .**

Il s'agit de les mettre en cohérence avec les objectifs du PADD, car elles sont techniquement liées à la zone d'activités et dépourvues de vocation agricole. Ce classement en zone agricole procède d'une erreur manifeste, dès lors que ces parcelles sont situées dans la continuité immédiate du secteur UX existant, qu'elles sont destinées à accueillir des activités industrielles et qu'elles correspondent à des délaissés de voirie ou à des parcelles techniquement liées à la zone d'activités.

Leur maintien en zone A n'a pas de justification dans le rapport de présentation et constitue là encore une incohérence cartographique à corriger.

Ces modifications apparaissent sur le schéma ci dessous figure 10



Figure 11: suppression de l'EBC et reclassement des 2 parcelles

Par ailleurs, ces rectifications ne changent ni les usages prévus, ni les règles de la zone UX, mais rétablissent la cohérence entre la cartographie et les documents de planification (PADD, règlement, rapport de présentation).

Conséquence dans les surfaces :

- La surface de la zone UX passe de 33,9 ha à 34 ha.
- La zone A diminué de 384,3 ha à 384,2 ha (soit 0,1 ha reclassé en UX).

3.3 Evolution du règlement

L'ensemble de ces nouvelles dispositions ont été intégrées dans le règlement qui se trouve ainsi modifié (Ces modifications apparaissent en marron dans le règlement et reprises ci après)

3.3.1 Le risque d'exposition aux champs magnétiques

➤ **Dans le titre I -Disposition générales un article V est ajouté:**

ARTICLE V - LE RISQUE D' EXPOSITION AUX CHAMPS ELECTROMAGNETIQUE

La commune de Villevaudé est traversée par plusieurs infrastructures électriques à haute et très

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

haute tension (lignes aériennes ou souterraines, postes de transformation). Ces équipements sont susceptibles de générer des champs électromagnétiques de très basse fréquence.

Dans un objectif de protection de la population et conformément au principe de précaution, le présent règlement comprend des dispositions spécifiques applicables aux constructions et changements de destination de certains établissements sensibles et logements, situés à proximité de ces ouvrages.

Les périmètres concernés sont délimités sur deux documents graphiques spécifiques annexés au présent PLU :

Un plan de repérage à l'échelle du territoire communal, numéroté 5.1.4 ;

Un plan à l'échelle des espaces urbanisés, permettant une lecture détaillée, numéroté 5.1.5.

Toutefois, en complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques, et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

1 μ T en valeur instantanée ;

ou 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures.

➤ **Ensemble des zones à l'exception des zones UE et UL non concernées**

Dans l'article 1- Occupations et utilisations des sols interdites il est ajouté les dispositions suivantes:

Dispositions spécifiques applicables dans les secteurs à risque d'exposition aux champs électromagnétiques (se reporter aux plans 5.1.4 et 5.1.5 du règlement graphique)

Sont interdits la création ou le changement de destination pour la réalisation de nouveaux logements et d'établissements accueillant des personnes sensibles (établissements de soins tels que hôpitaux, maternité, etc. et établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) :

Dans une bande de 50m de part et d'autre des lignes haute tension (63, 90, 150 KV) aériennes ou souterraines ;

Dans une bande de 100m des lignes très haute tension (225 et 400 KV) aériennes ou souterraines ainsi que des postes de transformation.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui seraient nécessaires à des établissements déjà existants à la date d'approbation de la présente règle.

Cette interdiction pourra être levée s'il est démontré que les niveaux d'exposition sont inférieurs à 1 μ T ou inférieurs à 0,4 μ T lorsqu'ils sont moyennés sur 24h.

Recommandation complémentaire, applicable à l'ensemble de la zone, en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques.

En complément des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), et compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

1 μ T en valeur instantanée ;

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

ou 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures.

➤ **En zone UE et UL**

Dans l'article 1- Occupations et utilisations des sols interdites il est ajouté les dispositions suivantes:

Recommandation en ce qui concerne le risque d'exposition aux champs électromagnétiques

En dehors des secteurs identifiés sur les documents graphiques (plans 5.1.4 et 5.1.5), notamment compte tenu des effets cumulés pouvant résulter de la proximité de plusieurs ouvrages électriques, d'autres zones du territoire communal peuvent être exposées à des niveaux significatifs de champs électromagnétiques.

Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

1 μ T en valeur instantanée ;

ou 0,4 μ T lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures.

3.3.2 Dispositions permettant d'améliorer l'intégration paysagère des constructions et préserver la végétation au sein des espaces urbains

- **Pour l'ensemble des zones dans l' article 13** - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations, il est ajouté les dispositions suivantes:

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou leur état phytosanitaire, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés. L'abattage doit être la dernière solution à envisager. Tout abattage d'un arbre de haute tige doit être compensé à raison de 1 pour 1 d'essence identique ou équivalente. Toutefois, il pourra être admis un choix différent pour tenir compte des éventuelles contraintes de l'environnement dans lequel il s'implante (port, envergure, hauteur).

- **Pour les zones UA- UB- UE- AU dans l' article 13** - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations, il est ajouté les dispositions suivantes:

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 50m² de jardin ou espace vert. L'essence, la taille adulte et le port des arbres doivent être compatibles avec la superficie et les caractéristiques de la parcelle.

3.4 Compatibilité avec les documents supra communaux et communaux

Il convient de s'assurer que les objectifs poursuivis par la commune qu'il s'agisse de mieux encadrer l'exposition aux champs électromagnétiques, de préserver des espaces végétalisés ou de corriger des erreurs de zonage, restent compatibles avec les documents supra-communaux de référence, à savoir :

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)
- Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)
- Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Le Plan National Santé Environnement 4 (PNSE 4)

et les documents communaux à savoir : le PADD

3.4.1 Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La modification n°3 du PLU de Villevaudé ne comporte pas de création significative de zones urbanisables nouvelles et ne remet pas en cause les équilibres fondamentaux du territoire communal. Elle traduit au contraire une meilleure prise en compte des enjeux liés à la gestion de l'eau et à la préservation des milieux naturels par notamment :

- La création d'un Espace Boisé Classé (EBC) en coeur d'îlot dans le secteur des Grous permet de préserver des surfaces végétalisées jouant un rôle de régulation hydraulique et écologique, la création d'un second EBC dans le secteur du Hameau du Poitou, vise à préserver le paysage de transition entre l'urbanisation et le grand paysage agricole.
- Les prescriptions paysagères renforcées (densification maîtrisée, préservation et accroissement du nombre d'arbres) limitent l'imperméabilisation des sols et favorisent l'infiltration naturelle des eaux, contribuant à la recharge des nappes et à la réduction du ruissellement.
- L'ajustement des emplacements réservés, notamment la suppression de l'ER n°2, participe à une moindre artificialisation des sols et à une stratégie de résilience climatique face aux îlots de chaleur urbains.
- La stratégie de maintien d'espaces de respiration et de végétation urbaine répond à l'objectif d'adaptation climatique des territoires, en réduisant les îlots de chaleur et en favorisant l'évapotranspiration.

La modification du PLU reste conforme aux objectifs du SDAGE, en garantissant une gestion équilibrée de l'eau et la préservation des milieux aquatiques à l'échelle locale.

3.4.2 Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)

La modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDRIF-E, en particulier :

- Limiter l'artificialisation des sols et préservation des espaces naturels : aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle n'est prévue ; au contraire, la suppression de l'ER n°2 et la création d'EBC en secteur urbanisé contribuent à sanctuariser des espaces naturels.
- Préserver les continuités écologiques : les EBC créés au Grous et au hameau du Poitou confortent la trame verte locale, assurant un lien végétal entre les tissus bâtis et les milieux ouverts, en cohérence avec l'objectif du SDRIF-E de sanctuariser 13 % du territoire francilien et de préserver 160 000 hectares d'espaces de nature.
- Renforcer la résilience climatique et amélioration du cadre de vie : les mesures de préservation du couvert végétal et de limitation de l'imperméabilisation des sols, participent à la réduction des îlots de chaleur urbains et à la gestion durable des eaux pluviales, en ligne avec les objectifs du SDRIF-E, de

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

rendre la région plus résiliente face aux risques climatiques.

- Protéger la santé publique : bien que le SDRIF-E n'aborde pas les champs électromagnétiques, il met l'accent sur la prévention des risques, des pollutions et des nuisances, ainsi que sur la protection de la santé publique. La modification intègre une OAP thématique communale, des périmètres d'inconstructibilité (50 à 100 m autour des lignes THT et postes), en cohérence avec la logique de précaution.

La modification n°3 du PLU de Villevaudé est compatible avec les orientations et objectifs du SDRIF-E, en contribuant à une planification territoriale équilibrée, durable et résiliente, conforme aux ambitions régionales à l'horizon 2040.

3.4.3 Compatibilité avec le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

La suppression de l'emplacement réservé n°2, initialement destiné à la création d'une voie, s'inscrit dans les objectifs du PDUIF :

- Favoriser des modes de déplacements alternatifs aux véhicules individuels : la suppression de l'emplacement réservé n°2, initialement prévu pour la création d'une voie, témoigne d'une volonté de limiter l'extension du réseau routier et de favoriser des déplacements plus durables.
- Réduire les nuisances environnementales liées aux transports : les mesures de préservation des espaces naturels et de limitation de l'imperméabilisation des sols participent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques.

3.4.4 Compatibilité avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

La modification n°3 du PLU de Villevaudé s'inscrit pleinement dans ces orientations et y contribue de manière concrète à travers plusieurs dispositions :

- Préservation et renforcement des espaces végétalisés : la création de deux Espaces Boisés Classés (EBC), l'un dans le secteur des Grous et l'autre en bordure du hameau du Poitou, participe à la séquestration du carbone, à la régulation thermique locale et à la préservation de la biodiversité, en cohérence avec les objectifs du PCAET en matière de stockage de carbone et de préservation des milieux naturels.
- Amélioration de la santé publique : l'intégration de prescriptions spécifiques dans le règlement du PLU et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la gestion des champs électromagnétiques visent à limiter l'exposition des populations aux nuisances environnementales, en cohérence avec les actions du PCAET en matière de santé publique.
- Adaptation au changement climatique : les mesures de préservation du couvert végétal et de limitation de l'imperméabilisation des sols contribuent à la régulation des températures, à la gestion des eaux pluviales et à la réduction des îlots de chaleur urbains, renforçant ainsi la résilience du territoire face aux impacts du changement climatique, conformément aux objectifs du PCAET.

3.4.5 Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

La modification n°3 du PLU prend en compte les objectifs de la Trame Verte et Bleue :

- Création d'un Espace Boisé Classé (EBC) dans le secteur des Grous, en coeur d'îlot, permettant la conservation d'un noyau de végétation dense structurant pour le paysage local, refuge pour la

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

biodiversité et lien écologique entre les secteurs végétalisés du coteau.

- Création d'un second EBC au fond des parcelles situées en bordure du hameau du Poitou, sur une largeur d'environ 20 mètres. Ce linéaire végétal en frange urbaine contribue à la limitation de l'étalement urbain, à la transition paysagère vers le milieu naturel et au rôle de corridor écologique.
 - Renforcement des prescriptions relatives à la conservation des arbres existants, à la compensation des abattages, et à la densification végétale (passage d'un arbre pour 100 m² à un arbre pour 50 m²), ce qui favorise la présence de trames vertes internes au tissu urbain.
 - Suppression d'un emplacement réservé au profit du maintien du couvert végétal, notamment pour éviter la fragmentation des espaces végétalisés et maintenir des zones de respiration dans le tissu bâti.
- Ces mesures traduisent une volonté de la commune de Villevaudé de contribuer activement à la préservation de la biodiversité et à la mise en oeuvre de la Trame Verte et Bleue, conformément aux orientations du SRCE d'Île-de-France

3.4.6 Compatibilité avec le Plan National Santé – Environnement 4 (PNSE 4)

Enfin, la modification intègre une prise en compte renforcée des enjeux sanitaires liés aux champs électromagnétiques.

La création d'une OAP dédiée, couplée à des périmètres d'inconstructibilité réglementaires autour des infrastructures électriques à haute tension, s'appuie sur les recommandations de l'ANSES et traduit une volonté d'appliquer le principe de précaution dans l'aménagement du territoire, conformément aux objectifs du PNSE 4.

En conclusion, la modification n°3 du PLU de Villevaudé demeure parfaitement cohérente avec les documents d'urbanisme supra-communaux existants. Elle constitue même un renforcement qualitatif de certaines orientations, tant sur le plan environnemental que sanitaire, sans remise en cause des équilibres territoriaux ou des capacités d'accueil.

3.4.7 Compatibilité avec le PADD

La modification n°3 du PLU de Villevaudé s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Elle n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation, l'urbanisation prévue d'environ 3,6 hectares est exclusivement en continuité du bâti existant (Clos Marsais et Côte du Prieur), évitant ainsi l'étalement urbain.

Les projets viennent densifier les noyaux urbains identifiés par le PADD, sans toucher aux hameaux à préserver, et mobilisent des terrains déjà viabilisés, conformément à la stratégie de densification et de traitement des dents creuses.

Par ailleurs, la diversité des logements envisagés (location, accession, typologies variées) répond aux objectifs de mixité sociale et de parcours résidentiels choisis.

Enfin, la modification intègre des mesures concrètes de protection paysagère et environnementale (création d'EBC, maîtrise des risques, encadrement foncier).

3.5 L'étude environnementale

3.5.1 Ses caractéristiques

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Les évolutions apportées au document d'urbanisme par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site inscrit au réseau Natura 2000. Toutefois, compte tenu de la sensibilité du sujet traité, en l'occurrence l'exposition aux champs électromagnétiques et bien que la modification vise à renforcer la protection de la population, la commune de Villevaudé a fait le choix de soumettre **volontairement la modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale**, bien que la réglementation ne l'y obligeait pas. Cette démarche proactive s'inscrit dans une volonté **affirmée de transparence, de précaution et de responsabilité**.

L'étude environnementale a été réalisée par **ELVIA GROUP**, à la demande de la municipalité. Elle vise à comprendre et anticiper les effets que peuvent avoir les nouvelles règles d'urbanisme sur l'environnement, la qualité de vie et la santé des habitants.

L'état initial de l'environnement a permis d'élaborer un tableau de synthèse des niveaux de sensibilité des différentes composantes environnementales. Celui-ci met en évidence une sensibilité globalement faible à moyenne dans les zones étudiées autour des secteurs concernés par la modification.

L'évaluation des incidences montre que peu d'impacts significatifs sont à prévoir, compte tenu de la nature des modifications envisagées et se focalise sur deux zones géographiques précises dont les modifications viennent potentiellement impacter l'environnement, il s'agit de :

- les deux OAP du Clos Marsais et de la Côte Prieur
- le reclassement d'une partie de la parcelle ZA 398,

Certaines d'entre elles relèvent essentiellement de corrections matérielles ou visent à renforcer la prise en compte de risques déjà identifiés dans des évaluations antérieures (protection sanitaire face aux champs électromagnétiques, préservation de la végétation, amélioration de l'intégration paysagère des constructions). D'autres présentent un caractère limité par leur ampleur.

Les principales incidences concernent les deux OAP du Clos Marsais et de la Côte Prieur, en raison de l'artificialisation partielle de zones naturelles, déjà étudiée lors de l'élaboration du PLU en 2018. Des mesures d'évitement et de réduction, ainsi qu'une méthodologie de suivi, ont été mises en place afin de garantir l'efficacité de la charte anti-nuisances. Le risque fort de retrait-gonflement des argiles, susceptible de s'aggraver à l'avenir, est désormais intégré par les différents échelons administratifs dans leurs documents d'aménagement. Des garanties sont prévues lors de l'instruction des permis de construire dans les zones exposées.

À court terme, l'incidence la plus notable réside dans le reclassement d'une partie de la parcelle ZA 398, passant de zone A à zone UX. Ce changement accroît les possibilités d'artificialisation, entraînant une réduction des surfaces agricoles ou naturelles et des impacts potentiels sur la biodiversité ordinaire. À plus long terme, les enjeux concernent principalement l'offre de logements, avec le risque d'un décalage entre la demande et l'offre disponibles sur la commune.

3.5.2 Bilan de l'étude environnementale

En conclusion, l'analyse menée montre que ces évolutions n'induisent pas d'impact négatif majeur sur l'environnement. Au contraire, elles renforcent souvent les protections existantes. Aucun risque sanitaire ou écologique significatif n'a été identifié.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Des mesures d'accompagnement et de suivi sont toutefois recommandées pour garantir le respect des nouvelles règles dans la durée (contrôle de la végétation, suivi des distances de sécurité...). Enfin, cette modification du PLU permet à Villevaudé d'ajuster finement son document d'urbanisme pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui : **mieux protéger les habitants, renforcer les espaces naturels et adapter l'aménagement du territoire dans une logique de précaution, de sobriété et de cohérence.**

4. L'Enquête publique

4.1 Procédure administrative préalable à l'enquête

4.1.1 Concertation du public

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la commune de Villevaudé a organisé une concertation préalable, puisque la procédure de modification n° 3 étant soumise à évaluation environnementale, elle doit faire l'objet d'une concertation.

➤ Ses modalités

Conformément à la délibération en date du 25 mars 2025, les modalités de la concertation suivantes ont été respectées :

- La concertation préalable s'est déroulée du 7 avril 2025 au 12 mai 2025 avec une réunion publique le mardi 8 avril,
- Le dossier de concertation a été mis en ligne, accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public.

➤ Le bilan

- La concertation a favorisé le dialogue et la compréhension des évolutions envisagées du territoire par les habitants, tout en leur offrant la possibilité d'exprimer leurs attentes pour l'avenir de leur commune.
- Plusieurs remarques ont été prises en compte : ajout d'un EBC en coeur d'îlot, précisions sur l'emprise de l'ER n°1, maintien des règles paysagères renforcées. Certaines demandes, comme l'assouplissement de l'encadrement autour des lignes HT/THT, ont été écartées pour cohérence avec les objectifs sanitaires du projet.
- Le bilan de la concertation, a été approuvé par délibération du 18 juin 2025.

4.1.2 Les PPA

➤ Tableau récapitulatif des PPA saisies

Date du RAR	Organisme	Réponse et date
29/08/2025	Préfecture Seine et Marne	Pas de réponse
29/08/2025	Sous préfecture de Meaux	Pas de réponse
29/08/2025	Conseil Régional	Pas de réponse
29/08/2025	Conseil Départemental	Pas de réponse
29/08/2025	Direction départementale des Territoires de Seine et Marne (DDT)	Pas de réponse
09/09/2025	DDT de Seine et Marne (agriculture)	Pas de réponse
29/08/2025	DRIEAT	Avis rendu le 8/09/25 avec des remarques

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77**

29/08/2025	Communauté de Commune Plaine et Monts de France	Pas de réponse
29/08/2025	ARS	Pas de réponse
29/08/2025	Ile de France Mobilité	Pas de réponse
09/09/2025	SDIS	Pas de réponse
16/09/2025	SMITCOM	Pas de réponse
09/09/2025	GRT Gaz (devenu NATRAN)	Pas de réponse
08/10/2025	NATRAN (remplaçant GRT Gaz)	Pas de réponse
09/09/2025	RTE	Pas de réponse
26/09/2025	France Télécom	Pas de réponse
09/09/2025	SMAEP	Avis rendu le 3/11/2025 Sans observation
09/09/2025	Seine et Marne numérique	Pas de réponse
11/09/2025	SDESM	Avis rendu le 25/09/2025 Favorable
29/08/2025	Mairie le Pin	Pas de réponse
29/08/2025	Mairie de Claye Souilly	Pas de réponse
29/08/2025	Mairie d'Anet sur Marne	Pas de réponse
29/08/2025	Mairie de Pomponne	Pas de réponse
29/08/2025	Mairie de Brou sur Chantereine	Pas de réponse
29/08/2025	Mairie de Carnetin	Pas de réponse

➤ **25 PPA** ont été saisies entre le 29 Août et le 26 Septembre 2025.

Sans réponse de leur part dans un délai de **1 mois** suivant la saisine, l'avis est réputé favorable. Seules 3 d'entre elles ont émis un avis, 2 sont favorables ou sans observation, une comporte des remarques : la DRIEAT. Ces avis ont été versés au dossier.

Le commissaire enquêteur déplore que RTE n'ait pas rendu d'avis.

➤ **Avis de la DRIEAT rendu le 8 Septembre 2025:**

"L'unité départementale de Seine-et-Marne de la DRIEAT d'Île-de-France souhaite vous faire part des observations suivantes, vis-à-vis du domaine des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Concernant les élevages :

Le site de la Fondation Assistance aux Animaux relève du régime de l'enregistrement prévu par la rubrique n° 2120 "Chiens" de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), pour une capacité d'accueil de 100 chiens de plus de quatre mois et est réglementé par l'arrêté préfectoral valant enregistrement n° 70 DAGR 2 EC 312 du 1er décembre 1970, mis à jour par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2120 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Aussi, il convient de rappeler que cet arrêté ministériel prévoit des distances minimales d'éloignement entre les locaux à usage d'habitation et les bâtiments accueillant les chiens, leurs annexes, ainsi que les limites des espaces extérieurs habituellement accessibles à ces animaux. Ces dispositions ont été rendues opposables aux collectivités et aux tiers, par la jurisprudence du Conseil d'État (Arrêt n° 12888 du 21 mars 1980 et n° 82057 du 12 février 1990). L'arrêt de la Cour de Cassation du 7 décembre 2023, dans le médiatique dossier de l'éleveur bovin de l'Oise, Vincent Verschuere, a rappelé ce principe. Ainsi, les parcelles incluses dans ces périmètres définis autour du refuge mentionné plus haut ne peuvent donc pas être ouvertes à une urbanisation résidentielle dans le cadre de la modification du document d'urbanisme en cours. En effet, la haute juridiction considère que cet éloignement minimal constitue une mesure de prévention des risques, notamment sanitaires, auquel l'autorité en charge de l'urbanisme ne peut déroger, sauf à mettre en danger la santé des riverains appelés à s'installer dans le périmètre défini.

Concernant les autres installations classées :

Le projet de modification simplifié du PLU de la commune de Villevaudé comporte notamment des modifications sur l'OAP dite "LA COTE DU PRIEUR". Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit la construction d'habitats individuels au sud du secteur et la réhabilitation du bâtiment situé au nord afin d'accueillir des activités économiques. L'inspection des installations classées attire l'attention sur la présence au sud de cette OAP d'une activité industrielle (Négociant en' bois) inconnu de l'inspection mais susceptible de relever d'un classement au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement. Ces installations pouvant être à l'origine de risques et de nuisances, il convient d'en tenir compte lors de l'aménagement."

4.1.3 La MRAe

Saisie le 29 Août 2025, La MRAe a rendu son avis le 3 Décembre et il a été versé au dossier. Cet avis est le suivant:

En introduction la MRAe Île-de-France rappelle qu'elle : "avait émis en juillet 2023 un avis sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme, qui intégrait déjà les éléments relatifs à l'urbanisation des secteurs exposés aux ondes électromagnétiques des lignes hautes et très hautes tensions. Cet avis présentait des recommandations fortes visant à protéger les populations des risques sanitaires liés à la présences des lignes électriques.

La modification n°3 du PLU retravaille le projet en lien avec ces recommandations de la MRAe. Compte-tenu des orientations de la MRAe dans le cadre du précédent avis, le présent avis n'analysera que la prise en compte de la présence des lignes hautes et très hautes tensions dans la démarche d'évaluation environnementale".

Le présent avis examine la prise en compte des précédentes recommandations et maintient une attention particulière "sur 3 points:

(1) Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et justification des choix

L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix du site (le clos Marsais), au regard des enjeux environnementaux et sanitaires de cette implantation, au travers de l'analyse de diverses variantes sur le territoire et de présenter les solutions alternatives envisagées.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

(2) Analyse de la prise en compte de l'enjeu électromagnétique

L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier les seuils de distances retenus dans le règlement en matière de restriction d'urbanisation afin de démontrer que ceux-ci permettent, y compris compte-tenu du cumul de lignes sur certains secteurs, de limiter l'exposition des futurs habitants en dessous des seuils identifiés ;*
- préciser le protocole de mesures des champs magnétiques de façon à ce qu'elles soient conformes à la norme CEI 61786-2:2014 , réalisées à des horaires cohérents avec la charge de la ligne et en tenant compte des charges non-linéaires induites.*

(3) Analyse de la prise en compte du bruit émis par les lignes HT et THT

L'Autorité environnementale recommande de caractériser les nuisances sonores induites par les lignes hautes et très hautes tensions, en prenant en compte les conditions météorologiques, et de compléter le cas échéant le projet de PLU par des mesures d'évitement et de réduction proportionnée.

4.2 Organisation de l'enquête

4.2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Conformément à l'article L123-4 du code de l'environnement, par décision n°E25000088/77 du 10 Octobre 2025, Monsieur le premier Vice-président du Tribunal Administratif de Melun (77) a désigné Madame Martine MORIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Frédéric ROLAND, commissaire enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification N° 3 **du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villevaudé** , à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête en l'occurrence la Mairie de Villevaudé (77410).

Une copie de cette décision figure en annexe n°1.

4.2.2 Modalités de l'enquête et de l'arrêté.

Monsieur le maire de Villevaudé a, par arrêté n° 94 du 4 Novembre 2025, prescrit l'ouverture et les modalités de l'enquête publique.

Une copie de cet arrêté figure en annexe n°2.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales caractéristiques, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du Vendredi 5 Décembre 2025 au Lundi 5 Janvier 2026 inclus.
- Que Mme Martine MORIN a été désignée comme commissaire- enquêteur titulaire et M. Frédéric ROLAND, commissaire enquêteur suppléant, par le Premier Vice Président du tribunal administratif de Melun,

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête comprenant notamment les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villevaudé, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public à savoir :
 - Du lundi au mercredi, de 9 heures à 12h et de 13h 30 à 17h30, le Jeudi de 9h à 12h (fermé l'après midi) et le vendredi de 9h à 12 h et de 13h30 à 17h15.
 - Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sera disponible sur le site internet de la commune : www.villevaude.fr.
 - Que les observations du public pourront également être adressées à l'intention du commissaire-enquêteur:
 - par courrier postal avant la fin de l'enquête, au siège de celle-ci
 - par mail à l'adresse suivante : urbanisme@villevaude.fr et que celles ci seront annexées au registre papier et tenues à disposition du public.
 - Que le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants:
Vendredi 5 Décembre de 9h à 12h (ouverture enquête)
Mardi 9 Décembre de 13h30 à 17h30
Mercredi 17 Décembre 9h à 12h
Lundi 5 Janvier de 13h30 à 17h30 (fermeture de l'enquête)
- Qu'un avis portant à la connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête publique soit publié par les soins de la commune, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés dans les 2 journaux " *le Parisien* " et " *La Marne* ",
- Que cet avis sera également publié par voie d'affichage à la mairie et aux emplacements habituels d'affichage de la commune, par les soins du maire .
 - Que le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront adressés, assortis du registre, du dossier et des pièces annexes à Monsieur le Maire dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête à la Mairie,
 - Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées seront adressées par le commissaire enquêteur à la Présidente du tribunal administratif.

4.2.3 Préparation et rencontres

Le commissaire enquêteur a pu :

- Rencontrer et échanger avec Monsieur le Maire et son équipe, lors d'une réunion préparatoire, le 4 Novembre 2025, pour prendre connaissance du dossier et définir les modalités de l'enquête.
- Etudier le dossier, s'en faire expliquer le contenu et avoir accès à toutes les pièces complémentaires nécessaires.
- Effectuer, dans de bonnes conditions, la visite des lieux concernés par le projet, accompagnée par Nicolas Marceaux, Maire, M. Valette, Directeur Général des Services et Mme Melissa Gicquel, Gestionnaire du service urbanisme.
- Effectuer 2 visites des sites concernés (9 et 17 Décembre 2025).
- Vérifier les conditions d'accès du public au dossier et au lieu de permanence,
- Vérifier l'accès de la participation du public au registre des observations et au site internet.

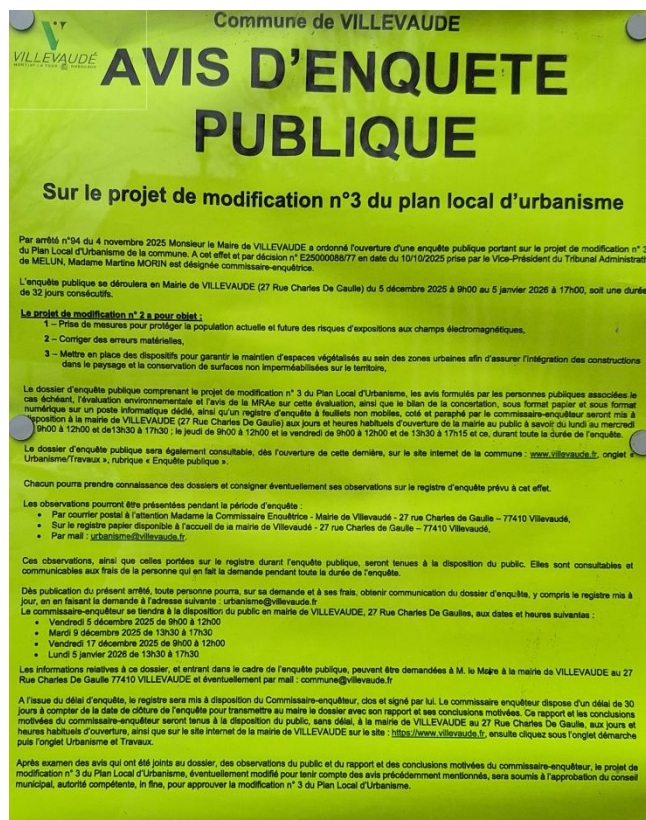
4.2.4 Publicité

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77**

➤ **L'Avis d'enquête publique:**

- Il a bien été affiché le 21 Novembre 2025, soit 15 jours avant le début de l'enquête publique, sur les lieux habituels d'affichage de la commune à savoir :
 - panneau d'affichage place de Bordeaux
 - panneau d'affichage Grande Rue angle rue du Lavoir
 - panneau d'affichage Grande Rue angle Château de Bizy
 - panneau d'affichage place de Marronniers
 - panneau d'affichage Sente des Grous
 - panneau d'affichage devant la Mairie
- ainsi que sur les 3 panneaux électroniques de la ville.

*J'ai vérifié ce dernier panneau d'affichage le 5 Décembre, lors de la première permanence.
La photo de cet affichage figure ci-après et en annexe 3*



- Un certificat d'affichage reprenant l'ensemble de ce dispositif d'information du public a été rédigé par M. le maire le 6 Janvier 2026.

Ce certificat figure en annexe 4

- L'Avis d'enquête a bien été publié dans la presse, sur les supports et dates suivantes :

1er avis d'enquête publique	Date de parution
Le Parisien	21/11/25

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

La Marne	19/11/25
----------	----------

2ème avis d'enquête publique	Date de parution
Le Parisien	17/12/25
La Marne	11/12/25

Une copie de ces insertions figure en annexe 5

- Site internet: conformément aux prescriptions de l'article R 123-11 du code de l'environnement, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié sur le site Internet de la mairie, le 21 Novembre 2025.

Ainsi les mesures de publicité ont respecté la réglementation en vigueur.

- **Le dossier d'enquête publique** a bien été également consultable sur le site internet de la commune www.villevaude.fr, onglet «urbanisme/travaux» durant toute la durée de l'enquête.

4.2.5 Composition du dossier

1. Notice explicative (48 pages)
 - 1.2 Annexe - Rapport de mesure de champ magnétique (24 pages)
2. Évaluation environnementale (84pages)
3. Bilan de la concertation (29 pages)
4. Note relative à l'enquête publique (4pages)
5. Avis PPA (3 pages)
- 6 . Avis MRAe (14 pages)
7. Pièces du PLU modifiées
 - n°3 - OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)(15pages)
 - n°4 - Règlement (125pages)
 - n°5 - Zonage : (5 planches)
 - 5.1.1- Zonage d'ensemble - échelle 1/5 000e
 - 5.1.2- Zonage Ouest (Montjay La Tour) - échelle 1/2 000e
 - 5.1.3- Zonage Est (Bordeaux) - échelle 1/2 000e
 - 5.1.4 - Zonage complémentaire - Secteurs soumis aux règles de protection contre les champs électromagnétiques - Territoire - échelle 1/5 000e // Document créé par la modification n°3
 - 5.1.5 - Zonage complémentaire - Secteurs soumis aux règles de protection contre les champs électromagnétiques - Zoom sur les espaces urbains concernés- échelle 1/2 500e // Document créé par la modification n°3
8. Pièces administratives :(8 pages)

-L' arrêté municipal n° 94 du 4 Novembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

-Les copies de l'avis et des insertions publicitaires

soit un total de 360 pages.

4.2.6 Avis du Commissaire enquêteur

- *Je confirme que le dossier est complet et conforme à la réglementation, Il expose clairement les enjeux du projet, de nombreux schémas venant en étayer sa lecture pour une meilleure représentation de l'existant et de l'évolution future souhaitée par le projet de modification n°3 du PLU, Il constitue un document de qualité, permettant l'information du public en étant facilement compréhensible.*
- *Il a bien été tenu à la disposition du public, sous format papier, durant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la Mairie de Villevaudé, Il a été également consultable sur le site internet de la commune : www.villevaude.fr, onglet «urbanisme/travaux» durant toute la durée de l'enquête.*
- *Il suscite cependant une remarque relative aux documents présentant les mesures des champs magnétiques relevées sur les 2 OAP:
- Pour le Clos Marsais: les résultats de l'étude de mesure de champs magnétiques réalisée sur le secteur de l'OAP en 2019, n'ont pas été reproduits dans le dossier de la modification n°3 du PLU, pour justifier des limites définies, (seul le schéma sectoriel résultant a été joint), ce qui aurait été plus informatif de la reprendre.
- Pour la Côte du Prieur : l'étude de mesure de champs magnétiques réalisée sur le secteur de l'OAP en 2024 et présentée en annexe de la notice explicative (Annexe1.2 - Rapport de mesure de champ magnétique), a été réalisée pour le compte de la société Multi Loisirs, à l'appui de sa demande préalable de permis de construire.
Sans remettre en cause la qualité et la recevabilité de cette étude, il m'apparaîtrait plus rationnel que cette étude privée, mise en annexe de la notice explicative et en appui et justification partielle, des modifications apportées à l'OAP par la commune, eût été réalisée plutôt par la commune elle même.*

4.3 Déroulement de l'enquête

Conformément à l'Arrêté municipal n°94 du 4 Novembre 2025 portant ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villevaudé, l'enquête publique s'est déroulée :

- du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9h, au Lundi 5 Janvier 2026 à 17 h 30,
 - pour une durée de 32 jours consécutifs.
- La durée prévue de l'enquête a été respectée.

4.3.1 Les permanences

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Les 4 permanences ont pu se tenir dans les locaux de la Mairie en compatibilité avec les horaires habituels des bureaux de la Mairie, aux jours et heures suivantes :

Permanence 1 -Vendredi 5 Décembre 2025 9 h à 12h (ouverture enquête)

Permanence 2 -Mardi 9 Décembre 13h30 à 17h30

Permanence 3 Mercredi 17 Décembre 9 h à 12h

Permanence 4 -Lundi 5 Janvier 2026 13h30 à 17h30 (fermeture enquête)

Ces 4 permanences se sont tenues conformément aux jours et heures prévus dans l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Les conditions étaient satisfaisantes, l'accueil du public se faisant dans un bureau au rez- de- chaussée permettant de recevoir les personnes à mobilité réduite.

Le dossier complet a été mis à disposition , en version papier, dans ce même bureau.

4.3.2 Le registre

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur a été mis à disposition du public.

4.3.3 Recueil des observations au registre

Durant toute l'enquête, le public a bien eu la possibilité de transmettre ses observations :

-Via le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-enquêteur, disponible à l'accueil de la Mairie,

-Via l'adresse courrier mise à disposition : urbanisme@villevaude.fr

-Par courrier postal à l'attention du Commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie

➤ **Lors des permanences:**

- La première permanence du 5 Décembre 2025

Une seule visite celle de M.Chatelet, qui s'est renseigné sur le dossier et plus précisément sur la préservation de la végétation au sein du secteur des Grous, mais sans laisser d'observation.

- La deuxième permanence du 9 Décembre 2025

Pas de visite

- La troisième permanence du 17 Décembre 2025

Pas de visite

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

- La quatrième permanence du 5 Janvier 2026

1 visite celle de M.DIARD, qui a remis un courrier accompagné de pièces jointes, se composant de: 3 pages extraites de la pièce du dossier n°3 l'OAP et 2 rapports d'analyse des mesures des champs électromagnétiques effectuées, à sa demande, sur l'OAP dont il est propriétaire des terrains, par 2 sociétés expertes en la matière.

Il conteste que la partie haute de l'OAP, (secteur Nord) déjà bâtie, soit réservée aux seules activités économiques et artisanales, l'habitation y étant interdite, au contraire du reste de ses terrains, au motif d'une exposition aux ondes électromagnétiques, au delà du seuil autorisé.

➤ **Hors permanences:**

3 observations ont été déposées et incluses dans le registre:

- Mme BRIDILLAN qui estime que la préservation des espaces naturels de la commune et la protection de la population sur les risques d'exposition aux champs électro magnétiques sont tout à fait conformes aux attentes.
- M DE MONTETY a adressé au commissaire enquêteur, un courrier de 4 pages accompagné de pièces jointes, daté du 30 Décembre 2025 qui a été inclus dans le registre le lundi 5 Janvier 2026 et qui conteste la création d'un EBC sur une partie de son terrain.
- M. VILAIN qui a transmis un mail le 4 janvier 2026, qui a été inclus dans le registre le lundi 5 Janvier 2026 et qui demande confirmation de la rétrocession d'un alignement pour son usage personnel.

➤ **Au total , 4 observations ont été déposées** réparties comme suit:

- 1 pendant la dernière permanence
- 1 au registre
- 1 par courrier
- 1 par mail

L'analyse de ces observations figure à la partie 5 de ce présent rapport

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires et à celles de l'arrêté municipal, dans un climat serein et aucun incident de quelque nature que ce soit, n'est à signaler, à ma connaissance. Le bureau mis à disposition pour les permanences assurait de bonnes conditions d'accueil et la confidentialité pour les visiteurs. Les relations avec la mairie ont été aisées.

4.4 Formalités de fin d'enquête

4.4.1 Clôture du registre

A l'issue de la dernière permanence, le 5 Janvier 2026, j'ai clos le registre de Villevaudé en présence de Mme Mélissa Gicquel conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1er alinéa du Code de l'environnement et aux arrêtés du Maire et j'en ai pris possession.

Ce registre avec l'ensemble du dossier et ses documents annexés, sont joints au présent rapport remis au maître d'ouvrage.

4.4.2 Procès verbal de synthèse

La participation du public a été de 4 contributions, déposées sur le registre. Celles ci sont analysées dans la partie 5 ci après de ce rapport : Analyse des observations.

Elles ont été notifiées, ainsi que les recommandations de la MRAe les observations des PPA et les questions du commissaire enquêteur, dans le procès verbal de synthèse, remis le 12 Janvier 2026, au maître d'ouvrage.

Il a été précisé au maître d'ouvrage, de fournir un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

Ce Procès verbal de synthèse figure en annexe 6 de ce rapport.

4.4.3 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'est parvenu par courriel le 28 Janvier 2026 dans les délais requis.

Il figure en annexe 7 du présent rapport.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Cette analyse se décompose en trois parties:

- 1) Récapitulatif des observations du public recueillies au registre.
- 2) Récapitulatif des recommandations émises par la MRAe et des observations des PPA
- 3) Questions du Commissaire Enquêteur.

5.1 Du public

4 observations ont été déposées. Cette faible participation du public peut s'expliquer par plusieurs raisons:

- 1) Le public a bien été informé de la tenue de l'enquête publique par voie d'affichage, de presse et par support internet (site internet de la commune, Facebook, Instagram, panneaux pocket ...) et il a participé à la concertation qui a eu lieu du 7 Avril au 12 Mai 2025, avec une réunion publique le 8 Avril et dont le bilan figurait dans le dossier.
- 2) La modification n° 3 du PLU, fait suite à la modification n° 2 (Décembre 2023), en ce qu'elle prévoit notamment la protection des habitants des champs magnétiques, en réduisant les zones constructibles situées sous les lignes à HT et THT et en mettant en place des mesures protectrices sur l'ensemble de la commune, répondant ainsi aux attentes des habitants et aux observations faites en ce sens à l'issue de la précédente enquête publique de 2023.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

3) Suite à la concertation, la Mairie a répondu favorablement à certaines demandes exprimées par les habitants (suppression de l' EBC et de l'ER 2) et les dispositions qui en résultent, ont été reprises dans la modification n°3, satisfaisant ainsi aux demandes faites.

Observation n°1

17 Décembre 2025

Mme BREDILLAN 18 rue du Poitou

77410 Villevaudé

"La modification du PLU concernant la préservation des espaces naturels de la commune et la protection de la population sur les risques d'exposition aux champs électromagnétiques sont tout à fait conformes aux attentes"

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

Nous prenons acte du soutien de Mme Bredillan.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Observation n°2

5 janvier 2026

M DE MONTETY

4 route de Préault

37220 Parçay-sur-Vienne

M DE MONTETY a adressé au commissaire enquêteur, un courrier de 4 pages, daté du 30 Décembre 2025, qui a été inclus dans le registre le lundi 5 janvier 2026 et accompagné de pièces jointes : (lettre de la mairie du 23/09/2024, une photo du terrain et un document d'arpentage)

Dans ce courrier, il indique notamment :

"Depuis le 27 avril 2000, Gilles de MONTETY est propriétaire de la parcelle A 1373, située au 86 B Grande Rue à Villevaudé (accessible aussi par l'Allée des Peupliers). Cette parcelle a une superficie de 27a32ca. Gilles de MONTETY est aussi propriétaire, à la même adresse, de la parcelle A 1456 d'une superficie de 18a depuis le 22 novembre 2011. Ces deux parcelles jointives sont situées dans la zone UA du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Villevaudé.

Gilles de MONTETY conteste le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Villevaudé, qui envisage d'installer sur plus de la moitié de sa parcelle A 1373, un espace boisé classé (EBC), aux motifs suivants :

1) En toute logique, la parcelle A 1373 ne devrait donc pas être concernée par cet ajout d'un EBC sur cette parcelle A 1373 puisque, depuis février 2025, cette parcelle ne comporte plus aucune végétation. Il n'y a donc aucun motif valable d'y maintenir un espace végétalisé, puisqu'aucune végétation n'existe sur ce terrain.

*2) Depuis février 2025, la parcelle A 1373 est désormais un terrain entièrement nu, sans aucune végétation. Il n'y a donc aucune **"zone de végétation qui structurent le paysage » à maintenir**. Cette parcelle A 1373 ne présente donc aucun **"intérêt écologique et paysager avéré"**. Cette parcelle A 1373 n'est donc pas concernée par ce projet de modification de PLU. Cette parcelle A 1373 n'a donc pas à être **"sanctuarisée par ce classement"***

3). De surcroît, la parcelle A 1373 est dans une "zone de centre-ville" classée en zone UA du Plan Local d'urbanisme de Villevaudé. L'implantation d'un EBC sur cette parcelle A 1373 de centre-ville n'est donc pas a priori un motif prioritaire de quasi-expropriation de son propriétaire, Monsieur Gilles de MONTETY, par la Commune de Villevaudé, alors qu'il a le projet d'aménager trois lots constructibles sur cette parcelle A 1373 (pièce jointe).

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

4) Gilles de MONTETY a envoyé une demande de permis d'aménager trois lots sur les deux parcelles A 1373 et A 1456, demande que la Mairie de Villevaudé a reçue le 29 juillet 2025. Cette demande numéro PA 077 517 25 00003 est conforme en tous points au PLU de Villevaudé en vigueur à la date du 29 juillet 2025. Or Monsieur le Maire de Villevaudé a refusé cette demande de permis d'aménager par un arrêté signé le 27 octobre 2025. Le motif de refus fourni par la Commune est inexact, et sans aucun fondement. L'inexactitude commise par la Commune est telle qu'elle ne peut être que volontaire. Au vu de ces motifs Gilles DE MONTETY demande à Madame la commissaire enquêtrice de bien vouloir faire en sorte que le projet d'installer sur sa parcelle un Espace Boisé Classé tel qu'il est décrit dans le projet de modification numéro 3 du PLU de Villevaudé, soit nul"

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

On maintient notre volonté d'intégrer un Espace Boisé Classé dans l'intérêt général pour l'aménagement privé sans empêcher l'urbanisation.

Il est rappelé que le classement en EBC n'est pas conditionné à la présence actuelle d'un boisement. Il vise à préserver ou à restaurer des espaces présentant un intérêt paysager et écologique, y compris lorsque la végétation a été supprimée. Les photographies aériennes disponibles montrent que le terrain était encore récemment boisé, et le classement traduit la volonté de la commune de maintenir et retrouver cette trame végétale en cœur d'îlot.

Le classement proposé ne concerne que la partie située en fond de parcelle, en véritable cœur d'îlot. Il laisse ainsi subsister des possibilités de construction, permettant probablement la réalisation de deux lots. L'urbanisation demeurera toutefois contenue afin de préserver les espaces végétalisés et les équilibres paysagers du secteur.

La présence d'un EBC en zone UA n'est pas incompatible avec le code de l'urbanisme et ne constitue pas une mesure d'expropriation, mais une servitude d'urbanisme visant la protection du cadre de vie et du paysage.

En conséquence, la commune maintient le classement en espace boisé classé tel que proposé dans le projet de modification n°3 du PLU.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire partage l'analyse faite par le maître d'ouvrage sur la création de cet EBC.

Observation n°3

5 janvier 2026

M Nicolas VILAIN

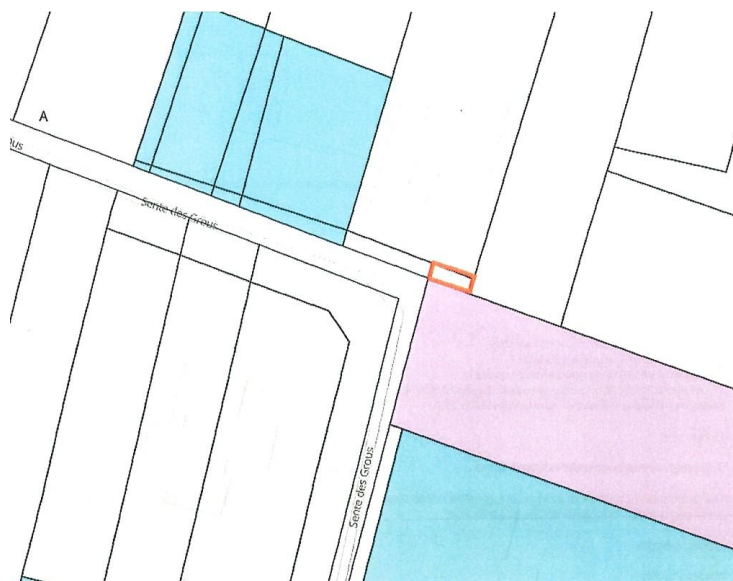
77410 Villevaudé

Par mail du 4 Janvier 2026, inclus dans le registre au 5 Janvier 2026, il demande :

"Je vous adresse ici mes remarques et attentes concernant le projet de modification n°3 du PLU dans le cadre de l'enquête publique. Elles concernent plus spécifiquement la page 10 paragraphe 4 du document de présentation de la réunion publique du 8 avril.

Le projet autorise la réalisation d'une construction sur les parcelles 378 et 454 par la levée de la réserve n°2. Je suis propriétaire des parcelles 1512 et 1513. La parcelle 1513 est un alignement qui m'a été imposé et dont l'objet était la réalisation d'un trottoir. La levée de la réserve rend caduque la réalisation d'une voie et les trottoirs associés de la sente des Grous jusqu'à la rue du petit pont. Aussi, sur le schéma ci - dessous, j'ai matérialisé en rouge une partie de la parcelle 1513 qui n'a pas et ne sera pas viabilisé et dont je conteste l'utilité de l'alignement. Je vous remercie de me confirmer par retour de mail la rétrocession de cet alignement, pour mon usage personnel."

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77



"Plus globalement, je suggère que ce projet de modification du PLU motive le maintien ou l'implantation de zones boisées. Je déplore en effet que les projets de construction sur la commune s'accompagne quasi systématiquement de l'abatage de tous les arbres pré existants".

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

Les parcelles A 1512 et A 1513 sont la propriété de Mr Vilain et Mme Kucoyanis.-La suppression de l'emplacement réservé n°1 et la restructuration de l'emplacement réservé n°2, opérées dans le cadre de la présente modification, ont bien eu pour effet de lever l'emplacement réservé affectant la parcelle A 1513.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Cette demande n'étant que la confirmation de la rétrocession figurant dans le projet , le commissaire enquêteur confirme son accord sur la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°4

5 janvier 2026

Mr Charles DIARD

M DIARD a déposé à l'attention du commissaire enquêteur, le courrier suivant, accompagné de pièces jointes, se composant de : 3 pages extraites de la pièce du dossier n°3 l'OAP et 2 rapports d'analyse des mesures des champs électromagnétiques effectuées, à sa demande, sur l'OAP de la Côte Du Prieur, dont il est propriétaire des terrains, par 2 sociétés expertes en la matière.

"Je suis propriétaire du terrain d'assiette de l'OAP dite « de la côte Prieur ».

A la lecture du dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, je constate que la partie haute du site, déjà bâtie, est réservée aux seules activités économiques et artisanales, l'habitation y étant interdite au motif d'une exposition supposée aux ondes électromagnétiques.

Cette interdiction apparaît toutefois infondée, tant au regard des normes applicables que des éléments

techniques versés au dossier.

1) Rappel des normes applicables

Les seuils réglementaires et de référence en matière de champs électromagnétiques basses fréquences sont les suivants :

- *100 micro teslas pour l'habitation (valeurs limites d'exposition du public),*
- *1 micro tesla pour les établissements dits sensibles (écoles, crèches, établissements de soins) seuil de précaution recommandé.*

Ces normes sont d'ailleurs rappelées explicitement :

- *dans le règlement du PLU (page 6),*
- *dans le règlement de l'OAP (pages 14 et 15),*
- *ainsi que dans l'avis de la MR Ae (page 7).*

2) Résultats des études de mesures réalisées

Une étude de mesures des champs électromagnétiques a été réalisée par la société EXEM, dont les conclusions sont sans ambiguïté :

L'ensemble de la partie haute de l'OAP présente des niveaux inférieurs au seuil de 1 micro tesla, y compris au regard des exigences applicables aux établissements sensibles.

Seuls deux points de mesure présentent des valeurs légèrement supérieures à ce seuil, étant précisé qu'ils sont situés hors zone constructible, sur la voirie et le parking, et non au droit des zones destinées à accueillir du bâti.

Par souci de sécurité et de parfaite objectivité, j'ai par ailleurs sollicité un nouveau contrôle indépendant réalisé par la société NOTARC (Diagnostic CEM) le 11 décembre 2025.

Cette seconde étude confirme intégralement les résultats précédents :

Toutes les valeurs mesurées sont très largement inférieures aux valeurs limites réglementaires, y compris pour les établissements accueillant des personnes sensibles.

3) Incohérence urbanistique et atteinte à l'équilibre du projet

Au-delà de l'absence de justification sanitaire, le classement de la partie haute déjà bâtie en zone exclusivement dédiée aux activités économiques, porte atteinte à la cohérence globale de l'OAP. La présence imposée d'un atelier ou d'une activité artisanale à l'entrée immédiate d'un ensemble résidentiel :

- *Déséquilibre l'économie générale du projet*
- *Nuit à la qualité urbaine et paysagère de l'opération*
- *Et entraîne une dévalorisation manifeste du programme de logements projetés*

Cette orientation apparaît contraire aux objectifs portés par le SCOT et le SDAURIF, qui privilégient le développement de l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés et dont l'esprit se trouve ici détourné.

4) Demandes formulées

En conséquence et au vu des éléments techniques et réglementaires désormais établis, je sollicite:

- *le classement de la partie haute actuellement bâtie, en zone d'habitation, à l'instar du reste du périmètre de l'OAP,*

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

- *la suppression de la zone tampon végétalisée prévue entre les activités économiques et l'habitat, celle-ci n'a pas n'ayant plus lieu d'être dès lors que l'interdiction de l'habitation n'est pas justifiée.*

Ces demandes reposent sur des données objectives vérifiées et conformes aux normes en vigueur et vise à rétablir une cohérence urbanistique et fonctionnelle du projet

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

Les demandes ne sont pas compatibles avec la volonté d'aménagement et le respect des nouvelles règles sanitaire. De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été révisée afin d'assurer sa pleine conformité avec la réglementation en vigueur concernant les distances de sécurité applicables aux lignes à Haute Tension (HT) et Très Haute Tension (THT).

Dès lors, cette demande ne peut être acceptée.

Les études de mesures de champs électromagnétiques produites par le propriétaire ont été prises en compte par la commune. Elles ne constituent toutefois pas le seul fondement des choix opérés dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le classement de la partie haute du site au sein de l'OAP dite « de la côte Prieur » procède aussi d'un choix d'aménagement urbain, fondé sur la vocation historique, fonctionnelle et spatiale du secteur.

Le bâtiment existant correspond à une ancienne discothèque, relevant par nature d'un usage d'activité. La commune a fait le choix de conforter ponctuellement des sites à vocation économique au sein des secteurs urbanisés, afin de préserver une mixité fonctionnelle et d'éviter une spécialisation exclusivement résidentielle du territoire, susceptible de conduire à une évolution de type « commune dortoir ».

Dans ce cadre, la localisation d'activités économiques ou artisanales compatibles avec le tissu urbain constitue un levier d'équilibre du projet d'ensemble, permettant :

- *de maintenir une diversité d'usages au sein du périmètre de l'OAP,*
- *de structurer une entrée de site identifiable,*
- *et d'assurer une transition fonctionnelle cohérente avec les espaces majoritairement dédiés à l'habitat.*

La zone tampon végétalisée prévue entre les secteurs d'activités et les secteurs résidentiels participe de cette organisation spatiale. Elle relève d'un dispositif urbain et paysager, visant à garantir la qualité d'insertion du projet et la lisibilité de son fonctionnement, indépendamment de toute considération sanitaire.

Ainsi, la commune a retenu une orientation fondée sur un principe de cohérence urbaine, de mixité fonctionnelle et de prudence dans l'organisation des usages, pleinement conforme à la volonté d'aménagement portée par l'OAP et à l'équilibre général du projet. Dès lors, les demandes de reclassement formulées ne peuvent être retenues.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît l'intérêt de préserver la mixité fonctionnelle dans l'OAP la Côte du Prieur, cette mixité telle prévue au projet, paraissant rester compatible avec les orientations du SDRIF-E. Cependant, il rappelle que l'activité artisanale ou économique qui sera retenue, devra s'intégrer pleinement dans le secteur urbanisé et ne soit pas de nature à entraîner un éventuel changement futur du zonage.

5.2 De la MRAe et des PPA

5.2.1 Synthèse des recommandations de la MRAe

La MRAe a rendu son avis le 3 décembre 2025 dont la teneur est la suivante :

En introduction la MRAe Île-de-France rappelle qu'elle : *"avait émis en juillet 2023 un avis sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme, qui intégrait déjà les éléments relatifs à l'urbanisation des secteurs exposés aux ondes électromagnétiques des lignes hautes et très hautes tensions. Cet avis présentait des recommandations fortes visant à protéger les populations des risques sanitaires liés à la présence des lignes électriques.*

La modification n°3 du PLU retravaille le projet en lien avec ces recommandations de la MRAe. Compte-tenu des orientations de la MRAe dans le cadre du précédent avis, le présent avis n'analysera que la prise en compte de la présence des lignes hautes et très hautes tensions dans la démarche d'évaluation environnementale.

Le présent avis examine la prise en compte des précédentes recommandations et maintient une attention particulière sur 3 points":

"(1) Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et justification des choix

L'Autorité environnementale recommande

- De justifier le choix du site au regard des enjeux environnementaux et sanitaires de cette implantation, au travers de l'analyse de diverses variantes sur le territoire et
- De présenter les solutions alternatives envisagées.

(2) Analyse de la prise en compte de l'enjeu électromagnétique

L'Autorité environnementale recommande de :

- Justifier les seuils de distances retenus dans le règlement en matière de restriction d'urbanisation afin de démontrer que ceux-ci permettent, y compris compte-tenu du cumul de lignes sur certains secteurs, de limiter l'exposition des futurs habitants en dessous des seuils identifiés ;
- Préciser le protocole de mesures des champs magnétiques de façon qu'elles soient conformes à la norme CEI 61786-2 :2014, réalisées à des horaires cohérents avec la charge de la ligne et en tenant compte des charges non-linéaires induites.

(3) Analyse de la prise en compte du bruit émis par les lignes HT et THT

L'Autorité environnementale recommande de :

- Caractériser les nuisances sonores induites par les lignes hautes et très hautes tensions, en prenant en compte les conditions météorologiques, et
- De compléter le cas échéant le projet de PLU par des mesures d'évitement et de réduction proportionnée.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

1.1. Sur la justification du choix du site

La modification n°3 du PLU de Villevaudé ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ni sur la définition de nouveaux sites à urbaniser. Elle concerne exclusivement des secteurs déjà identifiés, classés et encadrés par le PLU approuvé, et s'inscrit dans le cadre d'orientations d'aménagement existantes, notamment celle du Clos Marsais. Le périmètre du Clos Marsais est classé en zone AU depuis plusieurs années. Ce classement résulte d'un travail préalable mené lors de l'élaboration du PLU, ayant consisté à comparer plusieurs secteurs potentiels d'extension de l'urbanisation à l'échelle communale. À cette occasion, le site du Clos Marsais a été retenu comme solution de compromis, notamment au regard :

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

- *de sa localisation en continuité relative du tissu urbanisé existant ;*
- *de la préservation des autres espaces du territoire communal, actuellement classés en zones N ou A, présentant des enjeux agricoles, écologiques ou paysagers plus marqués ; et dans lesquels il n'est plus possible d'urbaniser.*
- *du caractère contraint des zones urbaines existantes, principalement resserrées le long des infrastructures routières structurantes.*

Cette analyse comparative des sites et des variantes d'extension a été conduite lors de l'arrêt du PLU, puis validée dans le cadre de son approbation, après consultation des services de l'État et des personnes publiques associées. La modification n°3 du PLU ne remet pas en cause ces choix structurants. Dans ce contexte, l'objet de la modification n°3 et de l'évaluation environnementale au cas par cas n'est pas de réexaminer l'opportunité du site au regard d'autres localisations alternatives, mais bien d'évaluer les différentes modalités d'aménagement possibles au sein d'un site déjà identifié, ainsi que les dispositions réglementaires permettant d'en limiter les incidences environnementales et sanitaires, notamment au regard des nuisances potentielles et des risques pour la santé des futurs résidents.

1.2. Sur l'analyse des choix et des alternatives

La présente procédure s'inscrit dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU, conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle n'a ni pour objet ni pour effet de remettre en cause les orientations du PADD, ni de redéfinir la stratégie globale d'urbanisation du territoire communal. Les secteurs concernés par la modification (Clos Marsais et Côte du Prieur) sont déjà identifiés comme urbanisables dans le document d'urbanisme en vigueur. La procédure engagée vise exclusivement à adapter les modalités d'aménagement et le cadre réglementaire applicable, afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés, et non à procéder à une relecture des choix de localisation à l'échelle communale. Dans ce contexte, l'analyse des alternatives ne porte pas sur des hypothèses de report de l'urbanisation vers d'autres secteurs du territoire, ce qui excéderait le champ de la procédure de modification, mais sur les différentes modalités possibles d'organisation et d'encadrement des usages au sein des périmètres concernés. Ces alternatives ont notamment porté sur :

- *la répartition des fonctions (habitat / activités économiques),*
- *l'intensité et la densité de l'urbanisation,*
- *la prise en compte des contraintes environnementales (champs électromagnétiques, retrait-gonflement des argiles, trame végétale),*
- *l'introduction de dispositifs de précaution et de transition (zones tampons, prescriptions paysagères, limitations d'usages).*

Les choix retenus résultent de cette analyse et traduisent une volonté de réduction et d'évitement des incidences, sans extension de l'urbanisation ni ouverture de nouveaux secteurs, en cohérence avec l'économie générale du PLU.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

1) 2.1. Justification des distances retenues :

Le territoire communal de Villevaudé est traversé par plusieurs lignes à haute et très haute tension (63 à 400 kV), parfois en situation de croisement ou de parallélisme, générant des

effets cumulatifs d'exposition aux champs électromagnétiques. Les distances retenues dans le règlement et l'OAP thématique (50 m pour les lignes HT, 100 m pour les lignes THT et postes de transformation) reposent sur :

- *les recommandations sanitaires suivant un consensus scientifique exposé dans l'étude épidémiologique de l'ANSES ;*
- *les seuils de vigilance issus de la littérature épidémiologique, en particulier le seuil de 0,4 μ T en exposition moyenne sur 24 heures pour les expositions prolongées ;*
- *les préconisations de l'instruction ministérielle dite « Batho »,*
- *les retours d'expérience observés dans d'autres documents d'urbanisme intégrant des recommandations analogues.*

Les distances réglementaires visent à garantir un niveau de protection sanitaire compatible avec les connaissances scientifiques actuelles, y compris dans les secteurs soumis à des effets cumulatifs de plusieurs lignes électriques.

La commune estime que les distances retenues sont justifiées au regard des enjeux sanitaires identifiés et du principe de précaution.

2.2 Précisions relatives aux mesures de champs magnétiques :

Les mesures de niveau de champ électromagnétique réalisé par la société EXEM en 2019 ont suivi un cadre réglementaire stricte. Les mesures réalisées font référence aux documents suivants :

- *Recommandation européenne 1999/519/CE relative à la limite de l'exposition du public aux champs électromagnétiques (0–300GHz).*
- *UTE C 99-132 : protocole pour la mesure in situ des champs magnétiques 50Hz générés par les ouvrages de transport d'électricité.*
- *NT-CTO-12-00146 : additif RTE au protocole UTE C99-132, mesure de champ magnétique 50 Hz en application du décret 11-1697*

Nous ne bénéficions pas d'information si le protocole de mesures réalisé par EXEM a été conforme à la norme CEI 61786-2 : 2014

Toutefois, afin de tenir compte de la recommandation de l'Autorité environnementale et de renforcer la lisibilité du cadre méthodologique applicable à l'avenir, la commune indique que la norme CEI 61786-2 : 2014 constitue un référentiel de bonnes pratiques pour la réalisation des éventuelles études de champs électromagnétiques qui pourraient être mobilisées, le cas échéant, dans le cadre de futurs projets, sans caractère prescriptif ni rétroactif.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur:

- **Sur les distances retenues :** la mise en place de ces mesures de distanciation, qui visent à garantir un niveau de protection sanitaire compatible avec les connaissances scientifiques actuelles, y compris dans les secteurs soumis à des effets cumulatifs de plusieurs lignes électriques, me paraissent cohérentes et suffisantes en l'état actuel de la réglementation.
- **Sur les mesures des champs magnétiques:** le commissaire enquêteur apprécie que le maître d'ouvrage envisage de retenir éventuellement la norme CEI 61786-2 : 2014, évoquée par la MRAe, comme référentiel de bonnes pratiques qui pourrait être appliqué dans le protocole de mesure des champs magnétiques.

2) Analyse de la prise en compte du bruit émis par les lignes HT et THT

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77

Les lignes à haute et très haute tension présentes sur le territoire communal sont susceptibles de générer une perception acoustique diffuse, pouvant se manifester de manière variable selon les conditions météorologiques, notamment en période d'humidité, de pluie ou de brouillard. Les niveaux sonores indiqués dans le tableau de l'avis de la MRAe, compris entre 25 et 55 dB(A) selon les conditions météorologiques et le type de ligne électrique, demeurent inférieurs aux seuils réglementaires à partir desquels un bruit est considéré comme gênant ou constitutif d'une nuisance sonore au sens du droit de l'environnement et du droit de la santé publique.

D'un point de vue réglementaire, la notion de gêne sonore repose principalement sur le niveau sonore absolu exprimé en décibels et l'émergence sonore, c'est-à-dire la différence entre le bruit ambiant avec la source considérée et le bruit résiduel sans cette source. Conformément aux articles R.1336-6 à R.1336-8 du Code de la santé publique, une nuisance sonore est caractérisée lorsque l'émergence dépasse :

- 5 dB(A) en période diurne (7h–22h),*
- 3 dB(A) en période nocturne (22h–7h).*

Or, les niveaux sonores générés par les lignes aériennes, tels qu'indiqués dans le tableau, sont proches des bruits de fond habituels en milieu rural ou périurbain, ce qui limite fortement toute émergence perceptible. À titre de comparaison, les niveaux sonores observés sont équivalents à :

- 30 dB(A) : bruit d'une chambre calme ou d'un environnement rural très paisible ;*
- 35 à 40 dB(A) : bruissement de feuilles, bibliothèque calme, conversation lointaine ;*
- 45 à 50 dB(A) : pluie modérée, réfrigérateur, ambiance calme d'un logement ;*
- 55 dB(A) : conversation normale à distance, rue peu circulée.*

Ces valeurs restent nettement inférieures aux seuils communément admis de gêne, lesquels sont généralement situés autour de :

- 55 à 60 dB(A) en extérieur en période diurne,*
- 45 à 50 dB(A) en période nocturne,*

Il s'agit de seuils repris dans les documents de référence relatifs au bruit des infrastructures de transport (directive européenne 2002/49/CE, cartes stratégiques de bruit). Quant au seuil de risque pour l'audition, il est établi à 80 dB(A).

Ainsi, même dans les conditions les plus défavorables (temps de pluie ou de brouillard), les niveaux maximaux mesurés (49 à 55 dB(A) pour les lignes à 400 000 volts) demeurent en deçà des seuils réglementaires caractérisant une nuisance sonore, et ne sont pas de nature à porter atteinte à la santé humaine ni à la qualité du cadre de vie. Par ailleurs, le site du Clos Marsais devant être occupé par des logements, il convient de prendre en compte l'affaiblissement acoustique assuré par les parois bâties (murs, façades, menuiseries et vitrages), qui contribue significativement à réduire la perception des niveaux sonores en intérieur, renforçant ainsi l'absence de gêne pour les occupants.

En conséquence, les niveaux de décibels exprimés dans le tableau ne peuvent être qualifiés de dérangeants ou de nuisibles d'un point de vue réglementaire, et ne justifient pas la mise en œuvre de mesures spécifiques de réduction ou de compensation acoustique.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, mais note que le dossier aurait pu être complété, à titre informatif, par une étude sur les nuisances sonores induites par les lignes THT ou HT.

5.2.2 Synthèse des observations des PPA

*Seule, l'unité départementale de Seine-et-Marne de la **DRIEAT d'Ile-de-France** a fait part des observations suivantes, vis-à-vis du domaine des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).*

1)Concernant les élevages :

Le site de la Fondation Assistance aux Animaux relève du régime de l'enregistrement prévu par la rubrique n° 2120 "Chiens" de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), pour une capacité d'accueil de 100 chiens de plus de quatre mois et est réglementé par l'arrêté préfectoral valant enregistrement n° 70 DAGR 2 EC 312 du 1er décembre 1970, mis à jour par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2120 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Aussi, il convient de rappeler que cet arrêté ministériel prévoit des distances minimales d'éloignement entre les locaux à usage d'habitation et les bâtiments accueillant les chiens, leurs annexes, ainsi que les limites des espaces extérieurs habituellement accessibles à ces animaux. Ces dispositions ont été rendues opposables aux collectivités et aux tiers, par la jurisprudence du Conseil d'État (Arrêt n° 12888 du 21 mars 1980 et n° 82057 du 12 février 1990). L'arrêt de la Cour de cassation du 7 décembre 2023, dans le médiatique dossier de l'éleveur bovin de l'Oise, Vincent Verschuere, a rappelé ce principe. Ainsi, les parcelles incluses dans ces périmètres définis autour du refuge mentionné plus haut ne peuvent donc pas être ouvertes à une urbanisation résidentielle dans le cadre de la modification du document d'urbanisme en cours. En effet, la haute juridiction considère que cet éloignement minimal constitue une mesure de prévention des risques, notamment sanitaires, auquel l'autorité en charge de l'urbanisme ne peut déroger, sauf à mettre en danger la santé des riverains appelés à s'installer dans le périmètre défini.

2)Concernant les autres installations classées :

Le projet de modification simplifié du PLU de la commune de Villevaudé comporte notamment des modifications sur l'OAP dite "LA COTE DU PRIEUR". Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit la construction d'habitats individuels au sud du secteur et la réhabilitation du bâtiment situé au nord afin d'accueillir des activités économiques.

L'inspection des installations classées attire l'attention sur la présence au sud de cette OAP d'une activité industrielle (Négociant en bois) inconnu de l'inspection mais susceptible de relever d'un classement au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement. Ces installations pouvant être à l'origine de risques et de nuisances, il convient d'en tenir compte lors de l'aménagement."

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

1) Concernant les élevages

La commune prend acte des éléments rappelés par la DRIEAT relatifs au régime ICPE applicable au site de la Fondation Assistance aux Animaux, ainsi qu'aux prescriptions d'éloignement prévues par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2018. Il est précisé que les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation de la modification n°3 du PLU se situent à plus de 300m du site ICPE mentionné. En l'absence d'indication cartographique ou métrique précise dans le courrier transmis, aucun élément ne permet d'identifier une

incompatibilité directe entre les orientations d'aménagement retenues et les prescriptions réglementaires applicables à cette installation. La prise en compte des servitudes, distances réglementaires et prescriptions applicables aux installations classées relève, le cas échéant, de l'instruction des autorisations d'urbanisme, au stade des projets, sur la base de données précises et actualisées. Dans ces conditions, les éléments portés à connaissance par la DRIEAT n'appellent pas de modification des orientations retenues dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

2) *Concernant les autres installations classées*

La commune prend acte de l'attention portée par l'inspection des installations classées à la présence, au sud du périmètre de l'OAP « La Côte du Prieur », d'une activité de négoce de bois dont le statut au regard de la réglementation des installations classées n'est pas identifié à ce stade. Il est toutefois rappelé qu'en l'absence de qualification réglementaire avérée de cette activité au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, aucun périmètre de risques ou de nuisances opposable ne peut être retenu à l'échelle du document d'urbanisme. La prise en compte éventuelle des contraintes liées à des installations classées, si elles devaient être avérées, relève en tout état de cause des procédures de police administrative et de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sur la base d'éléments réglementaires précis et opposables. Dans ces conditions, les éléments portés à connaissance n'appellent pas de modification des orientations retenues dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

5.3 Du commissaire enquêteur

Question N°1 : L'OAP Thématique : Prévenir les risques sanitaires liés à l'exposition des champs magnétiques, prévoit à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, les dispositions suivantes :

"Il est, en conséquence, recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition dépasse :

- *1 μT en valeur instantanée ;*
- *ou 0,4 μT lorsqu'elle est moyennée sur 24 heures".*

- Le maître d'ouvrage peut-il justifier le choix de ces **2 seuils**, alors que l'ANSES (Agence de Sécurité Sanitaire Alimentaire Nationale) recommande, aux motifs de précautions sanitaires, de ne pas implanter de nouveaux logements, ni d'établissements recevant des publics sensibles (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires, etc.) dans les secteurs où l'exposition aux champs magnétiques atteint des niveaux supérieurs à **0,2 μT ou 0,4 μT .**

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

La difficulté soulevée par la question des seuils d'exposition aux champs magnétiques tient précisément à l'absence de réglementation nationale contraignante applicable aux documents d'urbanisme, ainsi qu'à la diversité des valeurs de référence issues de la littérature scientifique et des

avis des autorités sanitaires. Dans ce contexte, la commune a fait le choix de retenir une approche de précaution fondée sur les points de convergence identifiés, notamment ceux issus de l'instruction ministérielle dite « Batho », et de les traduire en règles d'urbanisme opposables.

Le seuil de 0,4 µT, moyenné sur 24 heures, vise à encadrer les expositions prolongées, tandis que le seuil de 1 µT en valeur instantanée permet de tenir compte de la variabilité des champs magnétiques sans fonder les restrictions sur des pics ponctuels.

Ces choix traduisent un principe de précaution proportionné et juridiquement sécurisé, conforme au rôle du PLU.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur reconnaît que ces 2 seuils, sont ceux évoqués par les différentes instances (ANSES et l'instruction BATHO), comme seuils de précaution pour les mesures d'exposition de la population sensible aux champs magnétiques et salue le choix fait par le maître d'ouvrage de retenir ces mêmes seuils, en application du principe de précaution, pour la construction de logements ainsi que pour les établissements accueillant des personnes sensibles.

Questions N°2: Le schéma du principe d'aménagement de l'OAP thématique : Prévenir les risques sanitaires liés à l'exposition des champs magnétiques", pour l'OAP sectorielle n°2 de la Côte du Prieur, prévoit les dispositions suivantes :

"Dans les secteurs où l'exposition est avérée supérieure à ces seuils, il est recommandé de :

Privilégier des activités économiques non sensibles (bureaux, artisanat léger, espaces de Stockage)"

- Quels sont les justificatifs qui ont conduit à retenir ces dispositions ?
- Quelles seraient les limites de dépassement autorisées de ces seuils ?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

Justificatifs des dispositions retenues : *Le choix de privilégier des activités économiques non sensibles dans les secteurs où l'exposition aux champs magnétiques dépasse les seuils de référence repose sur le principe de précaution et sur les recommandations nationales, notamment celles de l'ANSES et de l'instruction ministérielle du 15 avril 2013.*

Ces dispositions visent à éviter l'exposition prolongée des populations sensibles (enfants, femmes enceintes, personnes âgées) dans un contexte marqué par la présence de lignes à haute et très haute tension. Les activités économiques non sensibles induisent des durées d'exposition plus limitées et concernent des publics moins vulnérables, tout en permettant un usage maîtrisé des secteurs concernés.

Limites de dépassement autorisées des seuils : *Aucun dépassement des seuils de référence n'est autorisé pour l'implantation de logements ou d'établissements recevant des publics sensibles. Les seuils de 1 µT en valeur instantanée et de 0,4 µT en moyenne sur 24 heures constituent des valeurs de vigilance. En cas de dépassement avéré, seules des activités économiques non sensibles peuvent être envisagées, sous réserve, le cas échéant, d'études spécifiques de caractérisation des champs magnétiques. Les valeurs retenues ne constituent pas des plafonds d'exposition applicables à l'ensemble des usages, mais des seuils déclenchant des restrictions spécifiques pour les logements et les établissements recevant des publics sensibles, conformément à une logique d'aménagement et de*

précaution proportionnée.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur valide les arguments avancés par le maître d'ouvrage, en rappelant toutefois, que les activités économiques retenues, devront satisfaire à la réglementation du droit du travail fixant les conditions de protection des travailleurs soumis à des champs magnétiques.

Questions N°3 : Cette question rejoint la précédente mais concerne la définition du "programme de la mixité fonctionnelle et sociale de la Côte du Prieur", qui prévoit les dispositions suivantes :

La zone de l'OAP est structurée en deux entités distinctes :

- "La partie sud, la moins exposée, est destinée à accueillir des logements, dans le respect des Nouveaux seuils définis par la réglementation locale ;

- "La partie nord, plus exposée, avec des valeurs pouvant excéder ces seuils, est quant à elle Réservée à des activités économiques (bureaux, artisanat, commerce)."

- Pouvez-vous apporter les justifications qui permettraient de maintenir sur la partie Nord, des activités économiques, alors qu'il est avéré que, sur plusieurs points de mesures, les valeurs des champs magnétiques relevées, sont supérieures aux seuils autorisés ?
- Quels besoins en activités économiques ont-ils été recensés, sachant que l'ancienne entreprise qui était implantée sur cette partie Nord, a périclité et n'est plus en activité depuis plusieurs années?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

Justifications du maintien d'activités économiques sur la partie Nord :

Le maintien d'activités économiques sur la partie Nord de l'OAP se justifie par la volonté de la commune d'éviter l'implantation de logements et d'établissements accueillant des publics sensibles dans les secteurs où l'exposition aux champs magnétiques est la plus élevée, conformément aux recommandations de l'ANSES, à l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 et aux préconisations de la MRAE.

Les mesures réalisées sur le site mettent en évidence des valeurs ponctuelles supérieures aux seuils de vigilance définis localement, ~~ce qui rend~~ rendant inadaptée toute exposition résidentielle prolongée. En revanche, les activités économiques non sensibles (bureaux, artisanat, commerce) génèrent des durées d'exposition plus limitées et concernent des publics moins vulnérables, permettant un usage maîtrisé de ces secteurs.

Besoins en activités économiques recensés :

Le classement de la partie Nord en secteur dédié aux activités économiques ne repose pas sur la reconduction de l'ancienne entreprise aujourd'hui disparue, mais sur une logique de planification à long terme. Cette orientation permet de préserver un potentiel foncier pour des activités compatibles avec les contraintes sanitaires identifiées, d'éviter la vacance ou la reconversion en usages résidentiels inadaptés, et de maintenir une mixité fonctionnelle à l'échelle communale. Elle s'inscrit ainsi dans une anticipation des besoins économiques futurs, tout en garantissant une gestion responsable des risques sanitaires.

Le maintien de la partie Nord de l'OAP de la Côte du Prieur en secteur dédié aux activités économiques ne repose pas sur la reconduction de l'ancienne activité aujourd'hui disparue, ni sur l'identification de besoins économiques quantifiés à court terme. Il procède d'un choix d'aménagement et de planification urbaine, visant à préserver ponctuellement des capacités d'accueil pour des activités économiques compatibles avec le tissu urbain, dans une logique de mixité fonctionnelle et d'équilibre des usages. Cette orientation permet d'éviter une reconversion résidentielle inadaptée de secteurs exposés à des contraintes spécifiques, de valoriser un bâti existant historiquement dédié à l'activité, et de limiter une évolution du territoire vers un fonctionnement exclusivement résidentiel. Elle s'inscrit ainsi dans une approche de long terme, indépendante de toute activité précise, et cohérente avec les objectifs généraux du PLU en matière de diversification des fonctions urbaines.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Questions N°4 : Dans le clos Marsais, OAP sectorielle n°1, il est prévu, en zone 2AU, "la création de 32 à 41 logements, mêlant habitat individuel et collectif"

- Sur quelles bases a été évalué ce nombre de logements ?

- Est-il envisagé des logements sociaux ?

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

Sur les bases d'évaluation du nombre de logements :

Le nombre de logements prévu dans l'OAP sectorielle n°1 du Clos Marsais a été défini en fonction de la surface et de la configuration des parcelles, dans une logique de densification raisonnée. Cette approche vise à préserver la qualité du cadre de vie en permettant aux logements individuels de disposer de terrains adaptés et d'espaces verts suffisants. La programmation intègre également une part limitée d'habitat collectif, en privilégiant la réhabilitation du bâti existant plutôt que la construction neuve. L'objectif est d'assurer une urbanisation maîtrisée et cohérente avec le caractère pavillonnaire du secteur.

Sur l'éventualité de logements sociaux :

La création de logements sociaux n'est pas envisagée sur ce secteur. La commune estime que ce type de programme n'est pas adapté au contexte local, marqué par une faible desserte en transports en commun, l'absence de commerces de proximité et de services de santé, ainsi qu'un niveau d'équipements limité. Villevaudé conserve un caractère de village, sans offre de services suffisante pour répondre aux besoins spécifiques liés à ce type de logements. Cette position vise à garantir des conditions de vie adaptées aux futurs habitants.

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur trouve pertinente l'analyse faite par le maître d'ouvrage, sachant que le nombre réel de logements créés, restera dans une densité nette de 20 à 25 logements par hectare, ce qui est satisfaisant.

Question N°5 : Le site de cette OAP du Clos Marsais, est en grande partie exposée aux champs électromagnétiques, avec une première zone d'exposition comprise entre 0,2μT et 0,4μT et une seconde zone d'exposition supérieure à 0,4μT (voir figure ci-dessous extraite de la page 4 de l'OAP).

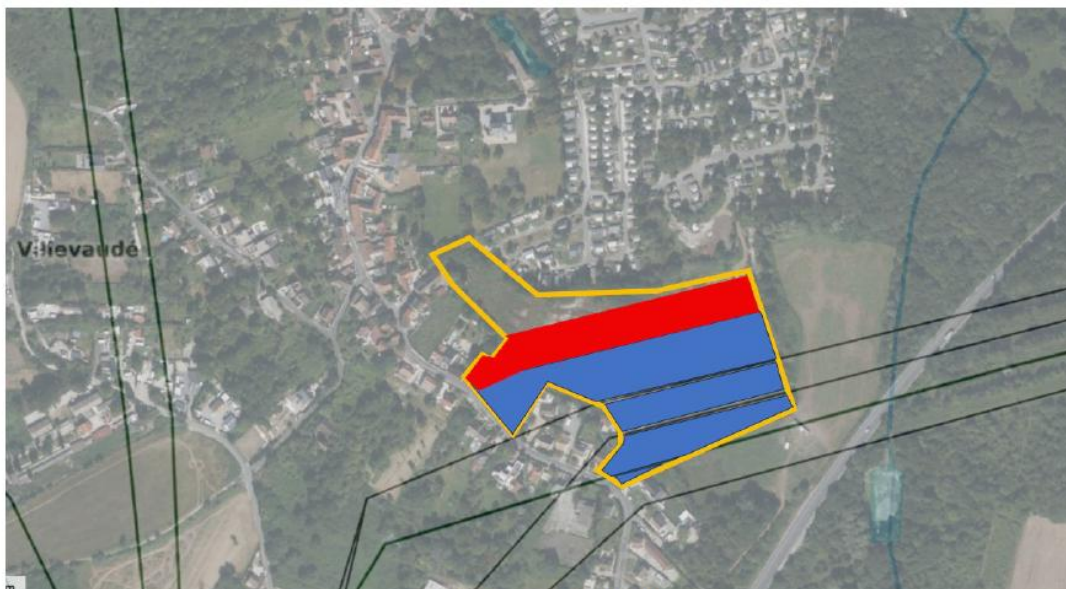


Figure 5: secteur de l'OAP

En bleu le périmètre d'exposition à + de 0,4 μT et en rouge le périmètre d'exposition entre 0,2 et 0,4 μT.

Source : MRAe IDF, sur la base du dossier fourni par la Commune.

Conformément aux recommandations faites et réserves exprimées précédemment et aux nouvelles dispositions édictées dans l'OAP Thématique, "la commune, afin de prévenir tout risque d'exposition excessive, a fait le choix de restreindre l'accueil de logements aux seules parcelles situées en dehors des zones présentant des niveaux d'exposition supérieure à 1μT ou à 0,4μT moyennée sur 24h."

- Le maître d'ouvrage peut-il indiquer les parcelles cadastrales sur lesquelles seraient construits les logements prévus et leur éventuelle localisation sur ces parcelles, ainsi que leur niveau d'exposition aux champs magnétiques.

Avis et commentaires du maître d'ouvrage :

Les parcelles susceptibles d'accueillir des logements au sein de la zone 2AU ne sont pas désignées de manière nominative à ce stade.

La modification n°3 du PLU a en effet maintenu ce secteur en zone 2AU, laquelle n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation. Toute constructibilité future est subordonnée à une délibération spécifique du conseil municipal, dûment motivée, et à la définition préalable d'un projet d'ensemble cohérent, prenant notamment en compte les contraintes du site. Dans ce cadre, la commune a fixé, à l'échelle du document d'urbanisme, un périmètre réglementaire fondé sur les niveaux d'exposition aux champs électromagnétiques, conformément aux orientations de l'OAP thématique. La localisation précise des constructions, leur implantation au sein des parcelles et l'appréciation fine des niveaux d'exposition relèveront des phases ultérieures de conception du projet. Il appartiendra alors au porteur de projet, dans le cadre des procédures permettant l'ouverture à l'urbanisation et des autorisations d'urbanisme correspondantes, de produire les études nécessaires afin de démontrer que les implantations projetées respectent les seuils de vigilance définis localement, soit 1 μT en valeur instantanée ou 0,4 μT en moyenne sur 24 heures.

La commune ne réalise pas les mesures, mais fixe le cadre. En cas de dépassement des seuils, la constructibilité est exclue.

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLEVAUDÉ
DOSSIER D'ENQUÊTE N° : E 25000088 / 77**

Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

L'enquête s'est déroulée conformément aux conditions de l'arrêté. Sur la base de l'étude des pièces du dossier, de la visite du site, de la réception du public, de l'analyse de ses observations et propositions, des réponses du maître d'ouvrage, le commissaire d'enquêteur peut rendre en seconde partie ses conclusions motivées et avis.

Le 5 Février 2026

Le commissaire enquêteur
Martine MORIN

