

**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 MOTIVEES 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 II : CONCLUSIONS MOTIVES ET AVIS 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 II : CONCLUSIONS MOTIVES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	2
1. OBJET DE L'ENQUETE .....	4
1.1 Le contexte .....	4
1.1.1 Le contexte communal.....	4
1.1.2 Le contexte réglementaire.....	4
1.2 La modification N°3 du PLU, ses axes. ....	6
2. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR L' ENQUETE PUBLIQUE .....	7
2.1 S'agissant du dossier.....	7
2.2 S'agissant de l'information du public.....	8
2.3 S'agissant de l'organisation , le déroulement de l'enquête et la consultation du public.....	8
2.4 Sur les recommandations de la MRAe, les observations des PPA, du public, du CE et sur les réponses du maître d'ouvrage .....	9
3. CONCLUSIONS MOTIVEES PAR THEMES .....	10
3.1 Renforcement de la protection contre l'exposition aux champs électromagnétiques .....	10
3.1.1 Nouvelle réglementation.....	10
3.1.2 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique .....	12
3.1.3 Modifications des 2 OAP sectorielles: OAP de la Côte du Prieur et OAP du Clos Marsais. ....	13
3.2 Mise à jour des emplacements réservés (ER).....	17
3.3 Renforcement de l'intégration paysagère et de la trame végétale.....	18
3.4 Correction d'erreurs matérielles sur la zone d'activités Ouest (UX) .....	18
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	19

## 1. *OBJET DE L'ENQUETE*

### 1.1 *Le contexte*

#### 1.1.1 *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  $\mu$ T, 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  $\mu$ T
- 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  $\mu$ T,
- 3) D'abandonner toute urbanisation des secteurs exposés à un champ magnétique supérieur à 0,2  $\mu$ T, 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, (du 11 Décembre 2023), 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, à l'occasion de la modification N°3 du PLU.

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).

#### 1.1.2 *Le contexte réglementaire*

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

- 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 :

-La directive européenne 1999/519/CE, reprise dans l'arrêté ministérielle 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  $\mu\text{T}$  pour les lieux normalement accessibles au public, destiné à prévenir les effets aigus, sans prendre en compte les effets sanitaires d'une exposition chronique 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  $\mu\text{T}$ .

-L'ANSES, dans son avis du 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 magnétiques basses fréquences, dont les niveaux étaient supérieurs à 0,2  $\mu\text{T}$  ou 0,4  $\mu\text{T}$  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  $\mu\text{T}$ .

-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  $\mu\text{T}$  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 de 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 paraît 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 est le cas sur la commune et ce qui pourrait justifier un élargissement des distances de précaution,

- Elle n'intègre pas les lignes souterraines, ni les postes de transformation, dont un est implanté sur la commune et 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 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 ?

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

La modification. n°3 du PLU, en s'appuyant sur les recommandations édictées par les différentes instances compétentes, a pour principal objectif, de définir des mesures réglementaires et des dispositifs assurant la prévention des habitants contre les risques liés aux champs magnétiques.

***1.2 La modification N°3 du PLU, ses axes.***

---

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, dans les secteurs où l'exposition dépasse:

- 1  $\mu$ T n valeur instantanée
- ou 0,4  $\mu$ T 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
- 100 m autour des lignes à THT et postes de transformation, dans les secteurs où les niveaux d'exposition dépassent les seuils de référence;

-La création d'une OAP thématique à portée communale sur les risques d'exposition ;

-L'ajustement de l'OAP du Clos Marsais et 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 (supprimé en Mai 2021, mais réapparu par erreur dans la modification précédente en Décembre 2023).

**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 m<sup>2</sup> d'espaces verts (au lieu de 1 arbre/100 m<sup>2</sup>),
- Encadrement de l'abattage d'arbres existants.

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

-Suppression d'EBC non justifiés 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 ou EBC et ne créent pas de nouvelle zone à urbaniser.

Elles justifient, en conséquence, le recours à une procédure de modification de droit commun en application des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

## **2. CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR L' ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1 S'agissant du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces suivantes:

1. Notice explicative
  - 1.2 Annexe - Rapport de mesure de champ magnétique
2. Évaluation environnementale
3. Bilan de la concertation
4. Note relative à l'enquête publique
5. Avis PPA
- 6 . Avis MRAe
7. Pièces du PLU modifiées
  - n°3 - OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
  - n°4 - Règlement
  - n°5 - Zonage :
    - 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 :

- L' arrêté municipal n° 94 du 4 Novembre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête
- Les copies de l'avis et des insertions publicitaires

- ❖ *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,*

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

*Il a été également consultable sur le site internet de la commune : [www.villevaude.fr](http://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.*

## ***2.2 S'agissant de l'information du public***

---

L'avis portant à la connaissance du public les modalités et le déroulement de l'enquête a été publié le 19 Novembre 2025 dans "La Marne" et le 21 Novembre 2025 dans "Le Parisien" en première parution et le 11 Décembre 2025 dans " La Marne et le 17 Décembre 2025 dans le Parisien en deuxième parution, soit dans le respect des délais prévus.

Le même avis a été publié par voie d'affiches plus de 8 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci par les soins du maire dans la mairie et en divers emplacements de commune prévus à cet effet.

L'accomplissement de ces formalités a été justifié par un certificat d'affichage du maire.

En outre l'avis d'enquête a été inséré sur le site internet de la Mairie.

- ❖ *J'atteste que l'information du public a été réalisée conformément aux dispositions et prescriptions réglementaires.*

## ***2.3 S'agissant de l'organisation , le déroulement de l'enquête et la consultation du public***

---

Par décision n°E25000088/77, du 10/10/2025, Monsieur le Premier Vice Président du Tribunal Administratif de Melun, a désigné Madame Martine Morin en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête publique et M Frédéric Roland en qualité de suppléant.

L'enquête a été prescrite par Monsieur le maire de Villevaudé, par l'arrêté n° 94 du 4 Novembre 2025, pour une durée de 32 jours consécutifs du 5 Décembre 2025 (13h30) au 5 Janvier 2026 (17H30h).

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Villevaudé.

### **✓ Le registre**

Le public pouvait consigner ses observations et propositions:

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

- Sur le registre papier tenu à disposition dans le même lieu de consultation du dossier d'enquête à la mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- Par voie postale, à la mairie de Villevaudé, à l'attention du commissaire enquêteur,
- Par voie électronique, à l'adresse dédiée à l'enquête, à l'attention du commissaire enquêteur.

✓ **Les Permanences**

Les 4 permanences se sont tenues aux jours et heures prévus dans l'arrêté d'organisation du 4 Novembre 2025, dans de bonnes conditions matérielles et aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête:

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)

Pendant ces permanences, j'ai reçues **2** personnes, dans des conditions satisfaisantes.

Au total, **4** observations ont été déposées ou incluses dans le registre papier de la mairie dont :  
2 au cours des permanences, 1 par courrier et 1 par mail.

Il est à noter la faible participation du public, qui peut s'expliquer par les raisons suivantes:

- 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.
- 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.
- 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.

✓ **PV de synthèse et Mémoire en réponse**

Le procès-verbal des observations a bien été remis à Monsieur le Maire et la commune de Villevaudé a bien rendu son mémoire de réponse dans les 15 jours suivants la remise du procès verbal,

*Je considère que les articles de l'arrêté concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête ont été respectés, la procédure de cette enquête publique s'est déroulée normalement et de façon satisfaisante et conforme aux textes qui la régissent.*

***2.4 Sur les recommandations de la MRAe, les observations des PPA, du public, du CE et sur les réponses du maître d'ouvrage***

---

- ✓ **La MRAe** a été saisie le 3 Septembre 2025 et a émis un avis le 3 Novembre 2025 assorti de 3 recommandations.

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

- ✓ **25 PPA** ont été saisies entre le 29 Août et le 26 Septembre 2025. Seules 3 d'entre elles ont émis un avis, 2 sont favorables ou sans observation, 1 comporte des remarques : la DRIEAT.

*Je déplore que RTE n'ait pas émis d'avis.*

- ✓ **Le public:**

Au total **4** observations ont été déposées ou incluses dans le registre papier de la mairie dont : 2 au cours des permanences, 1 par courrier et 1 par mail.

- 1 est favorable à la création des espaces verts

- 3 ont déposé des observations :

1 sur la création d'un EBC

1 sur le partage de l'OAP de la Côte du Prieur

1 sur la rétrocession d'un alignement

- ✓ **Le commissaire enquêteur** a posé **5** questions

*L'ensemble des observations et questions posées par les différentes instances et personnes concernées évoquées ci dessus, ont été reprises dans le procès verbal de synthèse et ont fait l'objet d'une réponse point par point , par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.*

*Le commissaire enquêteur a apporté son appréciation sur les réponses de la commune.*

*Le Procès Verbal de Synthèse figure en annexe 6 et le Mémoire en réponse en annexe 7 de ce rapport.*

---

### **3. CONCLUSIONS MOTIVEES PAR THEMES**

---

#### ***3.1 Renforcement de la protection contre l'exposition aux champs électromagnétiques***

---

##### **3.1.1 Nouvelle réglementation**

Par une 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 . Elle est la suivante:

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

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

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  $1 \mu T$  ou inférieurs à  $0,4 \mu T$  lorsqu'ils sont moyennés sur 24h.*

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

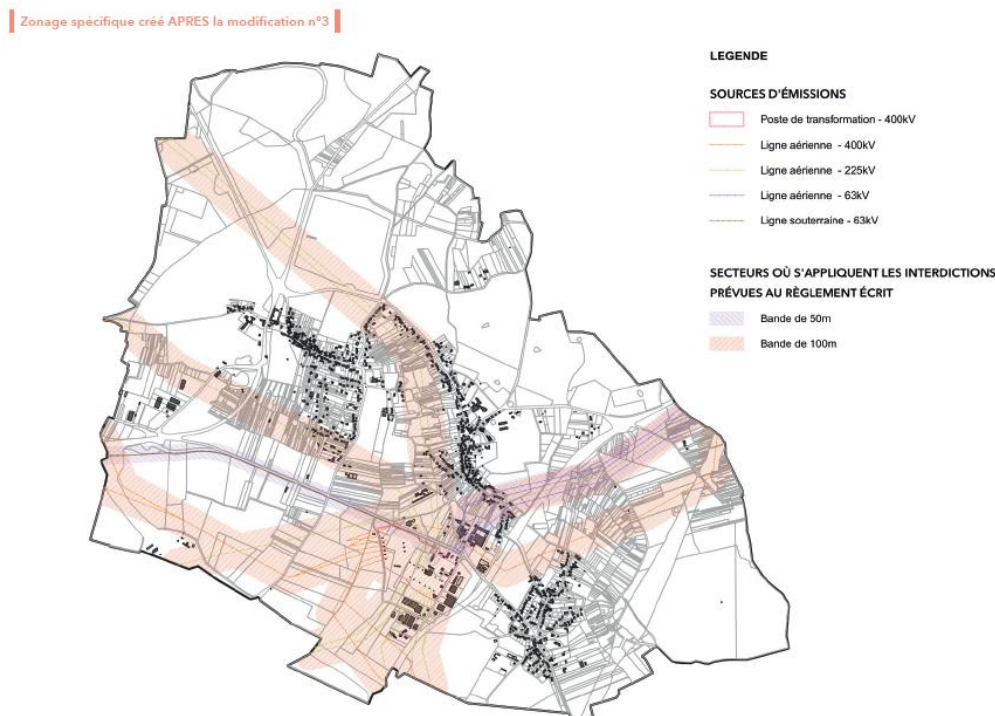
*Il est recommandé de ne pas réaliser de nouveaux logements ni établissements accueillant des personnes sensibles, (établissements de soins, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires etc.), lorsque les niveaux d'exposition sont supérieurs à*

- *$1 \mu T$  en valeur instantanée*
- *ou à  $0,4 \mu T$  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.

*Ce périmètre est représenté sur la figure 1 ci dessous*



### Sur les seuils retenus

- ❖ *Je salue les dispositions réglementaires édictées par la commune qui s'appuient sur les recommandations des instances sanitaires, scientifiques ou institutionnelles (exposées dans la partie 1-1- contexte, de ces conclusions) en retenant les seuils de  $1 \mu T$  (micro tesla) en valeur*

*instantanée et 0,4  $\mu$ T en valeur moyennée sur 24 h, comme seuils de prudence au delà desquels il est recommandé de ne pas implanter de nouveaux logements et d'établissements recevant des publics sensibles.*

- ❖ *Cependant, selon les experts qui ont réalisés les 2 rapports de mesures des champs magnétiques sur la Côte du Prieur, il n'existe pas d'équivalence reconnue entre ces 2 seuils, évalués avec 2 méthodes différentes.  
L'Instruction BATHO l'a également évoqué dans ces termes : "cette valeur plus de 1 micro tesla, 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 $\mu$ T évoquée par l'ANSES..."*
- ❖ *En conséquence, comme il s'agit de protéger la population d'une exposition permanente aux champs magnétiques, il m'apparaît plus cohérent et rationnel, que les études portant sur les mesures de ces champs magnétiques, qui devront être réalisées préalablement par les promoteurs, le soient sur le rayonnement moyenné sur 24 h, (en retenant le seuil de 0,4 micro tesla) et non sur la mesure du rayonnement instantané.*

#### Sur les distances réglementaires

- ❖ *Je salue également, 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.  
L'état actuel de la réglementation, ne donne pas de normes réglementaires imposables en matière de distanciation des lignes à HT ou à THT par rapport aux logements à créer.  
L'ANSES a notamment recommandé, par précaution, de ne plus installer ou aménager des bâtiments sensibles à moins de 100 mètres des lignes de transport d'électricité à THT.  
Parallèlement, elle a recommandé que les futures implantations de lignes de transport d'électricité à THT, soient écartées de la même distance de ces établissements.*
- ❖ *Au regard des enjeux sanitaires identifiés et du principe de précaution, je considère que les normes de distanciation, retenues par la commune, pour les logements et les établissements recevant des publics sensibles, sont cohérentes et satisfaisantes dans l'état actuel de la réglementation.*

#### 3.1.2 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique

*"Prévenir les risques sanitaires liés aux exposition de champs électromagnétiques."*

##### ➤ Les objectifs

- 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.

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

-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.

-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.

- 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.*

*-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 1 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.

❖ *Les principes d'aménagement édictés, me paraissent cohérents et satisfaisants.*

❖ *L'OAP intégrant les dispositions réglementaires, mon commentaire sur celles ci ( cf supra) s'applique à cette OAP.*

**3.1.3 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 risque 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:

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

- 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  $\mu$ T en instantané ou 0,4  $\mu$ 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 m<sup>2</sup>, 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  $\mu$ 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.

b) Imposer la mise en place d'un espace tampon entre les secteurs à vocation résidentielle et les secteurs à vocation d'activités, favorisant l'insertion paysagère des constructions, en limitant les nuisances potentielles 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 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.

Les pourtours de la zone seront agrémentés de plantations type haie champêtre, formant ainsi une frange paysagère.

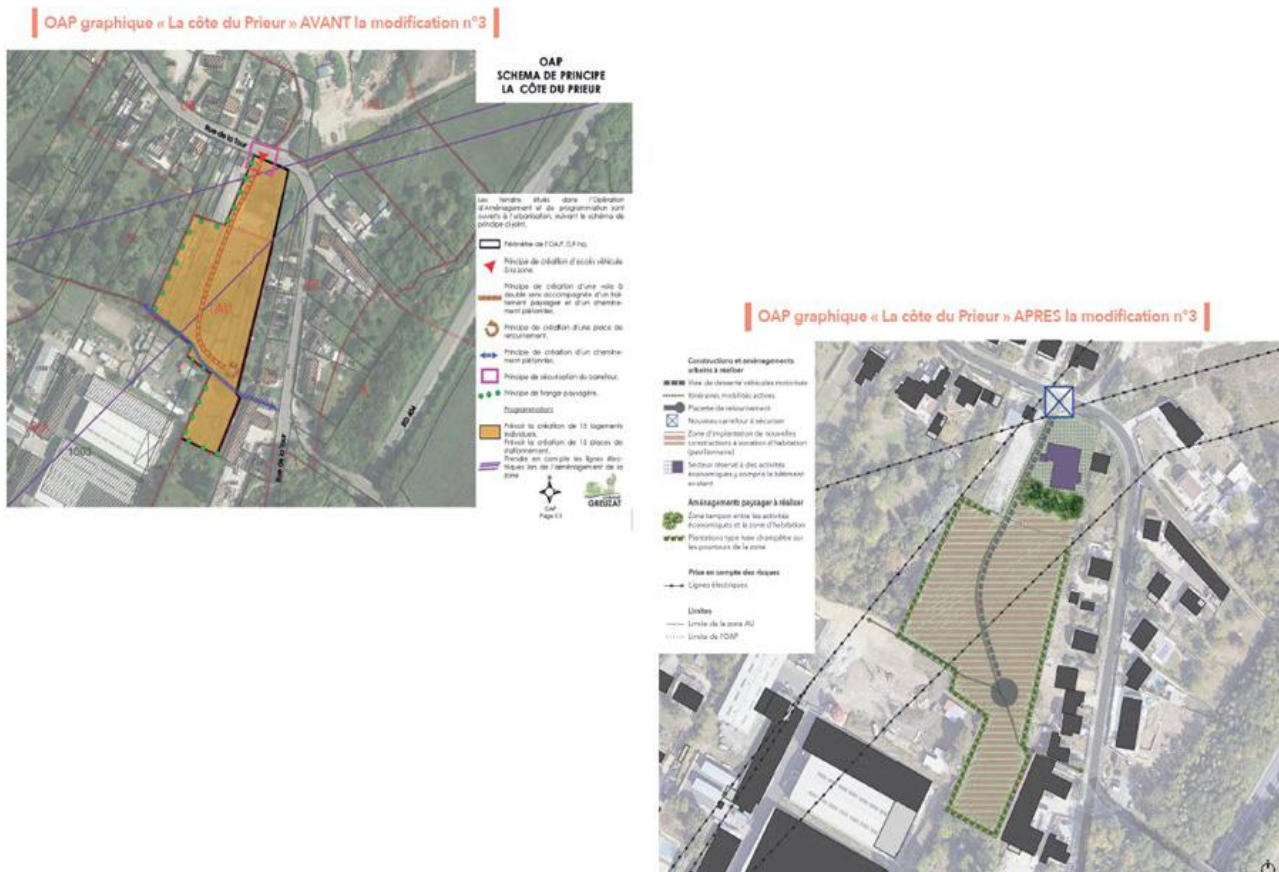
b) Dans la partie NORD: Au nord, le bâtiment existant devra être conservé et réhabilité afin d'accueillir une ou plusieurs activités économiques (artisanat, commerce ou bureaux).

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 faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité assurant leur intégration dans le site urbain.

*Ces modifications sont illustrées dans la figure 2 ci dessous*

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



- ❖ *La séparation en 2 zones de l'OAP, limitant la partie Sud à l'accueil de logements, me paraît cohérente avec les mesures réglementaires prises dans le cadre de la protection des habitants contre les risques sanitaires liées aux champs magnétiques. ( inférieurs à 1 micro tesla constatés)).*
- ❖ *Pour la partie Nord, (où des seuils sont supérieurs à 1 micro tesla ) sa réservation à des activités économiques non sensibles (bureaux, artisanat ou commerce), me paraît adaptée pour préserver la mixité fonctionnelle dans l'OAP la Côte du Prieur, celle ci paraissant rester compatible avec les orientations du SDRIF-E.  
Je rappelle cependant, que l'activité artisanale ou économique qui sera retenue, devra s'intégrer pleinement dans le secteur urbanisé et qu'elle ne soit pas de nature à entraîner un éventuel changement futur du zonage.*
- ❖ *L'OAP intégrant les dispositions réglementaires et les principes d'aménagement édictés, mes commentaires sur ces domaines s'appliquent à cette OAP.( cf supra).*

➤ **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.

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

-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  $0,2 \mu T$  (micro tesla) et jusqu'à  $0,55 \mu T$  pour le point le plus exposé, sur une large partie du site.

*La figure 3 ci dessous délimite la zone de l'OAP concernée*



Figure 5: secteur de l'OAP

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

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

Source : Avis n° MRAe 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

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  $1 \mu T$  ou à  $0,4 \mu T$  moyennée sur 24h. Egalement sont applicables les mesures de distanciations retenues par la commune.

L'aménagement prévisionnel de l'OAP est représenté sur la figure 4 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 4 ci-dessus indique les zones d'implantation des futurs logements*

- ❖ *La construction de logements dans l'OAP du Clos Marsais, m'apparait désormais possible, puisque notamment conditionnée à la gestion du risque des champs magnétiques et devra, en conséquence, satisfaire à la réglementation édictée par la commune en matière de protection des populations aux champs magnétiques.*

*Le futur projet d'urbanisation de ce secteur ainsi délimité, en application de ce principe de précaution, devra apporter des justifications quant à la manière dont ce risque a été pris en compte et intégré au projet et quant aux mesures mises en oeuvre pour protéger au mieux les populations futures. La commune devra rester particulièrement vigilante, quant au respect de ces dispositions, lors de l'examen des projets déposés par les promoteur et des autorisations accordées.*

### **3.2 Mise à jour des emplacements réservés (ER)**

Cette mise à jour concernait 3 ER:

-L'emplacement réservé n°2, qui prévoyait à l'origine la création d'une voie entre la sente des Grous et la rue du Petit Pont, est supprimé car ce projet est abandonné, ce qui permet de préserver le couvert végétal existant et de maintenir un espace de respiration dans le tissu urbain.

-Juste à côté, l'emplacement réservé n°1 est réajusté : 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

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

est donc modifié pour tenir compte de cette situation, tout en conservant une logique d'aménagement sur les autres portions de la voie.

-Pour l'emplacement réservé n°6, il s'agit de corriger une erreur matérielle . La suppression de cet ER avait été acté lors de la modification n°1 du PLU, mais était réapparue 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.

❖ *J'estime que cette mise à jour de ces 3 espaces réservés mettra la commune en conformité avec l'existant et la réglementation.*

### **3.3 Renforcement de l'intégration paysagère et de la trame végétale**

---

Dans un souci d'amélioration du cadre de vie, la municipalité renforce la place de la végétation en ville afin de préserver des « respirations » au sein du tissu urbain densifié et valoriser les franges entre ville et nature.

La création de deux Espaces Boisés Classés (EBC) : l'un en lisière du hameau du Poitou pour maintenir une bande végétalisée entre habitat et espaces agricoles, l'autre en coeur d'îlot dans le secteur des Grous, pour sanctuariser une zone de nature dense après l'abandon d'un projet de voie.( cf supra suppression de l'ER2)

- De nouvelles règles pour limiter l'abattage des 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.
- Une obligation renforcée de plantation : désormais 1 arbre tous les 50 m<sup>2</sup> (au lieu de 100 m<sup>2</sup>), avec un choix d'essences adapté aux parcelles.

❖ *Je considère comme positif le choix de la municipalité de mieux intégrer les constructions dans leur environnement, de limiter les îlots de chaleur, de préserver la biodiversité locale et de donner plus de cohérence aux règles paysagères du PLU, cette préservation entrant dans l'objectif du PADD.*

### **3.4 Correction d'erreurs matérielles sur la zone d'activités Ouest (UX)**

---

La zone UX est 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.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) situés sur la ligne frontalière entre des parcelles, sont supprimés, car sans existence réelle et ils restent ainsi mal positionnés sur des terrains sans couvert arboré réel, bloquant à tort l'aménagement de la zone UX. Leur maintien était incompatible avec les objectifs du PADD et du règlement.

Jouxant cet EBC supprimé, deux parcelles (ZA 398 et ZA 399) initialement en zone A (agricole), sont reclassées en zone UX, car elles sont techniquement liées à la zone d'activités et dépourvues de vocation agricole.

❖ *Je confirme que ces rectifications rétablissent la cohérence entre la cartographie et les documents de planification (PADD, règlement, rapport de présentation..)et apporteront de la clarté dans ces documents et par conséquent une meilleure compréhension.*

#### 4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet de modification n °3 du PLU de la commune de Villevaudé:

##### Je constate que sur la procédure, le dossier et le déroulement de l'enquête :

- ❖ La procédure a été conforme aux prescriptions réglementaires actuellement en vigueur,
- ❖ Une concertation publique s'est déroulée préalablement à l'enquête, dont le bilan figurait dans le dossier,
- ❖ L'information du public relative à l'enquête a respecté les prescriptions réglementaires,
- ❖ Les prescriptions de l'arrêté n°94 portant ouverture de l'enquête publique ont été respectées,
- ❖ Les possibilités de s'exprimer offertes au public ont été conforme aux prescriptions réglementaires et aucune difficulté ou incident n'a entaché la procédure,
- ❖ Le dossier soumis à l'enquête était complet et conforme aux obligations légales. Ces pièces étaient clairement présentées, compréhensibles par un public non averti mais suffisamment précises pour un public plus informé.
- ❖ L'ensemble du déroulement de l'enquête s'est fait de manière très satisfaisante.

##### Je note que:

- ❖ Monsieur le Maire de Villevaudé, son équipe, ont répondu favorablement à toutes les demandes du commissaire enquêteur facilitant ainsi le bon déroulement de l'enquête.
- ❖ Le maître d'ouvrage a répondu de façon très complète et satisfaisante aux questions du public et aux recommandations de la MRAe, ainsi qu'aux observations des PPA et aux questions du commissaire enquêteur.

##### Je considère que:

- ❖ Le projet présenté respecte les orientations et est compatible avec le PADD et les documents supra communaux.
- ❖ La mise à jour des emplacements réservés permet à la commune d'être en conformité avec l' existant et la réglementation.
- ❖ Le renforcement de l'intégration paysagère et de la trame végétale donnera plus de cohérence aux règles paysagères du PLU, cette préservation entrant dans l'objectif du PADD.
- ❖ La correction d'erreurs matérielles sur la zone d'activités Ouest (UX) apportera de la clarté dans les documents et par conséquent une meilleure compréhension.

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

- ❖ Les mesures réglementaires pour la protection des population des champs magnétiques:  
Le projet intègre pleinement les risques liés à l'exposition des champs magnétiques et ils ont été pris en compte par la mise en place de mesures de précautions nécessaires , à l'échelon de l'ensemble de la commune, répondant ainsi aux préconisations formulées antérieurement par les différentes instances, lors du projet de modification n°2 du PLU de Villevaudé.  
La fixation des seuils d'exposition aux champs magnétiques et les mesures de distanciation retenues, m'apparaissent cohérentes et satisfaisantes en l'état actuel de la réglementation et des recommandations édictées dans ce domaine du rayonnement des champs magnétiques.  
Ces dispositions réglementaires mises en place, permettent ainsi d'envisager la création de logements dans les 2 OAP du Clos Marsais et de la Côte du Prieur, la commune devant rester vigilante quant aux autorisations accordées aux promoteurs.

**Recommandation** (la recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées et le commissaire enquêteur demande qu'elles soient prises en considération.)

**L'enjeu sanitaire étant de protéger la population d'une exposition permanente aux champs magnétiques, je recommande que les mesures de ces champs magnétiques, qui devront être réalisées préalablement par les promoteurs, soient effectuées sur la base du rayonnement moyenné sur 24 h, (en retenant comme seuil de référence 0,4 micro tesla) et non sur la base du rayonnement instantané.**

Je délivre un

**AVIS FAVORABLE**

**au projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Villevaudé,**

Le 5 Février 2026  
Le commissaire enquêteur  
Martine MORIN

