

**ARRÊTE PRÉFECTORAL N°78-2024**

**PORTANT PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AU DOSSIER DE DÉCLARATION LOI SUR L'EAU EN  
APPLICATION DE L'ARTICLE L. 214-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT RELATIF AU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE LA RÉSIDENCE DE L'AVRE SUR LA COMMUNE DES CLAYES-SOUS-BOIS**

Le préfet des Yvelines

Chevalier de l'ordre national du Mérite

**VU** le code civil, notamment son article 640 ;

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L. 211-1, L. 211-2, L. 211-3, L. 214-1 à L. 214-4, R. 211-1 à R. 211-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

**VU** le décret du 07 février 2024 portant nomination du préfet des Yvelines, Monsieur Frédéric ROSE à compter du 02 mars 2024 ;

**VU** l'arrêté du 23 mars 2022 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant ;

**VU** l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain ;

**VU** l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° SE 2015-000184 du 02 juillet 2014 approuvant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre ;

**VU** l'arrêté du 11 janvier 1965 déclarant d'utilité publique les travaux d'adduction d'eau de l'aqueduc de l'Avre ;

**VU** l'arrêté de la première ministre du 28 novembre 2023 portant nomination de Madame Anne-Florie CORON, ingénieure générale des mines, en qualité de directrice départementale des territoires des Yvelines, à compter du 11 décembre 2023 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°78-2024-03-04-00027 du 04 mars 2024 portant délégation de signature à Madame Anne-Florie CORON, directrice départementale des territoires des Yvelines ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°78-2024-03-06-00002 du 06 mars 2024 portant subdélégation de signature de Mme Anne-Florie CORON, directrice départementale des territoires des Yvelines ;

**VU** la décision n°DRIEAT-SCDD-2022-071 du 08 avril 2022 dispensant de réaliser une évaluation environnementale ;

**VU** le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement transmis à l'administration en date du 28 juillet 2023, présenté par le groupe POLYLOGIS, enregistré sous le n° DIOTA-230728-194238-148-037 et relatif à la requalification de la résidence de l'Avre sur la commune des Clayes-sous-Bois (78) ;

**VU** l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE Mauldre en date du 08 août 2023 ;

**VU** l'avis de l'unité assainissement, captage et agriculture de la direction départementale des territoires des Yvelines en date du 28 août 2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 18 septembre 2023 ;

**VU** la demande de compléments réalisée par l'administration en date du 26 septembre 2023 ;

**VU** le dossier de déclaration en réponse à la demande de compléments, déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement transmis à l'administration et considéré complet en date du 22 décembre 2023, présenté par le Groupe POLYLOGIS, enregistré sous le n° DIOTA-230728-194238-148-037 et relatif à la requalification de la résidence de l'Avre sur la commune des Clayes-sous-Bois (78) ;

**VU** l'avis, par voie dématérialisée, de l'unité assainissement, captage et agriculture de la direction départementale des territoires des Yvelines en date du 29 décembre 2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 30 janvier 2024 ;

**VU** le projet d'arrêté adressé au pétitionnaire en date du 23 janvier 2024 ;

**VU** les remarques émises par le pétitionnaire sur le projet d'arrêté en date du 07 février 2023 ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est nécessaire d'imposer des prescriptions particulières à l'opération projetée, visant à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement ;

**CONSIDÉRANT** que les prescriptions du présent arrêté garantissent une gestion intégrée des eaux pluviales en limitant au maximum les rejets au réseau d'eau pluviale jusqu'à une pluie de période de retour centennale ;

**CONSIDÉRANT** que le projet n'est donc pas susceptible de dégrader la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles ni d'accroître les risques d'inondation à l'aval des bassins versants conformément à l'article R. 212-13 du code de l'environnement ;

**CONSIDÉRANT** que le projet gère un volume d'eau pluviale en stockage/infiltration compatible avec le SAGE en vigueur (70 mm en 12 h) et que la CLE du SAGE Mauldre a émis un avis favorable ;

**CONSIDÉRANT** les remarques du pétitionnaire sur le projet d'arrêté par voie dématérialisée le 07 février 2023, dans le délai de 15 jours qui lui est réglementairement imparti ;

**SUR PROPOSITION** de la directrice départementale des territoires des Yvelines ;

## **ARRÊTE**

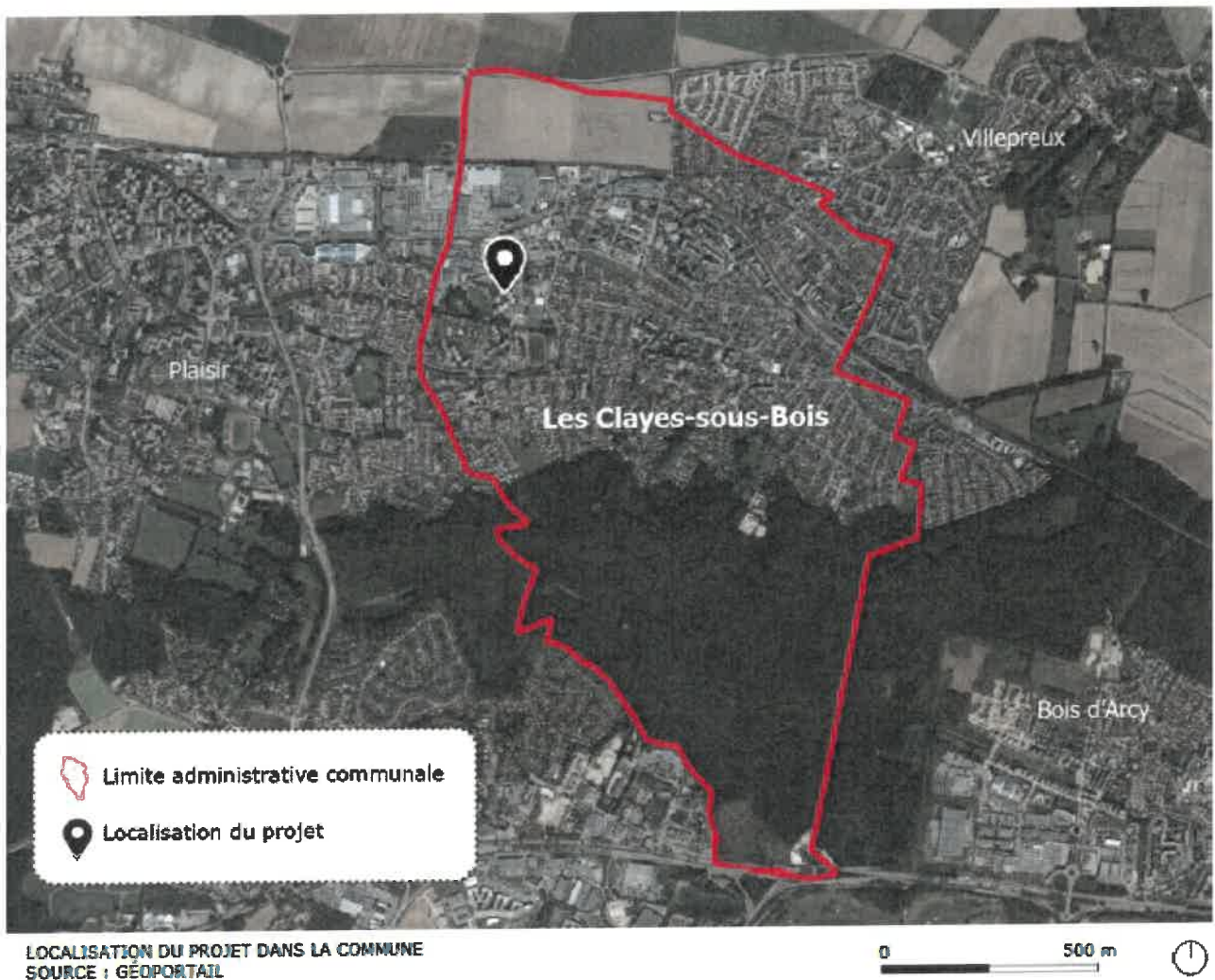
## Titre 1 : Objet de la déclaration

### **Article 1** : Bénéficiaire de la déclaration loi sur l'eau

Le Groupe POLYLOGIS, sis 127 rue Gambetta, 92 150 SURESNES Cedex, identifié par le SIRET n° 344 462 189 00053 et représenté par Madame Wyna SALYERES, bénéficiaire de la déclaration loi sur l'eau, sous réserve du respect des prescriptions définies par le présent arrêté, est dénommé ci-après « le bénéficiaire ».

### **Article 2** : Objet de la déclaration

Le projet se situe au sein de la commune des Clayes-Sous-Bois dans le département des Yvelines (78).



Les parcelles concernées par le projet sont répertoriées à la section AO du cadastre et aux numéros suivants : 6 ; 7 ; 220 ; 221 ; 222 ; 371 ; 372 ; 375.

Le projet se trouve sur des parcelles appartenant :

- au Groupe POLYLOGIS (7 ; 371 ; 372 ; 374 ; 375) ;
- à la commune des Clayes-sous-Bois (220 ; 221 ; 222) ;
- à la ville de Paris (6).



Concernant les espaces publics, le projet prévoit une recomposition d'ensemble de la résidence de l'Avre avec une intervention sur les bâtiments comme sur les espaces extérieurs :

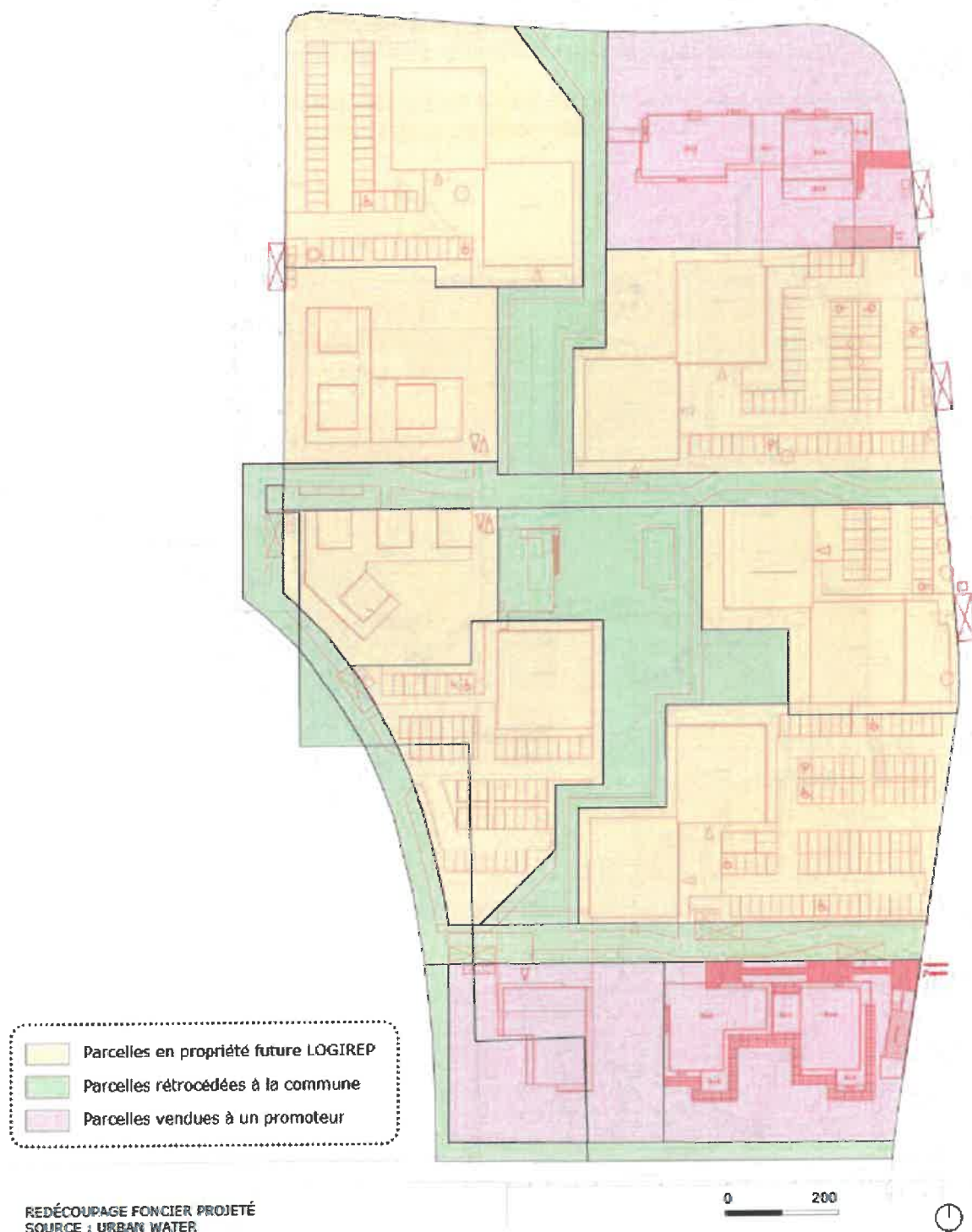
- démolition de 2 bâtiments (R+4 et R+9) ;
- construction neuve du lot B en BRS ;
- construction neuve du lot C en locatif social ;
- les lots B et C sont conçus avec des volumétries à R+3 et R+4 et des morphologies travaillées (attique, retrait de façade, rupture volumétrique, etc.). Des espaces extérieurs accessibles aux habitants de la résidence ou privatifs sont prévus : vergers, potagers, jardins ou rooftop privatifs ;
- résidentialisation et réhabilitation des logements existants ;
- rétrocession des domanialités public/privé (voirie publiques, sentes piétonnes publiques, cheminements piétons privés, etc.) ;
- dissociation des flux par mode (nouveaux accès, nouvelles transversalités piétonnes, nouveaux espaces de stationnements en lien avec des cheminements piétons spécifiques) ;
- apport de nouvelles ambiances et de nouveaux usages liés à de nouveaux mobiliers urbains (ludique, rencontre, détente, repos, etc.) ;
- requalification des ambiances paysagères, des matériaux et revêtements de sols.

Le Groupe Polylogis a procédé à la réalisation d'une division primaire afin de se séparer d'une partie de son foncier. Ce dernier cède à des promoteurs privés, lesquels mettent en œuvre par le biais d'un permis de construire les futurs lots A, D et E. À la date de signature du présent arrêté, le lot A a fait l'objet d'un acte de vente et n'appartient plus au Groupe Polylogis. Le lot D fait l'objet d'une promesse de vente.

Le plan masse prévisionnel figure en annexe 1 du présent arrêté.  
 Le plan masse des lots B et C figure en annexe 2 du présent arrêté.  
 Le plan de division cadastrale figure en annexe 3 du présent arrêté.



Le projet aboutit à un redécoupage du foncier existant avec des parcelles rétrocédées à la commune des Clayes-sous-Bois et des parcelles vendues à des promoteurs comme présenté dans le plan suivant :



Le périmètre à considérer dans le cadre de la déclaration loi sur l'eau comprend tous les espaces de projet en maîtrise d'ouvrage du Groupe POLYLOGIS, y compris ceux qui sont rétrocédés à la commune en propriété publique mais font l'objet d'une intervention dans le projet.

Le projet est divisé en plusieurs lots distincts :

- le lot A n'appartient plus au Groupe Polylogis. Il est acté que ce projet n'est pas inclus dans le périmètre foncier ;

- le lot D est sous promesse de vente. Il est acté que ce projet n'est pas inclus dans le périmètre foncier ;
- le lot E pour lequel Il est acté que la parcelle du Groupe Polylogis ainsi que celle de la Ville de Paris sont incluses dans le périmètre foncier au vu d'une densification à long terme ;
- le périmètre du Groupe Polylogis qui correspond à l'ensemble du foncier propriété du Groupe Polylogis, comprenant les lots B et C, les bâtiments existants et leurs espaces extérieurs.

La surface du projet est de 3 hectares. Elle comprend les espaces publics, les espaces extérieurs et les lots B, C et E. Le plan ci-après présente le périmètre du projet dans le cadre de la déclaration loi sur l'eau.



### **Article 3 : Champs d'application de l'arrêté**

L'aménagement du projet concerné par la déclaration loi sur l'eau relève des rubriques suivantes, telles que définies au tableau annexé à l'article R.214-1 du code de l'environnement :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêté de prescriptions générales
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau	Déclaration	<b>Arrêté du 11 septembre 2003 portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et relevant de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié.</b>
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :  1 – Supérieure ou égale à 20 ha ; 2 – Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	Déclaration  3 ha	/

Le bénéficiaire doit respecter les prescriptions de l'arrêté du 11 septembre 2003 portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et relevant de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié.

## **Titre 2 : Dispositions générales communes**

### **Article 4 : Conformité au dossier de déclaration et modification**

Les activités, installations, ouvrages, travaux, objet de la présente déclaration loi sur l'eau, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de déclaration, sans préjudice des dispositions de la présente autorisation, des arrêtés complémentaires et des réglementations en vigueur. L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé et dans le présent arrêté pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée par le déclarant à l'ouvrage ou l'installation, à son mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant ou à l'exercice de l'activité ou à leur voisinage et de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du préfet, qui peut exiger une nouvelle déclaration. La déclaration prévue à l'alinéa précédent est soumise aux mêmes formalités que la déclaration initiale conformément à l'article R. 214-40 du code de l'environnement.

## **Article 5 : Début et fin des travaux – Mise en service**

Le présent arrêté porte déclaration des travaux réalisés dans le cadre de l'aménagement des parcelles n°6, 7, 220, 221, 222, 371, 372, 375 section AO de la commune des Clayes-sous-Bois sur la durée définie à l'article 6.

Le planning prévisionnel du projet s'échelonne en 3 grandes phases :

- Phase 1 de 2024 à 2027 : réhabilitation et résidentialisation du site, construction des lots B et C et aménagement des 2 voiries Est-Ouest ;
- Phase 2 de 2027 à 2028 : aménagement de la place et de l'axe nord sud ;
- Phase 3 de 2028 à 2030 : construction du lot E et de ses espaces publics attenants.

Le bénéficiaire informe par courriel le service en charge de la police de l'eau (adresse mail : [ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr)) de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et, le cas échéant, de la date de mise en service, dans un délai d'au moins 15 jours précédant chacune de ces opérations.

## **Article 6 : Durée de la déclaration**

La déclaration est accordée pour une durée de 15 ans à compter de la signature du présent arrêté notifié au bénéficiaire.

Sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai, la déclaration cesse de produire effet si l'installation n'a pas été mise en service, si l'ouvrage n'a pas été construit, si les travaux n'ont pas été exécutés, si l'activité n'a pas été exercée dans un délai de 15 ans à compter de la notification du présent arrêté.

## **Article 7 : Changement de bénéficiaire**

Conformément à l'article R. 214-40-2 du code de l'environnement, lorsque le bénéfice de la déclaration est transmis à une autre personne que celle qui était mentionnée au dossier de déclaration, le nouveau bénéficiaire en fait la déclaration au préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration mentionne, s'il s'agit d'une personne physique, les noms, prénoms et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Il est donné acte de cette déclaration.

## **Article 8 : Déclaration des incidents ou accidents**

Dès qu'il en a connaissance, le bénéficiaire est tenu de déclarer au préfet des Yvelines les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente déclaration, qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures susceptibles d'être prescrites par le préfet, le bénéficiaire est tenu de prendre ou de faire prendre les dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou de l'accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier. Le bénéficiaire est responsable des accidents ou dommages imputables à l'utilisation de l'ouvrage ou de l'installation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, ou à l'exercice de l'activité.

Conformément à l'article R. 214-47 du code de l'environnement, le préfet peut décider que la remise en service d'un ouvrage, d'une installation, d'un aménagement, momentanément hors d'usage pour une raison accidentelle, sera subordonnée, selon le cas, à une nouvelle déclaration, si la remise en service entraîne des modifications de l'ouvrage, de l'installation, de l'aménagement ou des



modifications de son fonctionnement ou de son exploitation, ou si l'accident est révélateur de risques insuffisamment pris en compte initialement.

### **Article 9 : Cessation et remise en état des lieux**

La cessation définitive, ou pour une période supérieure à deux ans, de l'exploitation ou de l'affectation indiquée dans la présente déclaration fait l'objet d'une déclaration par l'exploitant, ou, à défaut, par le propriétaire, auprès du préfet dans le mois qui suit la cessation définitive ou le changement d'affectation et au plus tard un mois avant que l'arrêt de plus de deux ans ne soit effectif. En cas de cessation définitive ou d'arrêt de plus de deux ans, il est fait application des dispositions de l'article R. 214-48 du code de l'environnement.

Conformément à l'article R. 214-45 du code de l'environnement, en cas de cessation définitive, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 214-3-1. La déclaration d'arrêt d'exploitation de plus de deux ans est accompagnée d'une note expliquant les raisons de cet arrêt et la date prévisionnelle de reprise de cette exploitation. Le préfet peut émettre toutes prescriptions conservatoires afin de protéger les intérêts énoncés à l'article L. 211-1 pendant cette période d'arrêt. Si l'exploitation n'est pas reprise à la date prévisionnelle déclarée, le préfet peut, l'exploitant ou le propriétaire entendu, considérer l'exploitation comme définitivement arrêtée et fixer les prescriptions relatives à l'arrêt définitif de cette exploitation et à la remise en état du site.

### **Article 10 : Accès aux installations et exercice des missions de police**

Les agents en charge de mission de contrôle au titre du code de l'environnement ont libre accès aux activités, installations, ouvrages ou travaux relevant de la présente autorisation dans les conditions fixées par l'article L. 171-1 du code de l'environnement. Ils peuvent demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

Par ailleurs, il peut être procédé, une ou plusieurs fois par an, par le service en charge de la police de l'eau, à des dates choisies et communiquées au bénéficiaire de la déclaration ou de façon inopinée, à des prélèvements des eaux, notamment celles des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et à leur analyse. Le bénéficiaire de l'autorisation supportera les frais de ces analyses et prélèvements. À cette occasion, un double des échantillons sera remis au bénéficiaire de l'autorisation concernée.

Le bénéficiaire est tenu de laisser accès aux agents chargés du contrôle dans les conditions prévues soit à l'article L. 171-1, soit à l'article L. 172-5 du code de l'environnement. Cet accès concerne les installations, ouvrages, travaux et aménagements objets du présent arrêté. Les fonctionnaires et agents chargés des contrôles peuvent se faire communiquer et prendre copie des documents relatifs au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté, qui sont nécessaires à l'accomplissement de leur mission, quel que soit leur support et en quelques mains qu'ils se trouvent en application de l'article L.171-3 ou de l'article L. 172-11 du code de l'environnement.

## **Titre 3 : Prescriptions spécifiques**

### **Article 11 : Prescriptions indispensables avant le début des travaux**

**– Les travaux ne peuvent pas commencer sur l'ensemble des lots** avant la transmission du cahier des charges inscrit à la phase PRO/DCE au service Police de l'eau des Yvelines ([ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr)). Ce document décrit le principe de gestion des eaux pluviales et indique le dimensionnement, l'emplacement, les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention de chaque ouvrage. De plus, il convient de préciser la responsabilité de la surveillance et de l'entretien de ces ouvrages. L'ensemble de ces points sont abordés à l'article 12.

**– La saisine et l'avis d'un hydrogéologue agréé est obligatoire avant tout travaux sur les lots E.** Cette saisine est à la charge du pétitionnaire du permis de construire du lot E. Le Groupe Polylogis inscrit cette prescription dans une clause de la promesse de vente.

L'avis doit être transmis au service Police de l'eau des Yvelines ([ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr)).

Dans les deux cas, les travaux pourront commencer après accord de la police de l'eau.

## **Article 12 : Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales**

### 1) Gestion des eaux pluviales générale

**Les systèmes de dépollution des eaux pluviales de type séparateur à hydrocarbures sont proscrits.**

Le gestionnaire du réseau (Saint-Quentin en Yvelines (SQY)) a donné un accord de principe sur la gestion des eaux pluviales, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- *Les solutions envisagées (dimensionnement, ouvrages, etc.) concernant la gestion des eaux pluviales doivent respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre ;*
- *Il faut respecter le Règlement d'assainissement de SQY ainsi que ses prescriptions concernant les raccordements prévus.*

Conformément à cet accord, l'autorisation est encadrée par un arrêté de branchement et de déversement aux réseaux d'assainissement. **Cet arrêté est à transmettre au service Police de l'eau des Yvelines : [ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-se-repzh@yvelines.gouv.fr) au plus tard 3 mois après la fin des travaux.**

### 2) Gestion des eaux pluviales des espaces publics

Dans les espaces publics du projet, la stratégie de gestion des eaux pluviales mise en place comprend l'infiltration de l'intégralité de la pluie 70 mm en 12 h à ciel ouvert et gravitairement. Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales permet de déconnecter les eaux pluviales sans rejet au réseau.

### 3) Gestion des eaux pluviales des lots B et C

Pour les lots B et C, il est mis en place :

- Une infiltration totale des eaux de pluie dans les espaces poreux ***a minima*** pour les pluies courantes (10 mm en 24 h) ;
- Un raccordement au réseau pour permettre la gestion des pluies centennales de 70 mm en 12 h à un débit de fuite régulé de 1 l/s/ha.

### 4) Gestion des eaux pluviales des lots D et E

Les lots D et E respectent les prescriptions hydrauliques indiquées dans les fiches de lots fournies dans le dossier loi sur l'eau, à savoir :

➔ Les lots D et E doivent gérer les eaux pluviales à la parcelle, au plus près d'où elles tombent, sans rejet au réseau public en maximisant l'infiltration dans les sols (sous réserve des données techniques nécessaires). **Une étude géotechnique est à mener à l'échelle des lots.** En dernier recours et en cas d'impossibilité technique **dûment justifiée**, les lots peuvent rejeter l'excédent d'eau au réseau, après avoir abattu ***a minima*** 10 mm de pluie en 24 heures. Le débit de fuite est régulé à 1 l/s/ha conformément aux prescriptions du gestionnaire de réseau. Les lots intègrent la stratégie de gestion des eaux pluviales suivante :

- La gestion des eaux pluviales des lots se fait à **ciel ouvert** (noues, jardins de pluie, etc.). En cas d'impossibilité technique avérée, sont tolérés les ouvrages enterrés si :

- leur alimentation se produit par surverse des ouvrages de stockage à ciel ouvert ;
- leur capacité totale est inférieure à un tiers de la capacité totale à prévoir pour le bassin versant concerné, la gestion des deux tiers restants devant se faire à ciel ouvert.

- La circulation des eaux collectées est exclusivement **gravitaire**, des toitures jusqu'au rejet éventuel au réseau ;

– **L'exutoire est à ciel ouvert.** La maîtrise d'ouvrage de chaque lot fait une demande de raccordement officielle auprès du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales en cas de rejet au réseau.

Concernant le lot E, conformément à l'arrêté du 11 janvier 1965 déclarant d'utilité publique les travaux d'adduction d'eau de l'aqueduc de l'Avre, l'infiltration est strictement interdite dans un périmètre de 40 mètres autour de l'aqueduc situé au sud de la parcelle. L'infiltration concentrée des eaux pluviales est interdite mais l'infiltration diffuse par des dispositifs fondés sur la nature est possible et conseillée. **L'avis d'un hydrogéologue agréé est nécessaire avant travaux sur le lot E.**

#### 5) Conformité au dossier et pièces à fournir pour les lots D et E

Le bénéficiaire utilise l'encadrement contractuel et juridique pour que la réalisation des mesures d'évitement, de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivi des incidences soient mises en œuvre. Il est garant du respect des prescriptions de gestion des eaux pluviales au travers des actes de vente et de tout autre document permettant d'imposer les prescriptions du dossier loi sur l'eau et du présent arrêté.

Comme le projet prévoit la vente des parcelles, le bénéficiaire intègre, dans les actes de vente du notaire, une clause relative à la gestion des eaux pluviales précisant notamment les responsabilités relatives au contrôle, à la pérennité et à l'entretien des ouvrages.

Les actes comportent la clause ci-après :

« L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance :

- (décrire le système de gestion des eaux pluviales),
- (contrôle et entretien des ouvrages et personnes responsables) »

**Le bénéficiaire intègre en annexe de l'acte de vente la liste des pièces à fournir à l'autorité compétente :**

#### **En phase PC :**

- Des plans généraux ;
- Un plan des toitures ;
- Une notice paysage ;
- Les notices de gestion des pluies courantes et des pluies exceptionnelles comprenant :
  - le tableau de synthèse avec les coefficients de ruissellement par bassin versant ;
  - les surfaces du projet ;
  - les débits de fuites pour chaque bassin versant ;
  - les notes et les modalités de calculs pour les pluies courantes et les pluies exceptionnelles ;
  - la description des systèmes de gestion des pluies ;
  - les temps de vidange par sous bassins versants ;
- Un schéma de gestion et de circulation des pluies courantes comprenant :
  - les solutions envisagées pour l'abattement de ces pluies ;
  - les épaisseurs de substrat ;
  - les cotes de fil d'eau de la toiture jusqu'au niveau fini du projet ;
  - les limites des bassins versants ;
- Un schéma de gestion et de circulation des pluies exceptionnelles comprenant :
  - les solutions envisagées pour la gestion de ces pluies ;
  - la circulation gravitaire des eaux pluviales sur l'ensemble de la parcelle ;
  - les cotes de fil d'eau de la toiture jusqu'au niveau fini du projet ;
  - les limites des bassins versants ;
  - les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales mises en place ;
  - les localisations des régulateurs ;
  - les temps de vidange par sous-bassins versants ;
  - les descentes d'eaux pluviales (EP) en toiture ;
  - le type de rejet et la cote de rejet EP de la parcelle ;
  - les coupes de bâtiments avec les descentes EP jusqu'à l'exutoire ;
  - les coupes des techniques alternatives et leurs exutoires.

## En phase PRO :

- Un plan de gestion des pluies courantes mis à jour avec :
  - les revêtements ;
  - la hauteur des substrats ;
  - la localisation des toitures végétalisées ;
  - la localisation des espaces d'abattement des pluies courantes ;
  - la localisation des descentes EP le cas échéant ;
- Un plan de gestion des pluies exceptionnelles mis à jour avec :
  - la localisation des systèmes de gestion des eaux pluviales ;
  - la localisation des rejets ;
  - la localisation des régulateurs et les débits associés ;
  - les modalités des circulations gravitaires (des toitures jusqu'au terrain naturel fini) ;
  - les cotes de l'ensemble des fils d'eau des ouvrages et circulation des EP ;
  - la localisation des descentes EP le cas échéant ;
- Un plan de gestion des pluies extrêmes mis à jour avec :
  - la localisation des rejets ;
  - la localisation des ouvrages de stockage le cas échéant ;
- Les coupes des dispositifs de gestion des eaux pluviales (indication des dimensionnements des dispositifs, cote des fils d'eau, en entrée et sortie, position du régulateur, etc.)
- La notice hydraulique mise à jour avec :
  - la justification de la conformité du projet avec l'ensemble des lots ;
  - la notice d'abattement des pluies courantes (10 mm) avec la note de calcul d'abattement des pluies courantes à jour et la notice technique des systèmes de gestion des pluies courantes ;
  - la notice de gestion des pluies exceptionnelles avec la note de calcul de gestion des pluies exceptionnelles à jour, les temps de vidange à jour, la notice technique des systèmes de gestion des pluies exceptionnelles et des pluies extrêmes, le type de rejet et les modalités de traitement des eaux pluviales si nécessaire ;
  - la notice de gestion des pluies extrêmes avec la notice technique des systèmes de gestion des pluies extrêmes ;
  - une étude de perméabilité des sols au droit des dispositifs d'infiltration ;
  - le cas échéant, une étude de pollution des sols intégrant le schéma de gestion des eaux pluviales ;
  - les cahiers des charges des entreprises intégrant l'ensemble des ouvrages de gestion des EP, la technique de régulation et la hauteur de substrat.

En fin de travaux, **un dossier des ouvrages exécutés (DOE) est transmis à la police de l'eau au plus tard 6 mois après la fin des travaux.** Ce dernier comprend les dates d'exécution des chantiers, les notes de calculs relatives à la gestion des eaux pluviales, le plan de recollement des ouvrages ainsi que la méthodologie de comblement des ouvrages de suivi.

### 6) Entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales

L'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales est à la charge :

- de la commune des Clayes-sous-Bois pour les noues ;
- de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en tant que gestionnaire réseau, pour les tranchées drainantes.

Les consignes d'entretien des noues comprennent :

#### ENTRETIEN PRÉVENTIF :

- Entretien régulier classique type espace vert avec environ une taille et un fauchage 2 fois/an ;
- Ramassage des feuilles et des détritux ;
- Curage des orifices périodiquement surtout après des pluies importantes ;
- Nettoyage des grilles.

#### ENTRETIEN CURATIF :

- Élimination de la couche végétale colmatée et remplacement de cette couche.

Pour les tranchées drainantes, l'entretien est le suivant :

- Ramassage régulier des déchets ou des débris végétaux, afin d'éviter l'obstruction des orifices ;
- En cas de pollution importante, changement des matériaux, dont le géotextile de surface.

### **Article 13 : Prescriptions relatives aux périmètres de protection de l'aqueduc de l'Avre**

Les lots A et E sont concernés :

- par le périmètre de protection éloigné pour le nord ;
- par le périmètre de protection rapproché pour la partie sud.

**Dans le cadre du futur aménagement de ces lots, le pétitionnaire du permis de construire du lot E se conforme aux règlements applicables pour chacun des périmètres.**

**Les servitudes au sein du PPE et du PPR, mentionnées dans l'arrêté du 11 janvier 1965, sont strictement respectées.**

### **Article 14 : Prescriptions relatives à l'usage des sols**

Les terrassements des horizons de surface (terre végétale, remblais, sable et argile) sont réalisés en milieu meuble et sensible à l'eau et à la circulation d'engins. Les moyens employés sont adaptés aux terrains rencontrés.

Les plates-formes sont réalisées avec une forme de pente pour éviter toute stagnation d'eau. Ces eaux sont récupérées dans des rigoles périmétriques et évacuées vers un exutoire approprié gravitairement. Les déblais générés par les aménagements font l'objet d'une gestion appropriée.

Conformément à l'article L. 541-1 du code de l'environnement, toutes les voies de valorisation des déchets sont examinées avant d'envisager l'envoi en installation autorisée de traitement ou d'élimination de déchets.

Toutefois, si les voies de valorisation ne sont pas possibles ou pertinentes d'un point de vue technique, économique ou environnemental, les déblais sont évacués en filières de stockage.

En phase travaux et en cas de découverte de terres souillées, ces éventuelles terres souillées sont extraites et évacuées du site conformément à la méthodologie préconisée par le Ministère de l'Écologie.

### **Article 15 : Prescriptions relatives à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes**

Toutes les mesures nécessaires sont prises dans le cadre de la lutte contre les espèces végétales invasives. Leur présence sur la zone de chantier est signalée, et toutes les dispositions sont prises pour ne pas favoriser l'implantation ou la dissémination de ces espèces dans le milieu. Afin de prévenir tout risque de contamination, les véhicules et engins (en particulier les organes en contact avec le sol et la végétation) sont nettoyés avant leur arrivée sur le chantier et à leur départ.

En cas de développement d'espèces végétales ou animales envahissantes exogènes, le bénéficiaire prend sans délai les mesures pour les éradiquer en prenant soin de ne pas disperser les essences végétales dans le milieu naturel, d'une part, et de ne pas favoriser la prolifération des espèces animales, d'autre part.

Les espèces réglementées (végétales et animales) sont listées dans l'arrêté du 14 février 2018 modifié relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et dans l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.



## **Titre 4 : Dispositions finales**

### **Article 16 : Droit des tiers**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

### **Article 17 : Autres réglementations**

Le présent arrêté ne dispense en aucun cas le bénéficiaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

### **Article 18 : Publication et information des tiers**

Conformément à l'article R. 214-37 du code de l'environnement, une copie du présent arrêté et du récépissé de déclaration est transmise à la mairie des Clayes-sous-Bois pour affichage pendant une durée minimale d'un mois. Les documents et décisions mentionnés précédemment sont communiqués au président de la commission locale de l'eau du SAGE de la Mauldre.

Ces informations sont mises à disposition du public sur le site internet <https://www.yvelines.gouv.fr/> pendant au moins 6 mois.

### **Article 19 : Voies et délais de recours**

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Versailles par les tiers dans un délai de 4 mois à compter de la dernière formalité accomplie entre son affichage en mairie et la publication de la décision sur le site internet <https://www.yvelines.gouv.fr/>.

Le bénéficiaire de l'autorisation peut présenter un recours gracieux adressé au préfet et/ou un recours hiérarchique adressé au ministre en charge de l'environnement dans un délai de 2 mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée. Dans ces deux cas, le silence gardé par l'administration pendant plus de 2 mois vaut rejet implicite de cette demande conformément à l'article R. 421-2 du code de justice administrative.

Le présent arrêté est également susceptible de recours devant le tribunal administratif de Versailles par le bénéficiaire de l'autorisation dans un délai de 2 mois suivant sa notification dans les conditions de l'article R. 181-50 du code de l'environnement ou dans un délai de 2 mois suivant la décision de refus explicite ou implicite du recours gracieux et/ou hiérarchique.

### **Article 20 : Exécution**

La directrice départementale des Yvelines et le maire de la commune des Clayes-sous-Bois, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié au délégataire et publié sur le site internet de la préfecture des Yvelines.

Fait à Versailles, le **11 MARS 2024**

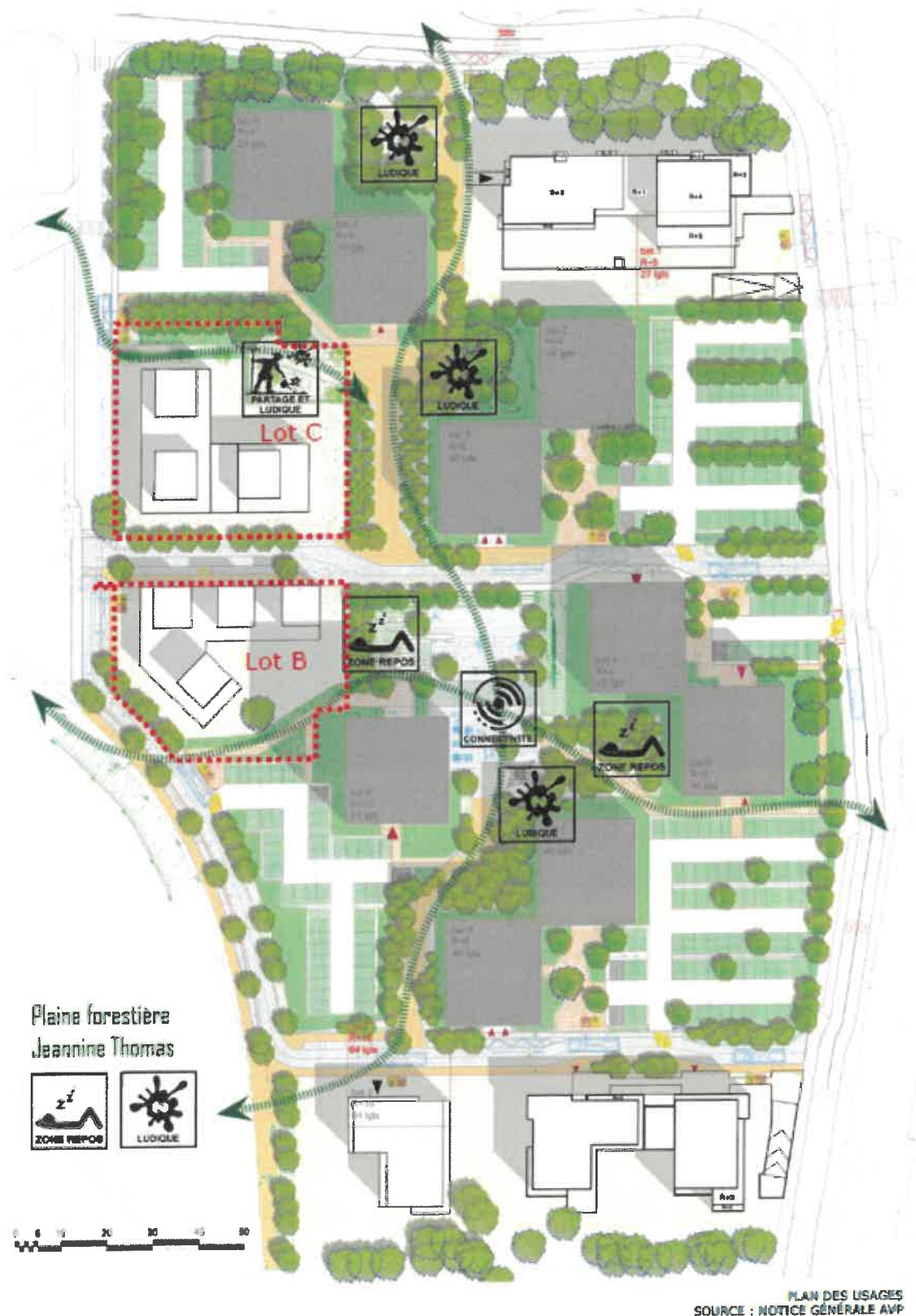
*P/* La directrice départementale des territoires des Yvelines

La cheffe du Service de l'Environnement

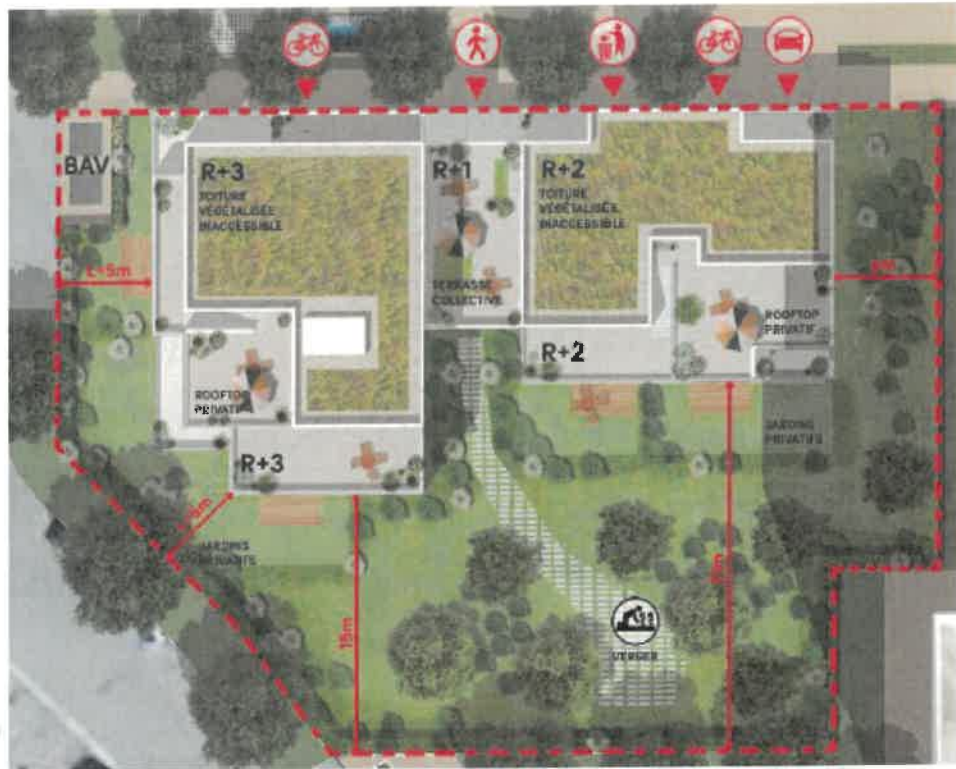


Emilie PLEYBER-LE FOLL

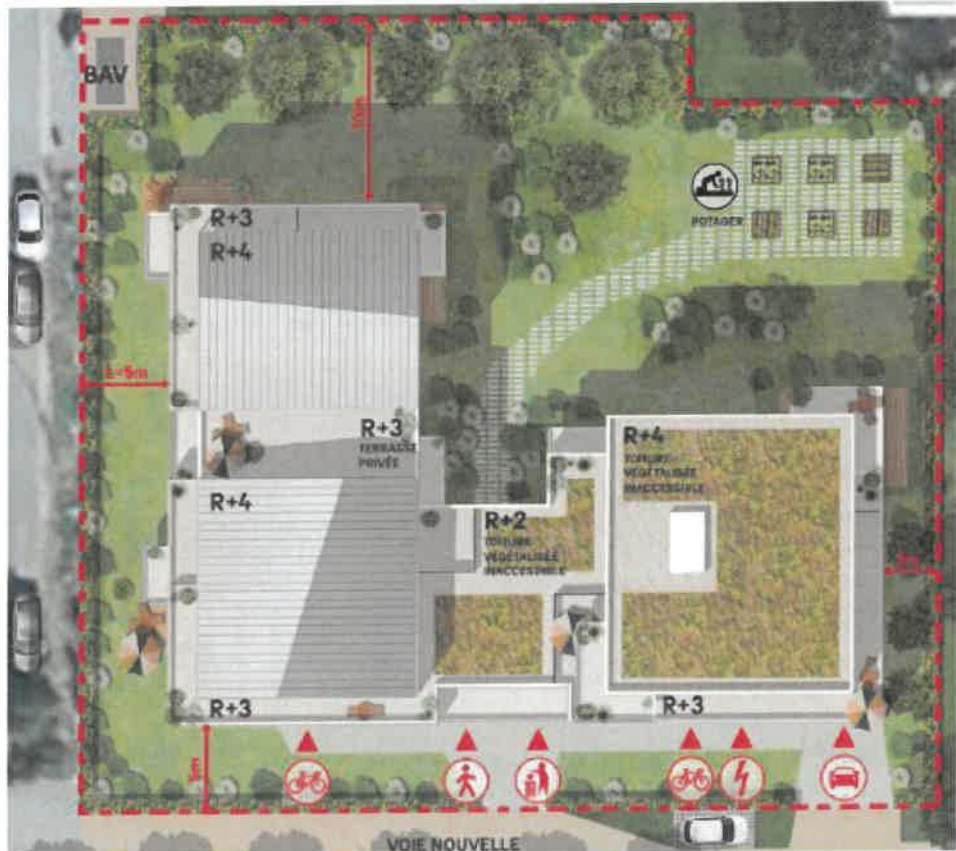
# Annexe 1 : Plan de masse prévisionnel



Annexe 2 : Plan masse des lots B et C



PLAN DE MASSE - LOT B  
SOURCE : CONCOURS



PLAN DE MASSE - LOT C  
SOURCE : CONCOURS



### Annexe 3 : Plan de division cadastrale

