PRÉFET
DES YVELINES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
Service environnement

Arrêté préfectoral n°SE-2023- 000088
PORTANT PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 214-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT CONCERNANT LE PROJET IMMOBILIER AU 73 RUE DE DAMPIERRE SUR LA COMMUNE DE CHEVREUSE

Le préfet des Yvelines

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre national du Mérite

VU le code civil, notamment son article 640 ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.214-1 et suivants ainsi que ses articles L.163-1 et suivants et l'article R. 214-35 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

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 prefectoral n°SE 2015-000184 du 10 août 2015 approuvant le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Mauldre ;

VU le décret du 4 avril 2018 portant nomination du préfet des Yvelines, Monsieur Jean-Jacques BROT, à compter du 23 avril 2018,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2023-08-08-00003 du 08 août 2023 portant délégation de signature à Mme Sylvie BLANC, directrice départementale des territoires des Yvelines par intérim ;

VU l'arrêté préfectoral n° 78-2023-09-15-00005 du 15 septembre 2023 portant subdélégation de la signature de Mme Sylvie BLANC, directrice départementale des territoires des Yvelines par intérim ;

VU l'arrêté préfectoral n°2022-000088 du 19 août 2022 portant prescriptions spécifiques au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement concernant le projet immobilier au 73 rue de Dampierre sur la commune de CHEVREUSE

VU le porter à connaissance, enregistré sous le n°78-2023-00006, déposé par SNC Parc Saint Martin en date du 8 février 2023 conformément à l'article R. 214-40 du code de l'environnement ;

VU le projet d'arrêté préfectoral adressé à la SNC Parc Saint Martin le 18 septembre 2023 et la réponse du pétitionnaire en date du 21 septembre 2023 ;

CONSIDÉRANT que des prescriptions spécifiques doivent être apportées au projet conformément à l'article R. 214-35 du code de l'environnement ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires des Yvelines par intérim ;

35 rue de Noailles - BP 1115 - 78011 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 75 27 82 00
www.yvelines.gouv.fr

ARRÊTE :

Titre I : OBJET DE L'ARRÊTÉ

Article 1 : Abrogation

L'arrêté préfectoral n°2022-000088 du 19 août 2022 portant prescriptions spécifiques au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement concernant le projet immobilier au 73 rue de Dampierre sur la commune de CHEVREUSE est abrogé.

Article 2 : Objet de la déclaration

La société SNC Parc Saint Martin, sise 38-40 Place de la République 91210 Draveil, N° SIRET 892 800 657 00017, est bénéficiaire de la déclaration en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, sous réserve des prescriptions énoncées aux articles suivants, concernant :

le projet immobilier au 73 rue de Dampierre sur la commune de CHEVREUSE (78).

SNC Parc Saint Martin est dénommé ci-après « le bénéficiaire » ou « déclarant ».

Article 3 : Objet de l'arrêté

Le présent arrêté définit les prescriptions relatives à la gestion des zones humides et à la transparence hydraulique concernant le projet immobilier au 73 rue de Dampierre sur la commune de CHEVREUSE.

Article 4 : Caractéristiques et localisation

Les activités, installations, ouvrages, travaux concernés par le présent arrêté sont situés sur la commune et sur les parcelles suivantes :

IOTA	Commune	Parcelles cadastrales (A0)	Superficie
Projet immobilier au 73 rue de Dampierre	Chevreuse	49	1,41 ha

Les ouvrages constitutifs de ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. Les rubriques définies au tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Description du projet	Régime
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	2 piézomètres	Déclaration
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 : • Supérieure ou égale à 20ha (A) • Supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha (D)	La surface totale du bassin versant impacté par le projet est égale à **1,41 ha**.	Déclaration

Le pétitionnaire est tenu de respecter les engagements et les valeurs figurant dans le dossier de déclaration dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté.

Article 5 : Nature des travaux

L'opération prévoit la démolition des bâtiments agricoles existants, la viabilisation de 9 lots libres de constructeur pour construction de maisons individuelles, la construction d'un lot comprenant un bâtiment résidentiel collectif, la réalisation d'une voirie de desserte des lots et le réaménagement des espaces extérieurs (annexe 1).

Titre II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES

Article 6 : Conformité au dossier de déclaration et modification

Les activités, installations, ouvrages, travaux, objets du présent arrêté sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de déclaration, sans préjudice des prescriptions spécifiques du présent arrêté, d'arrêtés complémentaires et des réglementations en vigueur.
Toute modification apportée par le pétitionnaire à l'ouvrage, à 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, est portée, avant sa réalisation, à la connaissance du préfet avec tous les éléments d'appréciation, conformément à l'article R. 214-40 du code de l'environnement.
En particulier, lors de la réalisation, de l'installation des ouvrages ou des travaux, ou dans leur mode d'exploitation ou d'exécution, ou dans l'exercice de l'activité, le projet ne doit en aucun cas dépasser les seuils d'autorisation pour les rubriques visées ci-dessus sans avoir au préalable obtenu l'autorisation nécessaire.

Article 7 : Encadrement des lots

Le bénéficiaire, en tant qu'aménageur du projet, utilise l'encadrement contractuel et juridique pour mettre en œuvre les prescriptions de ce présent arrêté auprès de chaque acquéreur des lots. Il est garant du respect des articles au travers du suivi technique de chaque projet d'aménagement, des instructions de demande de permis de construire et des démarches d'urbanisme, de la contractualisation des projets immobiliers, des fiches de lot, de la consultation immobilière, du processus d'élaboration du cahier des charges de cessions de terrain (CCCT) et de tout autre document permettant d'imposer les prescriptions du présent arrêté.

Article 8 : Démarrage des travaux

Le démarrage des travaux relatifs au projet est effectif sous réserve de remplir les prescriptions des articles 12 et 13 du présent arrêté.

Article 9 : Changement de bénéficiaire

Lorsque le bénéfice de la déclaration susvisée est transmis à une autre personne que celle mentionnée à l'article 1, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au service chargé de la police de l'eau selon les textes en vigueur dans les 3 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.

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 du présent arrêté dans les conditions fixées par les articles L. 171-1 et suivants du code de l'environnement. Ils peuvent demander la 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 pétitionnaire ou de façon inopinée, à des prélèvements d'eaux pluviales et à leur analyse. Le pétitionnaire supporte les frais de ces analyses et prélèvements. À cette occasion, un double des échantillons est remis au pétitionnaire.

Article 11 : Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent réservés.

Titre III : PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA TRANSPARENCE HYDRAULIQUE ET AUX ZONES HUMIDES

Article 12 : Transparence hydraulique

À défaut de pouvoir implanter certaines constructions en dehors du lit majeur, le projet immobilier garantit la transparence hydraulique. À cette fin, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les constructions des lots 5 et 6 comportent des soubassements en parpaings et des ouvertures régulières (annexe 2) ;
- Les ouvertures ont les caractéristiques suivantes :
  - 1 m de largueur ;
  - cote supérieure de l'ouverture (correspondant à la cote d'arase inférieure de la dalle) = 83,45m NGF ;
  - une clôture accolée à ces ouvertures à grosse mailles rigides pour éviter le colmatage.

Les acquéreurs des lots 5 et 6 sont informés de ces contraintes par le pétitionnaire, le plus tôt possible et à défaut le présent article est repris dans l'acte notarié.

Article 13 : Zones humides

Il est interdit de construire ou de faire des travaux sur la zone humide présente dans le périmètre du projet (cf surface de zones humides en annexe 1).
Les acquéreurs des lots 6 et 7 concernés par la zone humide sont informés de cette contrainte par le pétitionnaire, le plus tôt possible et à défaut le présent article est repris dans l'acte notarié.

Titre IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 14: Publication et information des tiers

Conformément à l'article R. 214-37 du code de l'environnement, une copie de cet arrêté est transmise à la mairie de la commune de CHEVREUSE, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois ainsi qu'au président de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Orge Yvette. Ces informations sont mises à disposition du public sur le site Internet de la préfecture des YVELINES pendant une durée d'au moins 6 mois.

Article 15 : 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 de la préfecture. Le bénéficiaire du présent arrêté 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 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 16 : Exécution

La directrice départementale des territoires des Yvelines par intérim et le maire de la commune de CHEVREUSE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture des YVELINES, et dont une copie sera tenue à la disposition du public dans chaque mairie intéressée.

Versailles, le 11 OCT. 2023

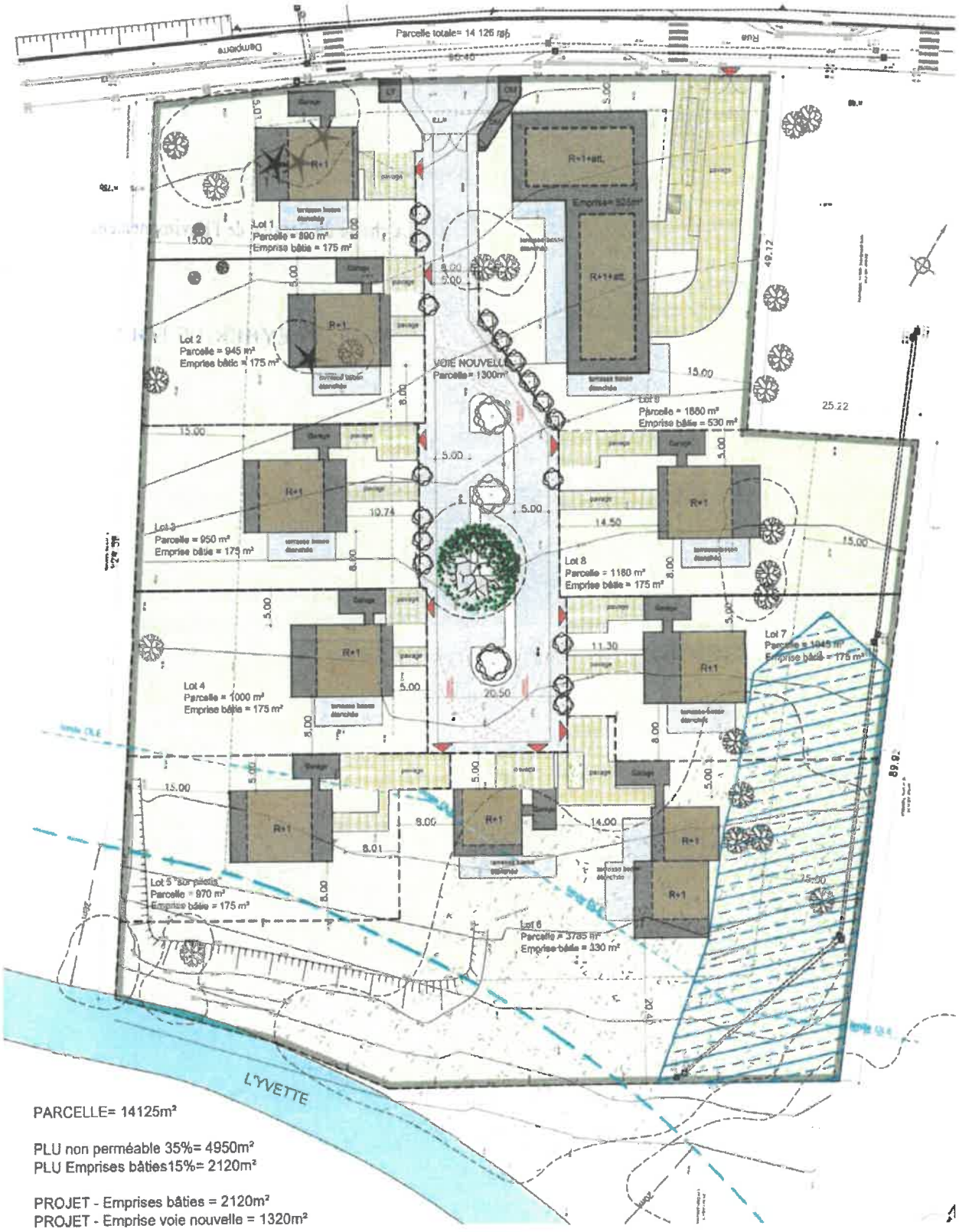
P/ La directrice départementale des territoires par intérim

La cheffe du Service de l'Environnement

Emilie PLEYBER-LE FOLL

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de masse du projet avec la zone humide repérée en hachurée – sans échelle

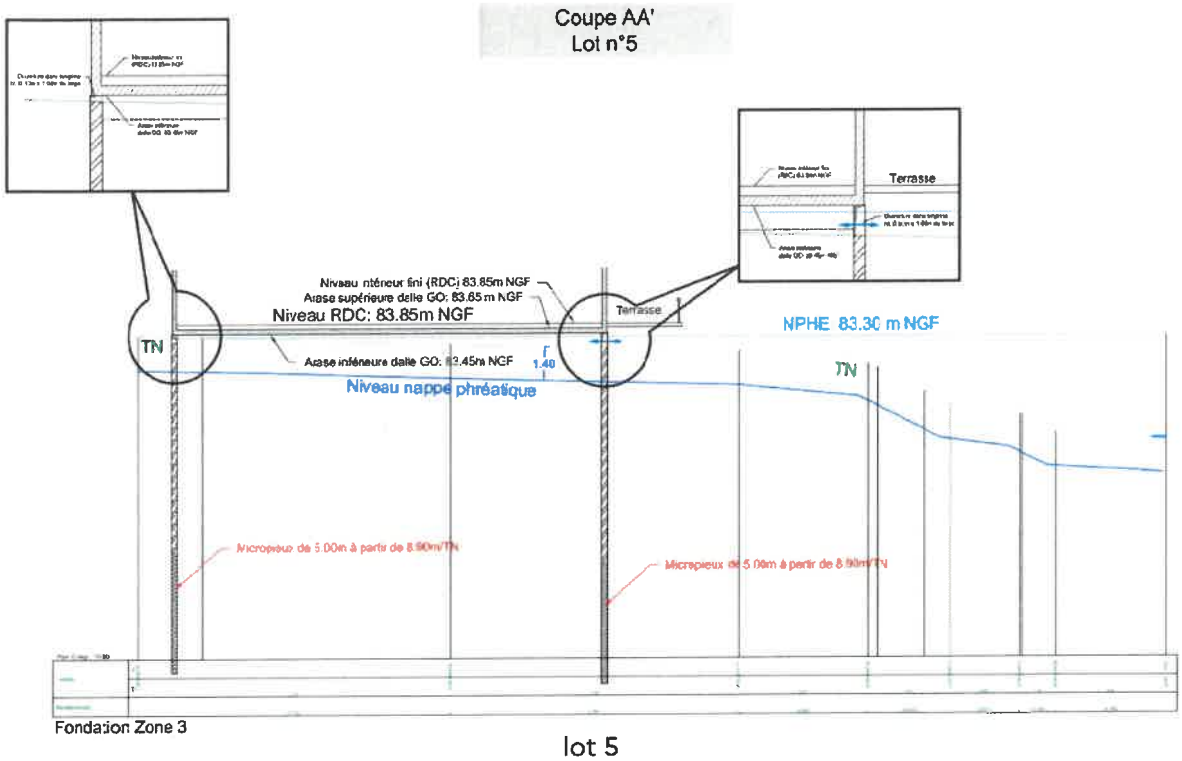


PARCELLE= 14125m²

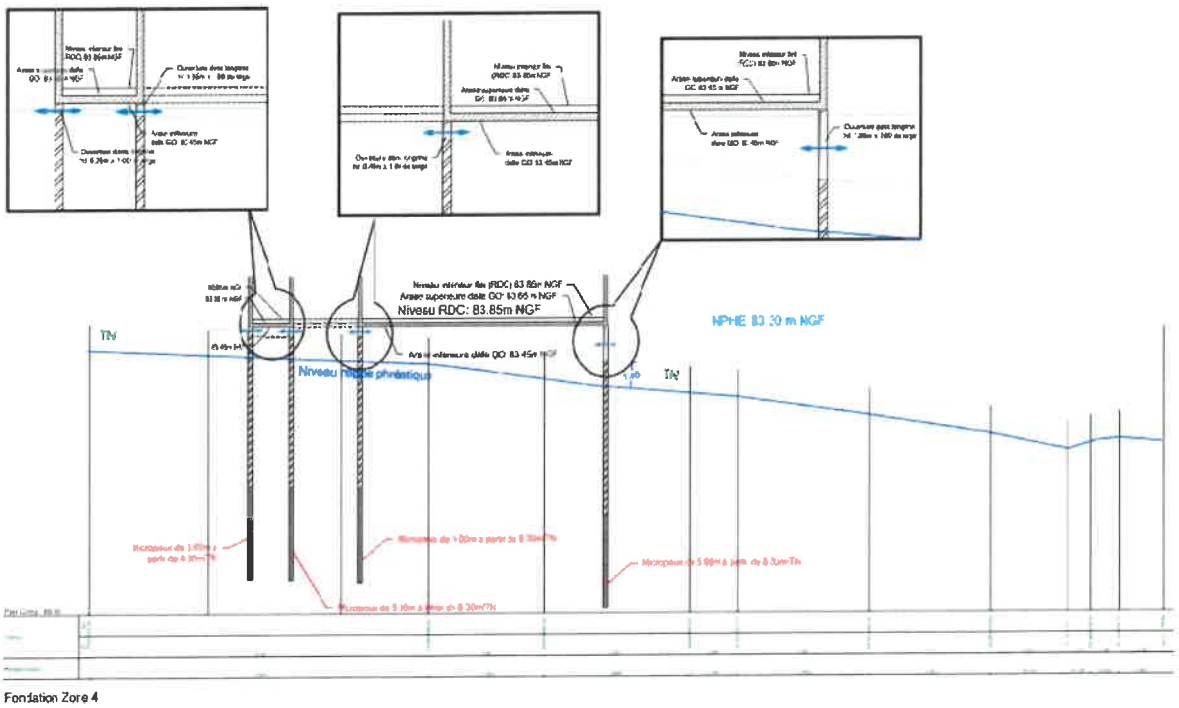
PLU non perméable 35%= 4950m²
PLU Emprises bâties15%= 2120m²

PROJET - Emprises bâties = 2120m²
PROJET - Emprise voie nouvelle = 1320m²

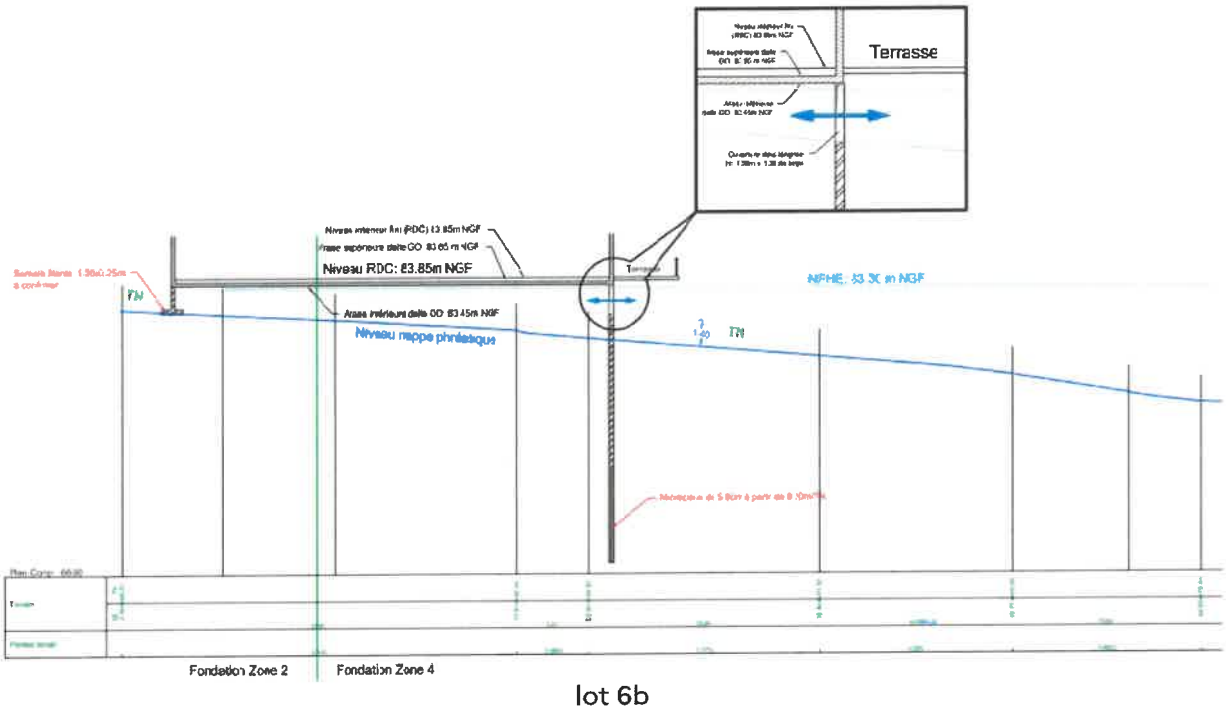
Annexe 2 : Coupe de principe des ouvertures (lot 5, 6a et 6b) – sans échelle



lot 5



lot 6a


Terrasse
Niveau RDC: 83.85m NGF
Niveau nappe phréatique
TN
Fondation Zone 2
Fondation Zone 4

lot 6b