



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**
Service environnement

ARRÊTE PRÉFECTORAL N° 78-2024 000004
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 DU
QUARTIER MONTGOLFIER SUR LA COMMUNE DE NOISY-LE-ROI

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

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 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°78-2023-12-11-00004 du 11 décembre 2023 portant délégation de signature à Madame Anne-Florie CORON, directrice départementale des territoires des Yvelines ;

VU l'arrêté préfectoral n°78-2023-12-18-00003 du 18 décembre 2023 portant subdélégation de signature de Mme Anne-Florie CORON, directrice départementale des territoires des Yvelines ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Mauldre en cours de validité sur le périmètre du projet ;

VU la convention de rejet entre le département des Yvelines et la ville de Noisy-le-Roi en date du 05 janvier 1998 ;

VU le dossier reçu le 28 juillet 2004 par lequel la mairie de NOISY-LE-ROI, 37 rue André Lebourblanc (75590), déclare le rejet des eaux pluviales dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC Montgolfier ;

VU le récépissé de déclaration en date du 27 septembre 2004 ;

VU la décision n°DRIEE-SDDTE-2019-232 du 06 novembre 2019 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale ;

VU l'évaluation environnementale effectuée dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU – Secteur Montgolfier – déposée en date du 24 mai 2023 ;

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 29 juin 2023, présenté par la ville de Noisy-le-Roi, enregistré sous le n° DIOTA-230629-172427-233-021 et relatif à l'aménagement du quartier Montgolfier sur la commune de Noisy-le-Roi (78) ;

VU l'avis de la commission locale de l'eau du SAGE Mauldre en date du 02 août 2023 ;

VU l'avis de l'unité assainissement, captage et agriculture de la direction départementale des territoires des Yvelines en date du 08 août 2023 ;

VU la demande de compléments réalisée par l'administration en date du 22 août 2023 ;

VU l'avis délibéré de l'autorité environnementale n°MRAe APPIF-2023-068 du 23 août 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 20 novembre 2023, présenté par la ville de Noisy-le-Roi, enregistré sous le n° DIOTA-230629-172427-233-021 et relatif à l'aménagement du quartier Montgolfier sur la commune de Noisy-le-Roi (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 21 novembre 2023 ;

VU le projet d'arrêté adressé au pétitionnaire en date du 28 décembre 2023 ;

VU les remarques émises par le pétitionnaire sur le projet d'arrêté en date du 25 janvier 2024 ;

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 que les impacts environnementaux ont été pris en considération dans l'évaluation environnementale susvisée et que des mesures ont été prises pour améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores ;

CONSIDÉRANT les remarques sur le projet d'arrêté par le pétitionnaire par transmises par voie dématérialisée le 25 janvier 2024, dans le délai de 1 mois qui lui a été 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

La ville de Noisy-le-Roi, sise 37 rue André le Bourblanc CS 70032, 78590 Noisy-le-Roi, identifiée par le SIRET n° 21780455800013 et représentée par Monsieur le maire Marc TOURELLE, bénéficiaire de la déclaration loi sur l'eau, sous réserve du respect des prescriptions définies par le présent arrêté, est dénommée ci-après « le bénéficiaire ».

Article 2 : Objet de la déclaration

Le projet est situé de part et d'autre de l'avenue de l'Europe sur la commune de Noisy-le-Roi (78). Il est situé en limite de zone urbaine et est encadré :

- Au nord par la voie SNCF et sa gare ;
- Au sud et à l'ouest par la RD307 ;
- À l'extrémité ouest par le rond-point Porte de Gally ;
- À l'est par la rue Geneviève de Galard.

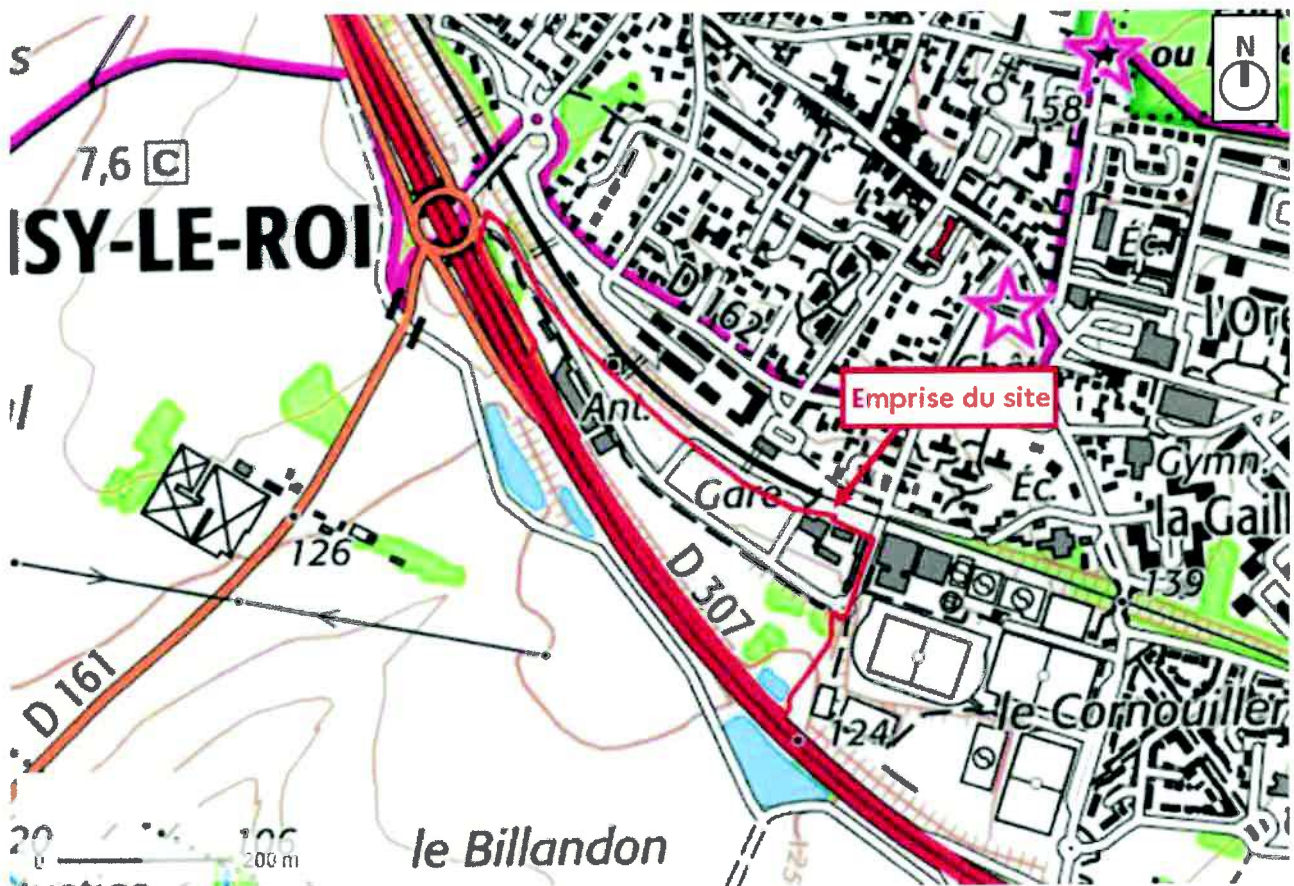


Figure 1: Localisation du site (source : Géoportail)

Le projet concerne les parcelles n°313, 315, 368, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 397, 436, 437, 438, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 461, 467, 468, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490 et 491 section AD de la commune de Noisy-le-Roi, soit une superficie totale de 71 967 m² environ.

Le projet prévoit l'aménagement du Quartier Montgolfier situé avenue de l'Europe à Noisy-le-Roi (78).

Lancée en 2004, la ZAC Montgolfier a aujourd'hui permis la création de plusieurs immeubles d'activités tertiaires sur une surface de 4 000 m², notamment au sud de l'avenue de l'Europe, dans la partie ouest du site. L'aménagement du site a également permis la livraison de l'Établissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) résidence de Maintenon, ouvert en mai 2018, et offrant environ 115 chambres individuelles, un parc relais de 268 places au sol, ainsi qu'une gare routière comportant 5 arrêts.

En termes de programmation du bâti, le projet prévoit une mixité des fonctions urbaines. On retrouve ainsi :

- Environ 350 logements familiaux, dont 40 % de logements locatifs sociaux ;
- Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement au total, dont environ 110 au sein d'une Résidence Services Seniors, et 70 environ dans le cadre de l'unité sociale gérée ;
- Un équipement culturel ;
- Un équipement scolaire ;
- Des commerces et services de proximité ;
- Des activités ;
- Un parc relai dédié aux utilisateurs du Tram 13.

Le projet prévoit également une place centrale avec un espace vert en continuité, prenant la forme d'un square naturel planté, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales ainsi que des espaces de stationnement en bordure de rues.

Le projet est divisé en plusieurs îlots (lots privés). Le lot n°2 et l'EHPAD sont déjà construits, le lot n°1 est en cours de construction et les lots n°3, 4A, 4B-4C, 5, 6, 7A, 7B, 8 et CTM sont en cours de conception.

Des sous-sols sont envisagés au droit des îlots 3, 4A, 4B, 7A, 7B et 8.



Figure 2: Plan des îlots privés

Le plan masse prévisionnel se trouve en annexe 1.

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 définie au tableau annexé à l'article R.214-1 du code de l'environnement :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêté 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	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.
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 7,20 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 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°313, 315, 368, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 397, 436, 437, 438, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 461, 467, 468, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490 et 491 section AD de la commune de Noisy-le-Roi sur la durée définie à l'article 6.

Le bénéficiaire informe par courriel le service en charge de la police de l'eau (adresse mail : 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 30 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 30 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 (hormis les lots « EPHAD » et « lot n°2 » déjà aménagés) avant la transmission des éléments suivants :

- le règlement ou le cahier des charges de prescriptions spécifiques relatif à la gestion des eaux pluviales des espaces privés, dans un acte notarié. Il doit contenir les prescriptions et le principe de gestion des eaux pluviales détaillés à l'article 12 ;
- l'accord définitif du gestionnaire du réseau pour les rejets d'eaux pluviales (et eaux d'exhaure le cas échéant) avec un avenant à la convention de 1998 susvisée.

Article 12 : Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

Principes et prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales sur la ZAC Montgolfier :

1) Gestion et ouvrages mis en place

La gestion des pluies se fait par infiltration, stockage et rejet régulé vers le réseau collectif (bassin EP « E » qui a pour exutoire le ru de Gally).

Des ouvrages de stockage à ciel ouvert sont réalisés pour l'ensemble des lots hormis les lots 7A et 7B où il est prévu des ouvrages enterrés et infiltrants avec un rejet régulé vers le réseau collectif.

Toutefois, des optimisations sont recherchées pour effectuer des ouvrages à ciel ouvert dans la mesure du possible.

L'ensemble des eaux pluviales sont gérées de manière gravitaire. Par conséquent, la mise en place de pompe de relevage est proscrite.

En limite sud (aval) de l'avenue de l'Europe, une noue végétalisée est mise en place pour collecter les eaux de voirie.

Pour les îlots situés au sud de l'avenue, chacun dispose d'ouvrages de stockage/infiltration à ciel ouvert et végétalisés.

Au niveau du square, les eaux pluviales sont acheminées vers un bassin à ciel ouvert.

Ce bassin récupère les rejets régulés des lots privés et les eaux des espaces publics. En continuité de ce bassin, une noue ainsi qu'un second bassin à ciel ouvert sont mis en place avant le rejet définitif vers le bassin EP « E ». Aucun ouvrage à ciel ouvert n'est rendu étanche.

Chaque îlot gère les pluies courantes à la parcelle par l'intermédiaire de noues végétalisées, bassins aériens végétalisés, ouvrages infiltrants enterrés (îlots 7A et 7B uniquement) et d'espaces verts décaissés.

Les ouvrages suivants sont mis en place :

Lots privés :

- Toitures végétalisées stockantes ;
- Ouvrages à ciel ouvert (noue, bassin) ;
- Ouvrage infiltrant enterré (lots 7A et 7B) ou à ciel ouvert dans la mesure du possible ;

Le plan d'assainissement pluvial pour les parties privatives est fourni en annexe 2.

Espaces publics :

- Ouvrages à ciel ouvert (noue, bassin, espaces verts décaissés) ;
- Canalisation enterrée sous l'avenue de l'Europe pour recueillir les rejets régulés des lots situés au nord de l'avenue.

Le plan d'assainissement pluvial pour les espaces publics est fourni en annexe 3.

2) Prescriptions particulières

Le volume de stockage est dimensionné selon la réglementation du SAGE Mauldre, soit pour une pluie d'occurrence 100 ans (calculé avec la méthode des pluies et les coefficients de Montana de la station de Trappes) avec un rejet régulé au réseau de 1 L/s/ha (le cas échéant).

Les contraintes imposées aux îlots sont détaillées dans les cahiers de prescriptions et les fiches de lots.

→ Végétalisation des toitures

L'ensemble des lots du Quartier font partie de la zone UMO (zone urbaine mixte) du PLU. Le PLU impose dans cette zone la végétalisation de toutes les toitures terrasses.

Par conséquent, **les toitures terrasses sont végétalisées. Elles comportent une couche de substrat au moins égale à 10 centimètres. Les variations de hauteur d'épaisseur de substrat sont encouragées sur les surfaces des toitures terrasses végétalisées. Par ailleurs, 20 % de leur surface comprend une épaisseur de substrat de 30 cm.**

Le cahier de prescriptions indique que les toitures terrasses comporte une couche de substrat de :

30 cm de substrat : à mettre en place sur 20 % de la surface des toitures terrasses.

20 cm de substrat : sur le reste des toitures terrasses.

→ Espace libre et pleine terre

Au sein de la zone UMO, le PLU impose un pourcentage minimum d'espaces libres sur la surface totale de la parcelle.

Dans toute la zone UMO, **tout projet de construction doit traiter la surface du terrain en pleine terre, à hauteur d'au moins 25 % de la surface du terrain.**

En secteur UMOa et UMOb , **tout projet de construction doit traiter la surface du terrain en pleine terre, à hauteur d'au moins 20 % de la surface du terrain.**

Le tableau ci-dessous présente les zones du PLU pour chaque lot.

LOTS	ZONE PLU
LOT 1	UMOb
LOT 2	UMOb
LOT 3	UMO
LOT EHPAD	UMO
LOT 4A	UMO
LOT 4B	UMO
LOT 4C	UMO
LOT 5	UMOb
LOT 6	UMO 60%
LOT 7A	UMOa
LOT 7B	UMOa
LOT 8	UMO 60%
CTM	UMOb

Figure 3: Zone du PLU par lot

→ Bassin à ciel ouvert

Les pentes des talus des bassins à ciel ouvert ont une pente maximum de 2/1. Une lame d'eau de volume mort permet l'infiltration des pluies courantes (10 mm en 24 heures), sans rejet vers le réseau. Le rejet au réseau des bassins se fait à débit régulé (le cas échéant).

→ Jardinière sur balcons/terrasses/loggias

Le cahier des prescriptions paysagères du quartier Montgolfier prévoit l'intégration de système de drainage intelligent en fond d'espaces plantés et jardinières (voir principe ci-dessous). Les lames d'eau sont absorbées par capillarité par les plantes au-dessus ou s'évaporent pour rafraîchir le climat urbain. Dans le cas où ces jardinières sont mises en place, les surverses sont redirigées vers les espaces verts infiltrants.

La mise en place de ces jardinières est indépendante du dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.



Figure 4: Coupe de principe des jardinières
(source: dossier loi sur l'eau)

→ Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où les îlots prévoient de la récupération des eaux pluviales pour de la réutilisation (arrosage, par exemple) :

- Les surverses sont redirigées vers les espaces verts infiltrants ;
- Les cuves ne sont pas enterrées ;
- La mise en place de cuve des eaux de pluie est indépendante du dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluie n'est pas rendue obligatoire aux preneurs de lot.

Si une récupération est envisagée, l'opérateur d'îlot précise, au sein d'un Porter à Connaissance, l'usage des eaux récupérées et la fréquence envisagée, ainsi que les surfaces récupérées par les cuves.

→ Optimisation des contraintes des îlots

Les lots privés sont en conformité avec les coefficients de ruissellement et calculs pris en compte pour leur projet ainsi que les débits de fuites, en appliquant les prescriptions édictées. Ils gèrent leurs eaux pluviales à la parcelle conformément au dossier loi sur l'eau avant tout rejet vers le réseau collectif.

Les pluies courantes sont toutes gérées à la parcelle avec un temps d'infiltration inférieur à 48 h.

Pour rappel, les contraintes imposées aux îlots sont détaillées dans les cahiers de prescriptions et les fiches de lots.

Dans le cas particulier des lots 7A, 7B et 8, et en raison des contraintes d'emprises des bâtiments/constructions, **les pluies courantes sont gérées à la parcelle sans rejet au réseau.**

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour une occurrence 5 ans et le surplus (jusqu'à l'occurrence 100 ans) est redirigé vers le bassin à ciel ouvert du square (espace public) qui est dimensionné de manière à recevoir et gérer ce surplus d'eau.

→ Bassin Tubosider existant

Le bassin enterré étanche type Tubosider existant dans le parking relais est déposé, avant les travaux de restauration du parking, afin de laisser place à une gestion par des ouvrages enterrés pour les lots 7A et 7B et entièrement à ciel ouvert sur les autres lots au nord de l'avenue de l'Europe.

3) Gestion des pluies courantes

Chaque îlot gère les pluies courantes (10 mm de pluie en 24 heures) à la parcelle sans rejet au réseau collectif afin d'être compatible avec les dispositions et orientations du SDAGE Seine-Normandie en vigueur.

La perméabilité du sol et l'emprise d'espace vert en pleine terre permettent l'infiltration des pluies courantes en moins de 48 h sur l'ensemble du projet.

Détail par sous-bassin versant public :

SBV Avenue de l'Europe Ouest	Noue paysagère
SBV Voirie entre lots 6 et 7A	Bande végétalisée décaissée
SBV Avenue de l'Europe Est	Noue paysagère
SBV Place	Bande végétalisée décaissée
SBV Square	Bassin
SBV Voirie entre lots 7B et 8	Bande végétalisée décaissée
SBV Parc des bassins	Noue et bassin

Ces ouvrages à ciel ouvert ont un volume mort en fond de noue/bassin sans rejet au réseau, correspondant, à minima, au volume d'une pluie de 10 mm.

Sur les espaces privés, la mise en place d'ouvrages à ciel ouvert végétalisés concerne tous les îlots, notamment pour la gestion des pluies courantes.

L'ensemble des ouvrages de stockage du quartier sont infiltrants.

Il est prescrit une surface minimale dédiée à l'infiltration des petites pluies en moins de 48 heures.

La surface minimale de fond de bassin/noue par lot est la suivante :

Sous-bassins versants	Surfaces A m ²	Coef de ruisselement	Surface active m ²	Volume de petite pluie (10mm) m ³	Permeabilité m/s	Surface minimale nécessaire pour vidanger en 48h m
SV Ouest						
SBV Lot 1	3980	0,04	176	2	1,00E-08	12
SBV Lot 2	5306	0,50	2671,2	27	1,50E-08	105
SBV Lot 3	6067	0,37	2255,4	23	3,00E-08	45
SBV Lot 5	3223	0,29	932,3893354	10	6,90E-08	9
SBV Lot 6	2226	0,40	898	9	6,90E-08	8
SBV Lot 7A	2789	0,59	1637,5	17	1,30E-05	8
SBV Lot 4 EHPAD	4960	0,45	2248,2	23	1,78E-06	75
SBV Lot 4A	2638,75	0,31	821,54	9	2,60E-08	21
SBV Lots 4B-4C	6611	0,30	2015,5	21	2,85E-06	46
SBV Lot 7B	3259	0,55	1787,4	18	1,40E-05	8
SBV Lot 8	2882	0,18	511,1	6	7,40E-06	5
SBV Lot CTM	4490	0,29	1298,922779	13	7,40E-06	11

4) Entretien des ouvrages

Un certain nombre d'opérations de maintenance et d'entretien sont réalisées par le gestionnaire du site.

Ces entretiens sont réalisés a minima 2 fois par an et après chaque événement pluvieux important.

L'entretien comprend :

- Une inspection visuelle permettant d'évaluer l'état des ouvrages. Cette inspection comprend la vérification du taux d'encrassement, du colmatage et de l'obstruction ;
- À la suite des éventuels problèmes mis à jour par l'inspection, un entretien peut être fait par curage (feuilles mortes, sables) ;
- La tonte des ouvrages de stockage aérien végétalisés et la récupération des déchets issus de la tonte ;
- Un curage des réseaux d'eaux pluviales et des regards (feuilles mortes, sables).

L'entretien des espaces verts est réalisé de façon mécanique, **sans utilisation de produits phytosanitaires.**

L'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales est à la charge de l'opérateur pour ceux situés dans les îlots privés, et à la charge de la collectivité pour ceux des espaces publics.

Un carnet sur le suivi d'entretien des ouvrages pluviaux (bassins et réseau) est tenu par les responsables et mis à la disposition du service de la police de l'eau.

Le gestionnaire du réseau peut demander la réalisation d'un entretien plus régulier aux opérateurs d'îlots si des dysfonctionnements sont observés et impactent le fonctionnement général de la gestion des eaux pluviales.

5) Conformité des lots à la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de l'ensemble des lots à bâtir se fait conformément aux prescriptions et au dossier loi sur l'eau déposé dans le cadre du quartier Montgolfier.

Concernant les îlots existants (sauf l'EHPAD), ceux-ci se mettent en conformité avec les prescriptions du dossier loi sur l'eau et du présent arrêté.

Chaque opérateur d'îlot réalise un Porter à Connaissance (PAC) et le transmet au bénéficiaire pour vérifier la compatibilité du projet avec la réglementation du quartier. Le bénéficiaire est garant et responsable de la bonne mise en application des prescriptions et réglementations intrinsèques au quartier Montgolfier.

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 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 dossier loi sur l'eau et du présent arrêté.

Le cahier des charges de prescriptions spécifiques fixe les critères de limitation de l'imperméabilisation (coefficient de ruissellement à respecter selon la note de calcul du quartier Montgolfier), impose les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales et précise les obligations d'entretien.

Si le projet prévoit la vente des parcelles par la suite, 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) »

La ville de Noisy-le-Roi intègre une prescription spécifique, dans le futur règlement du PLU destiné au quartier Montgolfier, relative à la gestion des eaux pluviales, aux modalités de gestion des eaux pluviales, aux ouvrages à considérer et à leurs conditions d'entretien.

En fin de travaux, un rapport de fin de travaux 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.

Article 14 : Prescriptions relatives à l'usage des sols

Les travaux de terrassements sont réalisés après consultation des conditions météorologiques et hors périodes pluvieuses. 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.

Article 16 : Prescriptions relatives aux zones humides

Une zone humide est caractérisée en limite est du projet, au droit d'une résurgence avec la présence de saules sur 3 m² et d'une petite dépression humide inférieure à 1 m² (voir en annexe 4 au point 11).

En phase chantier et définitive, aucune intervention n'est réalisée sur cette zone. Durant la phase d'aménagement du Quartier, cette zone est balisée afin d'en interdire l'accès ou le dépôt de matériel de construction.

Titre 4 : Dispositions finales

Article 14 : Droit des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 15 : 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 16 : 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 de Noisy-le-Roi 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 17 : 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 18 : Exécution

La directrice départementale des Yvelines et le maire de la commune de Noisy-le-Roi, 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 **20 FEV. 2024**

P/ La directrice départementale des territoires des Yvelines
La cheffe du Service de l'Environnement

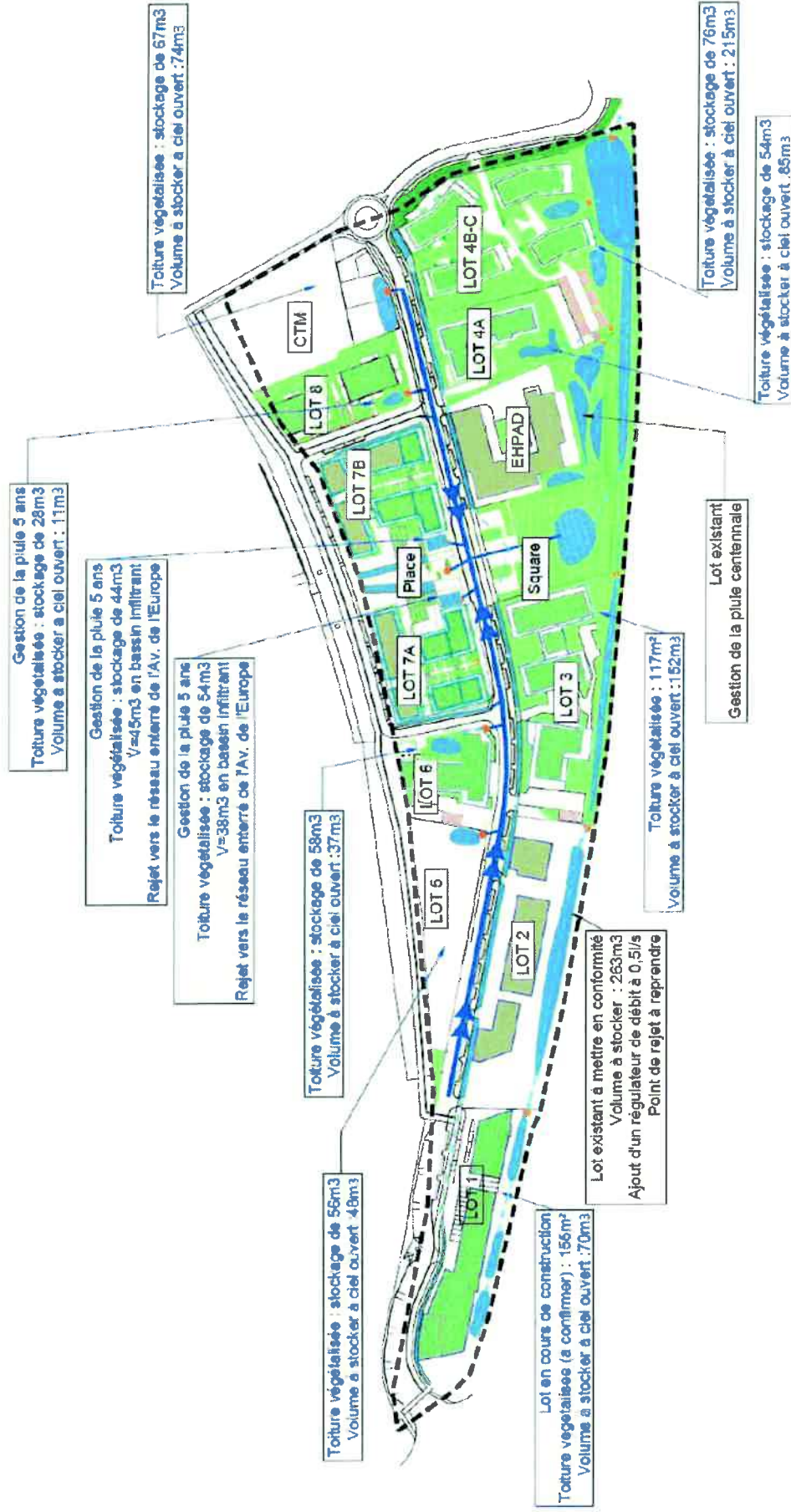


Emilie PLEYBER-LE FOLL

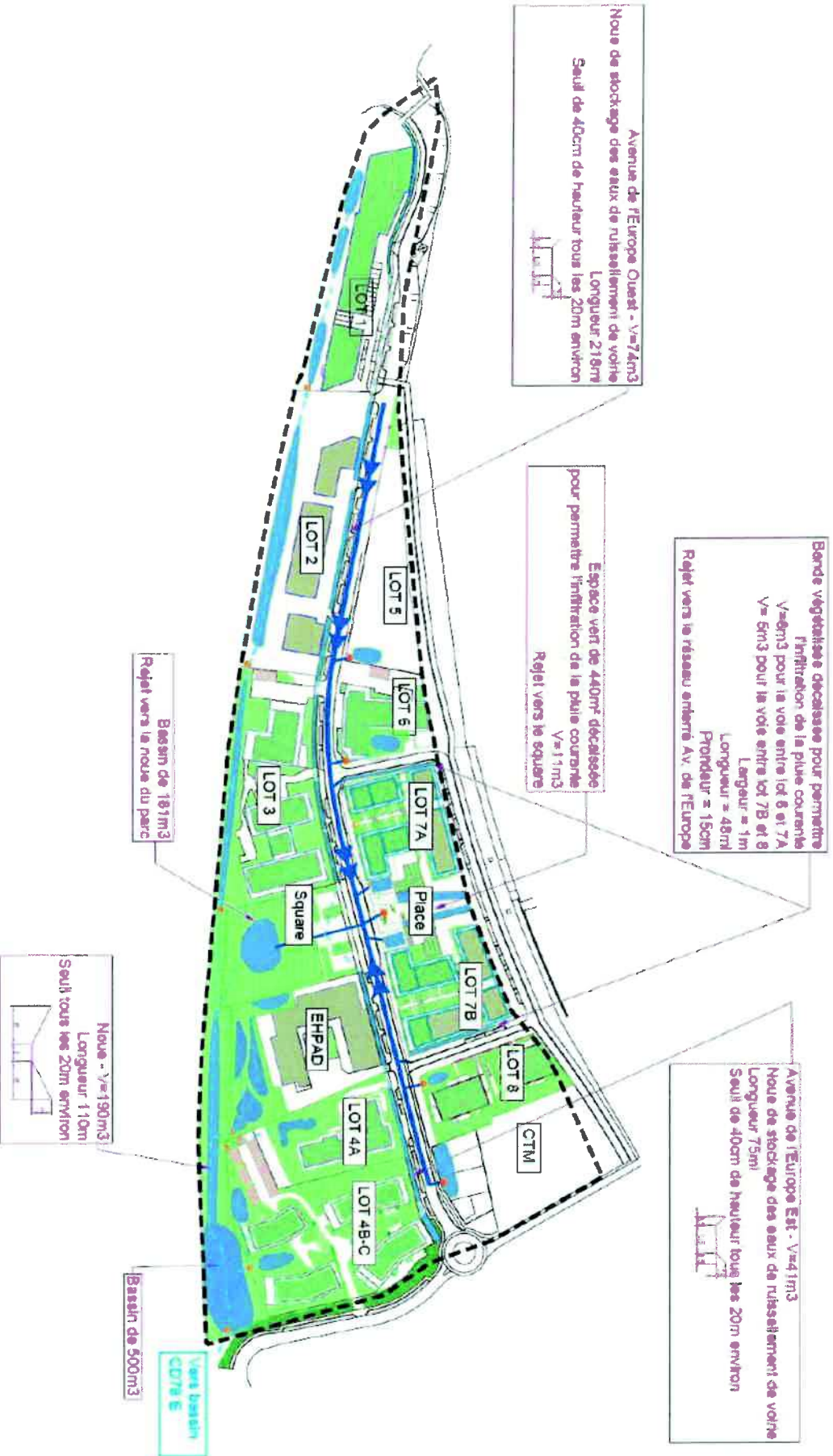
Annexe 1 : Plan masse prévisionnel



Annexe 2 : Plan d'assainissement pluvial pour les parties privées



Annexe 3 : Plan d'assainissement pluvial pour les espaces publics



Annexe 4 : Plan de localisation de la zone humide à préserver (point 11)

