Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa
N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier de logements à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom | Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : VINCI IMMOBILIER

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : FERIT GUNDOGAR, DIRECTEUR TERRITORIAL IDF GRANDS PROJETS RESIDENTIEL

RCS / SIRET : 7 2 2 0 2 6 2 2 6 0 0 0 4 2 | Forme juridique : SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie *(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)*
Catégorie n°39	Création d'une Surface de Planchers (SdP) d'environ 11 800 m² sur une emprise foncière globale d'environ 2 500 m²

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Situé sur le territoire de la commune de NEUILLY-SUR-SEINE (92), le site du projet objet de la présente demande, d'une superficie d'environ 2 500 m², est bordé par le boulevard Victor HUGO et la rue des Dames Augustines (cf. annexes n°2 et n°3).

Présenté en détail dans l'annexe n°4, le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier comportant 120 logements (pour une Surface de Planchers (SdP) d'environ 10 800 m²) dont environ 70 % de logements en accession et environ 30 % de logements en locatif social. Cet ensemble intègrera également environ 1 000 m² de SdP à destination d'activités diverses (SPA, fitness, conciergerie, cafeteria, bassin).
Cet ensemble immobilier , qui nécessite au préalable la démolition de la Clinique HARTMANN (d'un peu plus de 5900 m² de SDP) et d'un immeuble d'habitation comportant 12 logements (d'un peu plus de 1 000 m² de SDP), sera édifié sur 11 niveaux en superstructure (équivalent à R+10).

L'ensemble du projet, c'est à dire les surfaces à destination de logements et celles à destination des activités, disposera de 170 places de stationnement automobile aménagées en sous-sol sur trois niveaux (R-4 au R-2).

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

4.2 Objectifs du projet

Tel qu'exposé en détail en annexe 8, la société Ambroise PARE-CHEREST a décidé, il y a quelques années, de procéder à un regroupement et à une extension des activités communes des cliniques Ambroise PARE, HARTMANN et Pierre CHEREST dont elle est propriétaire sur la commune de NEUILLY-SUR-SEINE. Cette opération, conduisant à la création d'un nouvel équipement hospitalier sur le site de l'ancien siège de la société THALES, avec notamment l'autorisation de l'Agence Régionale de Santé (ARS), implique la fermeture définitive de la Clinique HARTMANN dans les locaux qu'elle occupe encore aujourd'hui sur le site.
Considérant l'état dégradé de certaines parties de ces locaux, cette fermeture, d'ores et déjà programmée, nécessitait de lancer rapidement une réflexion sur la reconversion de ce site susceptible à terme de devenir une friche urbaine.
Le projet objet de la présente demande, à destination principale d'habitation, permet de conforter la vocation résidentielle du secteur dans lequel il vient s'implanter tout en contribuant aux objectifs de mixité sociale guidés par la loi SRU dans une commune reconnue en état de carence de logements locatifs sociaux (NEUILLY-SUR-SEINE ne disposant que de 6,22 % de logements locatifs sociaux en 2016 selon les données du département des Hauts-de-Seine).
Conçu en pierre de taille, dans un style Art déco à l'image de nombreux immeubles présents sur le territoire de la commune, le projet témoigne de la volonté du Maître d'Ouvrage de réaliser un immeuble de haute qualité architecturale.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Selon le planning prévisionnel établi à ce stade, et sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, la durée globale des travaux prévus pour la construction du programme projeté est d'environ 30 mois (durée comptée depuis l'Ordre de Service de Travaux jusqu'au terme des opérations nécessaires à sa livraison). Ces travaux sont décomposés selon les phases principales suivantes (lesquelles se chevauchent partiellement dans le temps) :
- Préparation et installation du chantier : ..... environ 2 mois
- Fondations profondes : ..... environ 8 mois
- Terrassements : ..... environ 4 mois
- Gros Oeuvre : ..... environ 12 mois
- Corps d'Etat Techniques (CET) : ..... environ 13 mois
- Corps d'Etat Architecturaux (CEA) : ..... environ 8 mois
- Opérations préalables à la livraison du programme : ..... environ 3 mois

Ces travaux seront précédés des travaux de démolition des immeubles existants sur le site sur une période de 3 mois environ (hors préparation et installation du chantier, réalisation de travaux préalables et mise en oeuvre de mesures conservatoires).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, un repérage de Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA) sera réalisé préalablement à la démolition du bâtiment actuel. Les MPCA repérés seront retirés lors de la réalisation de travaux préalables à la phase proprement dite de démolition énoncée précédemment suivant un plan de retrait validé par les organismes agréés.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les logements libres seront gérés par un syndic, dans le cadre d'une copropriété. Les logements sociaux (de types PLUS, PLAI, PLS) seront gérés par un bailleur.

Les logements libres seront répartis dans deux cages d'escaliers, les logements sociaux, représentant environ 30 % du programme, dans une seule cage d'escaliers. Un des deux halls d'accès aux logements libres, accessible côté boulevard Victor Hugo, disposera d'un éclairage naturel. Le hall d'accès aux logements sociaux sera implanté côté rue des Dames Augustines.

Les espaces de fitness, de spa et de cafeteria, dans lequels pourront se rendre les résidents de l'immeuble seront également ouverts au public (classement en ERP). Les personnes extérieures à l'immeuble pourront accéder à ces espaces depuis une entrée spécifiquement prévue côte rue des Dames Augustines.

Un ensemble de pompes à chaleur (PAC) Air/Eau servira de générateur de base pour la production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS). Cette installation sera complétée par des chaudières gaz à condensation pour la production de chauffage et l'appoint pour la production d'ECS. Tous ces équipements seront implantés en sous-sol du bâtiment.

L'accès et la sortie des véhicules motorisés du parking disposé sur 3 niveaux en sous-sol s'organisent, via une rampe commune à l'ensemble des logements donnant accès à la rue des Dames Augustines.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de Permis de Construire valant permis de démolir

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du terrain d'assiette :	environ 2 500 m²
Surface de Planchers (SdP) totale :	environ 11 800 m²
- SdP de logements :	environ 10 800 m²
=> Nombre de logements correspondant (Répartition accession - locatif social en %) :	120 logements (≈ 70 % /≈ 30 %)
- SdP d'activités (Spa, fitness, conciergerie, cafeteria) :	environ 1 000 m²
SDP totale démolie :	environ 7 000 m²
Nombre de niveaux maximal de l'ensemble immobilier projeté (en superstructure) :	11 niveaux (équivalent R+10)
Nombre total de places de stationnement automobile :	170 places (du R-2 au R-4)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

26, boulevard Victor HUGO /
1, 3 et 3 bis, rue des Dames Augustines
92 200 NEUILLY-SUR-SEINE

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 48°53'09"N **Lat.** 02°16'50"E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a),10°,11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : **Long.** __°__'__"__ **Lat.** __°__ __'__"__

Point d'arrivée : **Long.** __°__'__"__ **Lat.** __°__ __'__"__

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? **Oui** ☐ **Non** ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** ☐ **Non** ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

1 Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.
Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html.
Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.
Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	Le site est localisé à une distance d'au moins 900 m des Z.N.I.E.F.F. les plus proches localisées dans le Bois de Boulogne (cf. annexe 9).
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La commune de NEUILLY-SUR-SEINE, comme l'ensemble du département des Hauts-de-Seine, ne comprend sur son territoire aucune zone délimitée par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le territoire de la commune de NEUILLY-SUR-SEINE est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détail en annexe 10. Comme le montrent les extraits joints dans cette même annexe, le site est localisé en retrait des zones de dépassement des valeurs limites de bruit définies dans ces différents plans.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	La position du projet par rapport à ces différents éléments est présentée en détail en annexe 11.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site ne fait partie ni d'une zone humide délimitée, ni même d'une des enveloppes d'alerte potentiellement humides identifiées en région Ile-de-France (cf. annexe 12).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune de NEUILLY-SUR-SEINE est partiellement couverte par le P.P.R. Inondation de la Seine approuvé par arrêté préfectoral DRCT/1 n°2004-01 du 9 janvier 2004 dans les Hauts-de-Seine (puis modifié par arrêté préfectoral du 7 juillet 2017). Toutefois, comme le montre l'extrait joint en annexe 15, le site est localisé en dehors des zones d'aléas définies pour ce risque.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Au vu des résultats des diverses investigations menées (cf. annexe 13), le site, non recensé parmi les sites BASOL, BASIAS et les SIS répertoriés, n'est pas connu comme étant pollué ou potentiellement pollué. De même, l'occupation historique du site à usage d'habitation depuis environ un siècle (cf. annexe 8) ne permet pas de suspecter l'existence de risques significatifs de pollution des sols. Des investigations seront toutefois réalisées pour contrôler la qualité des sols et vérifier la compatibilité du site avec l'usage projeté.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z. R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe n°14). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	☐	☒	Le site est localisé en dehors du périmètre de protection rapprochée (et éloignée) défini aux abords des B1 et B2 dans l'usine de production d'eau potable du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (S.E.D.I.F.) à NEUILLY-SUR-SEINE (cf. annexe 14).
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Inscrit (cf. annexe 11).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site est localisé à environ 7,3 km du Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis représentant l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013) (cf. annexe 6).
D'un site classé ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé. Le Site Classé le plus proche, le « Bois de Boulogne » (protection par arrêté du 23 septembre 1957), s'étend à environ 900 m (à vol d'oiseau) au sud et au sud-est du site, sur une superficie d'environ 860 ha.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Un dispositif permettant le rabattement de la nappe devra être mis en oeuvre en phase travaux afin de réaliser les niveaux de sous-sols du projet. Envisagée à ce stade, la réalisation d'une paroi moulée permettra de limiter le volume d'eau prélevé dans la nappe. La faisabilité de la mise en place d'une solution de réinjection des eaux d'exhaure dans la nappe sera étudiée en priorité en phase de conception, en particulier sur la base des résultats des investigations hydrogéologiques prévues. En l'absence de solution de rejet au milieu naturel envisageable, une solution de rejet au réseau sera étudiée (cf. annexe 14).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Dans le cadre des opérations de rabattement de nappe nécessaires à la réalisation des niveaux de sous-sols projetés, la faisabilité de la mise en place d'une solution de réinjection des eaux d'exhaure dans la nappe, permettant de limiter l'impact quantitatif sur la ressource en eau, sera étudiée en priorité notamment sur la base de l'étude d'évaluation du Niveau des Plus Hautes Eaux (N.P.H.E.) qui sera engagée en phase conception (cf. annexe 13).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les immeubles actuels ne disposent que de sous-sols partiels (cf. annexe 8). La réalisation des niveaux d'infrastructure du projet tel que présenté en annexe 4 implique nécessairement des opérations de déblaiement. Les volumes des terres à excaver et à évacuer seront définis par l'attributaire du lot terrassement, notamment à l'appui des résultats des investigations prévues pour contrôler la qualité des sols et vérifier la compatibilité du site avec l'usage projeté.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Dans la mesure du possible, les terres résultant des opérations de déblaiement liés à la réalisation des niveaux de sous-sols du projet, dès lors qu'elles seront compatibles avec l'usage prévu dans le projet, pourront être remblayées sur le site. Des apports de terres saines pourraient toutefois s'avérer nécessaires, en fonction des résultats des investigations prévues pour vérifier cette compatibilité, pour la réalisation des espaces verts projetés.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe 16 montrent que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation ou de restauration.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Comme illustré dans l'annexe 6, le site est très éloigné du site NATURA 2000 le plus proche (à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS »). En conséquence, le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou sur une espèce inscrite au Formulaire Standard de données pour ce site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet est prévu sur une zone déjà urbanisée et actuellement presque totalement imperméabilisée (seules quelques parties de la parcelle occupée par l'immeuble de logements sis 3 & 3 bis de la rue des Dames Augustines disposent d'espaces végétalisés). Il n'engendre donc pas de consommation d'espaces naturels , agricoles ou forestiers.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☐	Comme exposé en annexe n°15, le site n'est concerné par aucun des Plans de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T.) actuellement en vigueur et ne compte d'ailleurs aucune ICPE (les installations soumises à autorisation les plus proches sont situées à près de 800 m du site). Par ailleurs, le site n'est bordé ni par une des canalisations de transports de gaz traversant la commune et génératrices de servitudes d'utilité publique (SUP) instituées par arrêté préfectoral, ni par un des principaux axes routiers utilisés par les véhicules de Transports de Matières Dangereuses (T.M.D.).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Comme exposé en annexe n°15, le site, comme une large majorité du territoire de la commune, est localisé dans une zone où la sensibilité vis-à-vis du risque d'inondation par le phénomène de remontée de nappe est qualifiée de « très élevée ».
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	Conformément à la réglementation en vigueur, un repérage de Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA) sera réalisé préalablement à la démolition du bâtiment actuel. Les MPCA éventuellement repérés aux termes de ce diagnostic seront retirés suivant un plan de retrait validé par les organismes agréés. Des investigations sont prévues pour, d'une part, contrôler la qualité des sols et assurer la compatibilité du site avec l'usage projeté et, d'autre part, pour contrôler la qualité de la nappe.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le projet intègre au total 170 places de stationnement réparties dans 3 niveaux de sous-sol (cf. annexe 4). Il comprend également des locaux destinés au stationnement des vélos.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	Le projet ne sera source de nuisances sonores que lors de la phase chantier. Les opérateurs seront tenus de respecter les normes réglementaires alors en vigueur en matière de protection contre les nuisances sonores. Le projet est concerné par les bruits des trafics routiers du boulevard Victor HUGO (classée voie bruyante de catégorie 4). Les façades des locaux susceptibles d'être exposés à ces bruits présenteront nécessairement les valeurs d'isolement acoustique minimales imposées par la réglementation.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	L'exploitation des surfaces du projet n'aura pas pour effet de produire de vibrations. Celles-ci peuvent toutefois être générées ponctuellement lors de la réalisation de certains travaux durant la phase chantier du projet. Ayant notamment pour objectif de prévenir les effets des dommages susceptibles d'être causés dans le voisinage par les travaux de l'opération projetée, une procédure de référé préventif sera engagée par le Maître de l'Ouvrage préalablement au démarrage du chantier.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☐	☐ ☒	Le projet engendrera les émissions lumineuses classiques en milieu urbain à savoir l'éclairage des espaces extérieurs et l'éclairage des logements des différents bâtiments prévus.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le projet ne prévoit pas l'implantation d'installation type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptible notamment d'émettre des produits polluants et les rejeter dans l'atmosphère. En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Contrairement à la situation actuelle dans laquelle les eaux pluviales des bâtiments de la Clinique HARTMANN sont collectées et rejetées directement, donc sans régulation, au réseau unitaire communal, le projet prévoit notamment, dans le cadre des réglementations applicables en matière d'assainissement, la mise en place d'un ouvrage de rétention permettant de réguler le débit de fuite avant rejet au réseau et donc de limiter le ruissellement (cf. annexe 14).
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des surfaces aménagées dans l'immeuble prévu lequel sera raccordé au réseau d'assainissement existant sous les voies environnant le site. Considérant l'objet principal de l'opération, ces rejets resteront proportionnés à un usage couramment observé dans des immeubles résidentiels classiques.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase d'exploitation, le projet, considérant la destination des surfaces prévues, engendrera principalement des déchets ménagers et assimilés (ordures ménagères courantes, encombrants, déchets verts, etc). Après leur tri, ces déchets seront ramassés par le service en charge de la collecte des déchets sur la commune. Les déchets durant le chantier, produits principalement lors des opérations de démolition, seront envoyés vers les filières adaptées.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet s'implante en milieu urbain, dans un secteur de la commune de NEUILLY-SUR-SEINE essentiellement résidentiel constitué en particulier d'immeubles d'habitat collectif (cf. annexe 5). De style Art déco, comme de nombreux immeubles présents sur le territoire communal, il témoigne de la volonté du Maître d'Ouvrage de réaliser un immeuble de haute qualité architecturale. Le projet, pourtant situé hors des secteurs nécessitant son avis, respectera les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) avec lequel des contacts ont déjà été pris.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☐	☒	L'occupation principale du site va évoluer avec la démolition des locaux de la Clinique HARTMANN. Toutefois, consistant en une opération de logements, le projet objet de la présente demande conforte la vocation résidentielle qui était celle d'une partie du site (immeuble de 12 logements sis 3 rue des Dames Augustines) et qui, plus largement, demeure prépondérante à l'échelle du quartier (cf. annexe 5).

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

Les projets identifiés dans l'environnement du site du projet objet de la présente demande ainsi que l'absence d'effets cumulés sont exposés dans l'annexe 17.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

En lieu et place de la Clinique HARTMANN rejetant directement les eaux pluviales collectés au réseau, le projet prévoit la mise en place de dispositifs conformes aux règlements d'assainissement en vigueur permettant notamment de réguler le débit avant rejet, limitant ainsi le ruissellement en particulier en cas d'orage (cf. annexe 14).
En l'état actuel des connaissances, le site ne relève pas de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.
Toutefois, afin de lever toute incertitude, le Maître d'Ouvrage à réaliser les investigations nécessaires pour, d'une part, contrôler la qualité des sols et vérifier la compatibilité du site avec l'usage prévu dans le projet et, d'autre part, contrôler l'état de la qualité des eaux souterraines (cf. annexe 13).
Dans le cadre des opérations de rabattement de nappe nécessaires à la réalisation des niveaux de sous-sols projetés, la faisabilité de la mise en place d'une solution de réinjection des eaux d'exhaure dans la nappe, permettant de limiter l'impact quantitatif sur la ressource en eau, sera étudiée en priorité notamment sur la base de l'étude d'évaluation du Niveau des Plus Hautes Eaux (N.P. H.E.) qui sera engagée en phase conception (cf. annexe 13).

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.
Le site, dont la reconversion est inéluctable suite à la décision de son propriétaire actuel de l'abandonner, constitue actuellement une des rares opportunités de développer, sur le territoire de NEUILLY-SUR-SEINE, une opération de mixité sociale intégrant environ 30 % de logements sociaux. Imperméabilisé dans sa quasi-totalité, ce site ne figure ni à proximité ni parmi aucun des espaces naturels protégés recensés. Disposant de sous-sols cuvelés, le projet permet de maîtriser le seul risque (inondation par remontée de nappe) auquel il apparaît être exposé. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales qu'il introduit et qui font défaut actuellement permettent de limiter le ruissellement dans ce secteur. Bien que le site ne présente pas d'enjeu patrimonial fort (cf. annexe 11), le projet sera réalisé en suivant les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Pour ces différentes raisons, notamment, il ne nous paraît pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié** ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories *5° a), 6° b) et c), 7°, 9°,10°,11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux *5° a), 6° b) et c), 7°, 9°,10°,11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 : Emprise foncière du site
Annexe 8 : Occupation du site
Annexe 9 : Z.N.I.E.F.F.
Annexe 10 : P.P.B.E.
Annexe 11 : Patrimoine
Annexe 12 : Zones humides
Annexe 13 : Qualité environnementale des sols
Annexe 14 : Eau
Annexe 15 : Risques
Annexe 16 : Biodiversité
Annexe 17 : Localisation des projets identifiés dans l'environnement du site

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à BOULOGNE-BILLANCOURT le, 12 février 2018

Signature F.GUNDOGAR

VINCI IMMOBILIER
SAS au capital de 39 600 000 €
Siège Social : 59, rue Yves Kermen
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél : 01 55 38 80 00 Fax : 01 46 05 96 09
722 026 226 RCS NANTERRE

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Objet de la demande :

Construction d'un ensemble immobilier de logements à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire de demande (CERFA n°14734*03)

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée *« Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »*, objet d'un document particulier distinct

Février 2018

Annexes obligatoires visées par la rubrique 8.1 du formulaire de demande

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée *« Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »*, objet d'un document particulier distinct

Pages

Annexe 2 : Plan de situation 3

Annexe 3 : Localisation du site du projet dans l'environnement 6

3-1 - Prises de vue du site depuis ses abords 6
3-2 - Prises de vues aériennes du site et de ses abords 7

Annexe 4 : Description, programme et présentation illustrée du projet 8

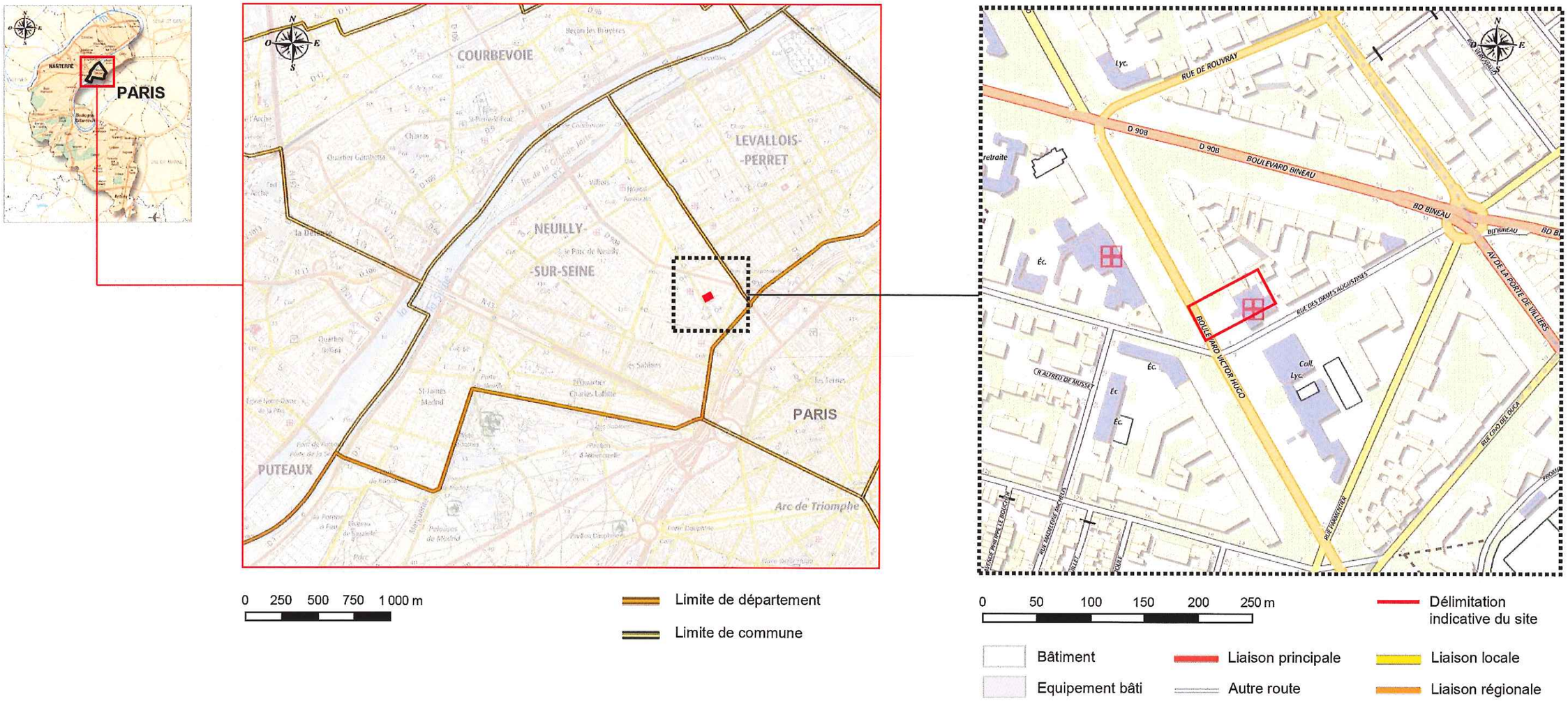
4-1 - Description du projet 8
4-2 - Programme du projet 8
4-3 - Plan de masse 8
4-4 - Coupes de principe 9
4-5 - Perspectives 10

Annexe 5 : Plan des abords du projet 11

5-1 - Mode d'occupation des sols dans l'environnement du site 11
5-2 - Principaux équipements au voisinage du site 12

Annexe 6 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000 13

Annexe 2 - Plan de situation

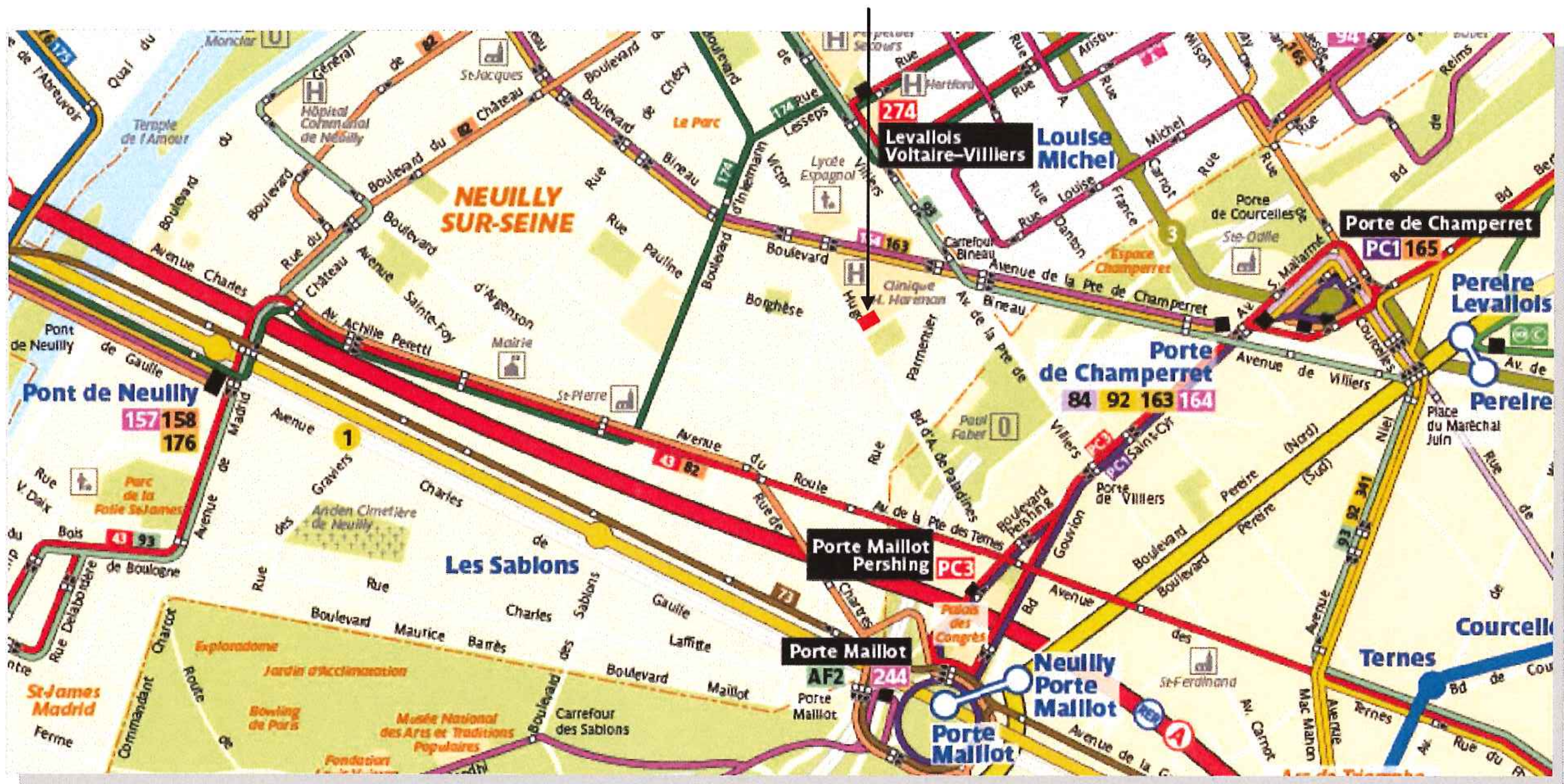


Source : GEOPORTAIL, © IGN

Le site objet de la présente demande est localisé dans la partie Est du territoire de la commune de NEUILLY-SUR-SEINE dans le département des Hauts-de-Seine (92). A proximité de l'angle formé par le boulevard Victor HUGO et la rue des Dames Augustines, il est situé à environ 200 m à vol d'oiseau des limites de la commune avec PARIS (75) au Sud-Est et avec LEVALLOIS-PERRET (92) au Nord-Est.

Extrait du plan RATP pour le secteur des Hauts-de-Seine Nord

Localisation indicative du site



Même si les voies qui le bordent directement ne servent pas de support à l'une des lignes de transports en commun existantes, le site bénéficie toutefois d'une très bonne desserte. Il est ainsi aisément accessible depuis l'arrêt de bus « Villiers - Bineau » distant de moins de 200 m à pied et desservi par 3 lignes de bus du réseau RATP empruntant le Boulevard Bineau (RD908) à savoir :

- la ligne 93 assurant la liaison « SURESNES - DE GAULLE / Invalides »
- la ligne 163 assurant la liaison « Porte de CHAMPERRET / NANTERRE Préfecture RER (ligne A) »
- la ligne 164 assurant la liaison « Porte de CHAMPERRET / ARGENTEUIL Collège Claude MONET »

Le site est également localisé à environ 900 m à pieds de la Porte Maillot (également aisément accessible depuis la Porte CHAMPERRET, où deux des lignes de bus précitées ont leur terminus, via les lignes de bus de la Petite Ceinture PC1 et PC3) desservie actuellement par deux modes lourds de transports en commun :

- la ligne C du RER d'Ile-de-France reliant à l'ouest PONTOISE, VERSAILLES-Château-Rive-Gauche et SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES d'une part, et au sud MASSY - PALAISEAU, DOURDAN et SAINT-MARTIN-D'ÉTAMPES, ainsi que Versailles-Chantiers par un tracé quasi circulaire, en passant par le cœur de PARIS ;
- la ligne 1 du métro assurant la liaison « La Défense - Château de Vincennes » (cette ligne dispose par ailleurs de deux autres arrêts à NEUILLY-SUR-SEINE : « Les Sablons » et « Pont de NEUILLY »)

Dans le cadre du projet de prolongement vers l'ouest de la ligne E du RER depuis Haussmann Saint-Lazare, une nouvelle station sera créée sous le rond-point actuel de la Porte Maillot (objet depuis plusieurs mois d'un vaste réaménagement) et contribuera à accroître son attractivité. Ainsi, par exemple, selon les informations fournies par la RATP, le trajet entre la Porte Maillot et Haussmann Saint-Lazare sera réalisé en 4 minutes contre 24 minutes actuellement.

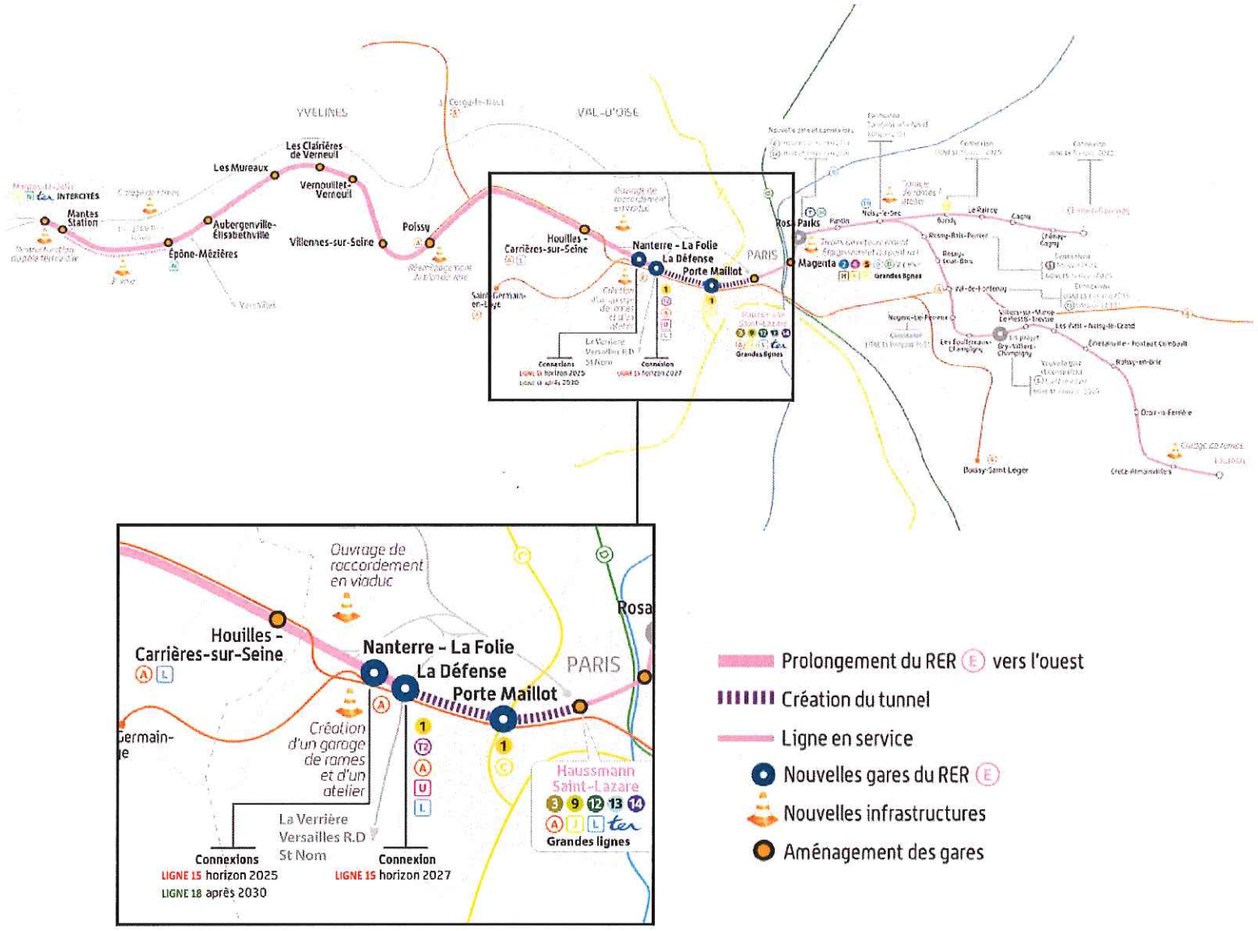
Le prolongement de la ligne E du RER interviendra en deux phases :

- la mise en service d'une première partie de ce prolongement jusqu'à la gare de LA FOLIE à NANTERRE (dans le quartier des Groues) est prévue pour 2022 ; la desserte de la nouvelle station de la Porte Maillot sera donc opérationnelle dès cette première phase ;
- la mise en service complète de la ligne prolongée jusqu'à MANTES-LA-JOLIE est prévue pour 2024.

Enfin, la ligne T3 du tramway, dont le prolongement depuis la Porte de la Chapelle à destination la Porte d'Asnières est actuellement en cours (mise en service prévue fin 2018), doit de nouveau être prolongée en direction de la Porte Dauphine via la Porte Maillot, le tracé de ce nouveau prolongement dont la mise en service est prévue en 2023, ayant été entériné le 13 décembre 2017 par le Conseil d'Administration d'Ile-de-France Mobilités (ex-STIF).

2

Tracé du prolongement (complet) vers l'ouest de la ligne E du RER à l'horizon 2024 / Zoom concernant la Porte Maillot



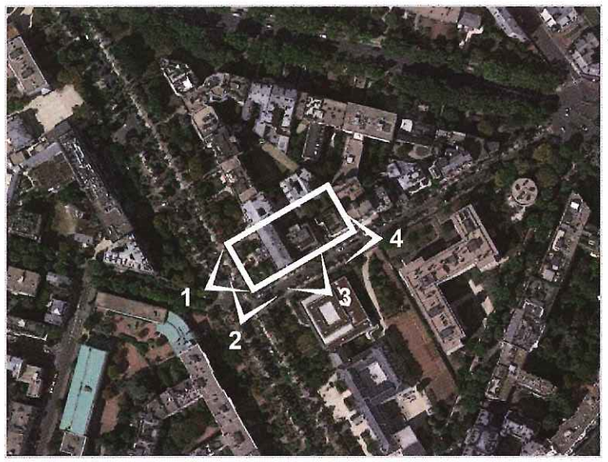
Source : Site Internet dédié au projet de prolongement *vers l'ouest de la ligne E du RER (ou projet EOLE)*

Tracé indicatif du prolongement de la ligne T3 du tramway à l'horizon 2023

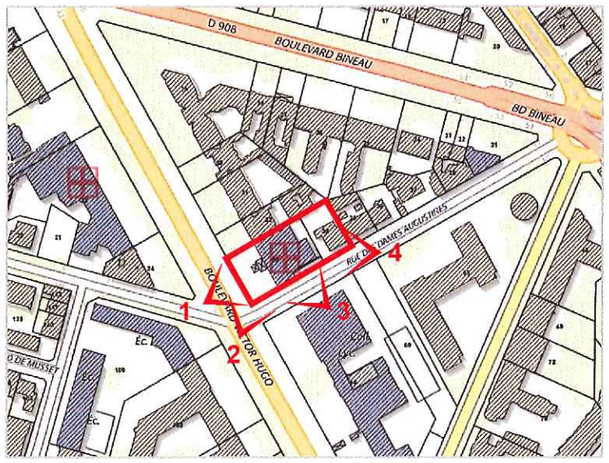
Source : Ile-de-France Mobilités

Annexe 3 - Localisation du site du projet dans l'environnement

3-1 - Prises de vue du site depuis ses abords



Vue aérienne



Vue en plan

Vue sur le bâtiment principal de la clinique HARTMANN

Depuis le boulevard Victor HUGO

Vue sur le bâtiment principal de la clinique HARTMANN

Depuis le carrefour formé par le boulevard Victor HUGO et la rue des Dames Augustines

Vue sur le bâtiment secondaire de la clinique HARTMANN

Depuis la rue des Dames Augustines

Vue sur l'immeuble de logements

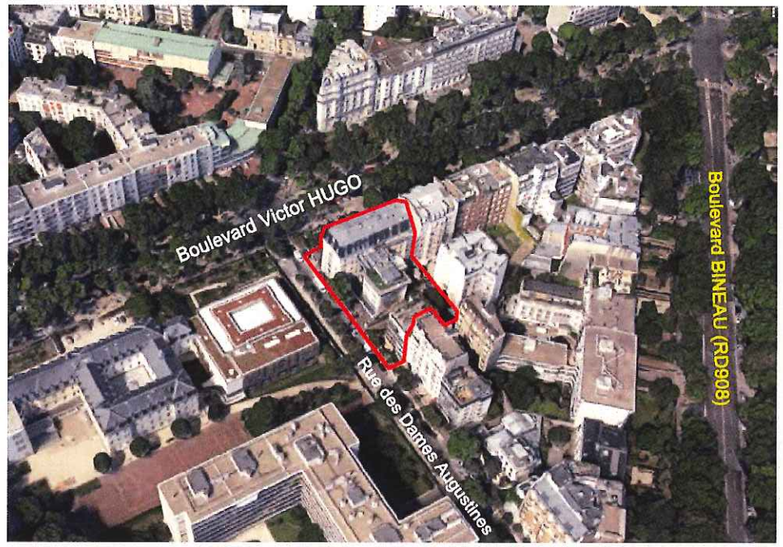
Depuis la rue des Dames Augustines

Source : Google Earth, Septembre 2017

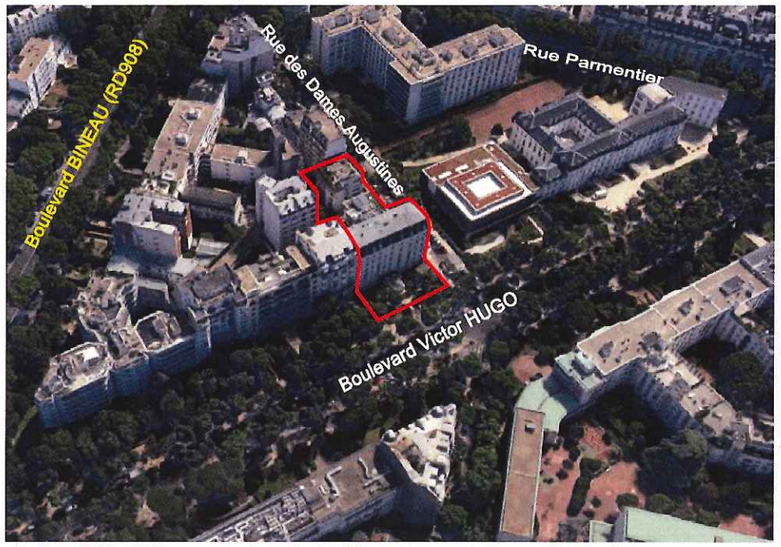
3-2 - Prises de vues aériennes du site et de ses abords

Vue depuis le Nord

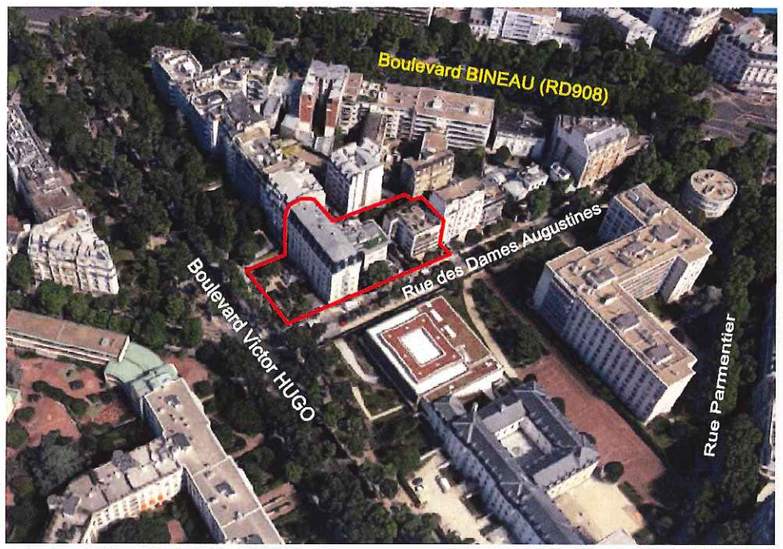
Vue depuis l'Est



Vue depuis l'Ouest



Vue depuis le Sud



Annexe 4 - Description, programme et présentation illustrée du projet

4-1 - Description du projet

Le projet objet de la présente demande consiste en la construction, à l'angle du boulevard Victor HUGO et de la rue des Dames Augustines à NEUILLY-SUR-SEINE, d'un ensemble immobilier R+10 à destination principale d'habitation, comprenant également des locaux d'activités dans lesquels seront disposés un espace de fitness, un spa, une conciergerie, un bassin, une cafeteria.

La réalisation de ce projet nécessite au préalable la démolition des immeubles actuellement présents sur le site (cf. précédemment annexe 3), à savoir :

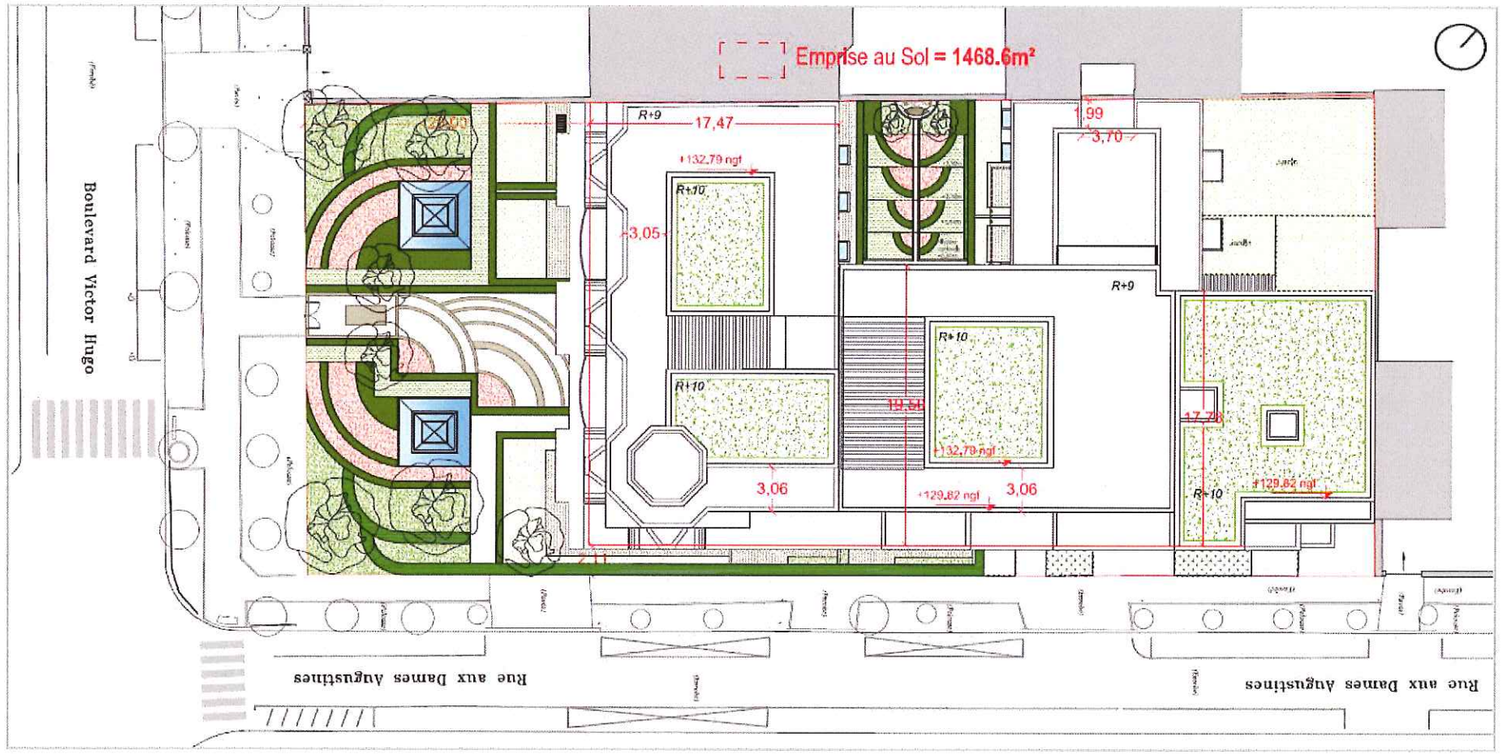
- les bâtiments de la clinique HARTMANN R+6+Combles sis 26 boulevard Victor HUGO / 1 rue des Dames Augustines ;
- un immeuble résidentiel R+4+Terrasse sis 3 & 3bis rue des Dames Augustines comprenant 12 logements.

4-2 - Programme du projet

L'immeuble projeté développera, après travaux, **une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 11 800 m²** dont :

- environ 10 800 m² SdP à destination de logement représentant un total de 120 logements dont :
  - environ 70 % de logements en accession ;
  - environ 30 % de logements en locatif social.
- environ 1 000 m² SdP à destination d'activités diverses (Spa, fitness, conciergerie, cafeteria)

4-3 - Plan de masse



Source : Agence PIETRI Architectes

L'immeuble, après travaux, disposera d'un total de quinze niveaux :

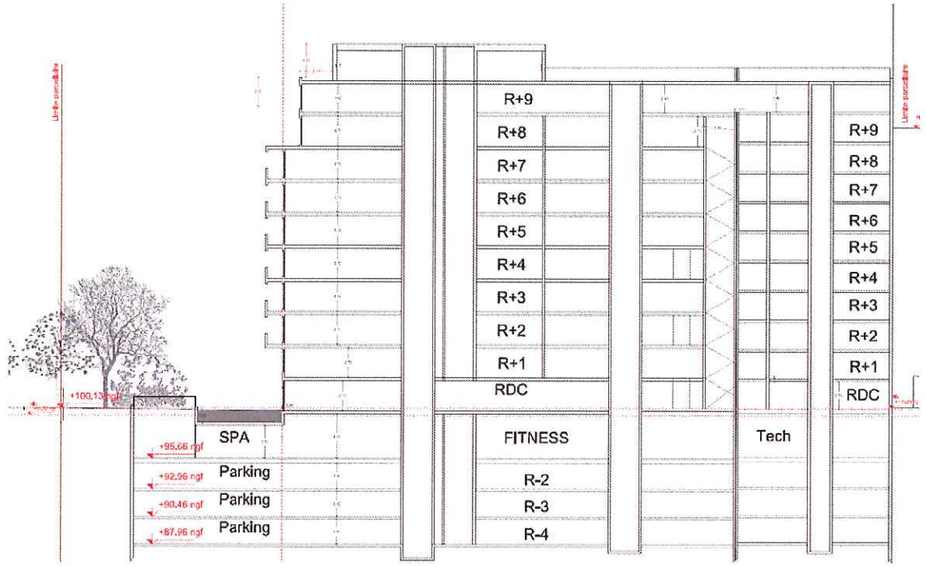
- quatre niveaux en infrastructure (R-4 à R-1),
- et onze niveaux en superstructure (R à R+10).

Comme l'illustre en partie la coupe de principe ci-contre, il comprendra plus précisément (du bas vers le haut) :

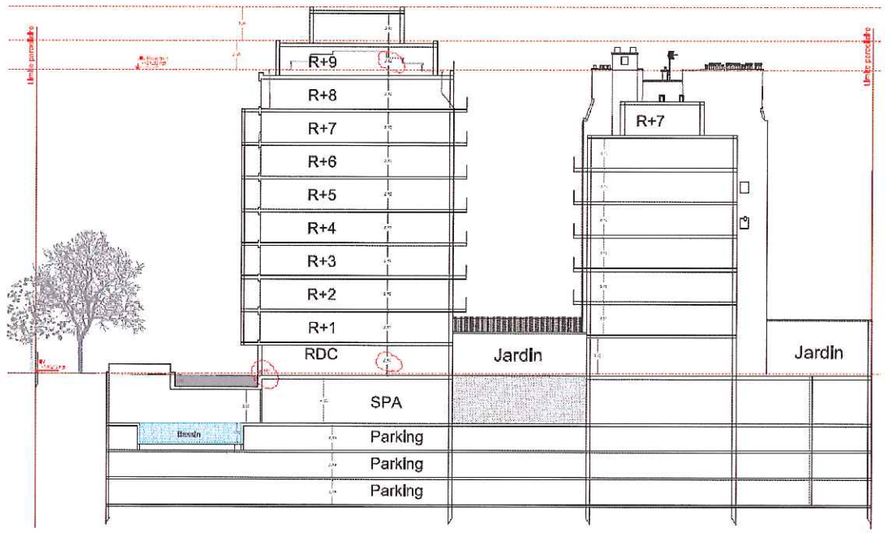
- trois niveaux en sous-sol (R-4, R-3 et R-2) dans lesquelles seront aménagées 170 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles, des espaces de stationnement pour des deux-roues motorisés et des locaux pour le stationnement de vélos ;
- un niveau en sous-sol (R-1) dans lequel seront disposés des locaux pour des activités diverses (spa, fitness, bassin, cafeteria) et des locaux techniques ;
- un niveau (RdC) comprenant des logements, le hall d'accès de l'immeuble, la conciergerie ainsi que des locaux communs ;
- dix niveaux (R+1 à R+10) comprenant des logements.

4-4 - Coupes de principe

Coupe longitudinale côté rue des Dames Augustines



Coupe longitudinale au niveau des jardins intérieurs



Source : Agence PIETRI Architectes

4-5 - Perspectives

Perspective aérienne depuis le Sud, à l'angle boulevard Victor HUGO / rue des Dames Augustines

Perspective aérienne depuis l'Est, le long de la rue des Dames Augustines

Perspective aérienne depuis l'Ouest, le long du boulevard Victor HUGO

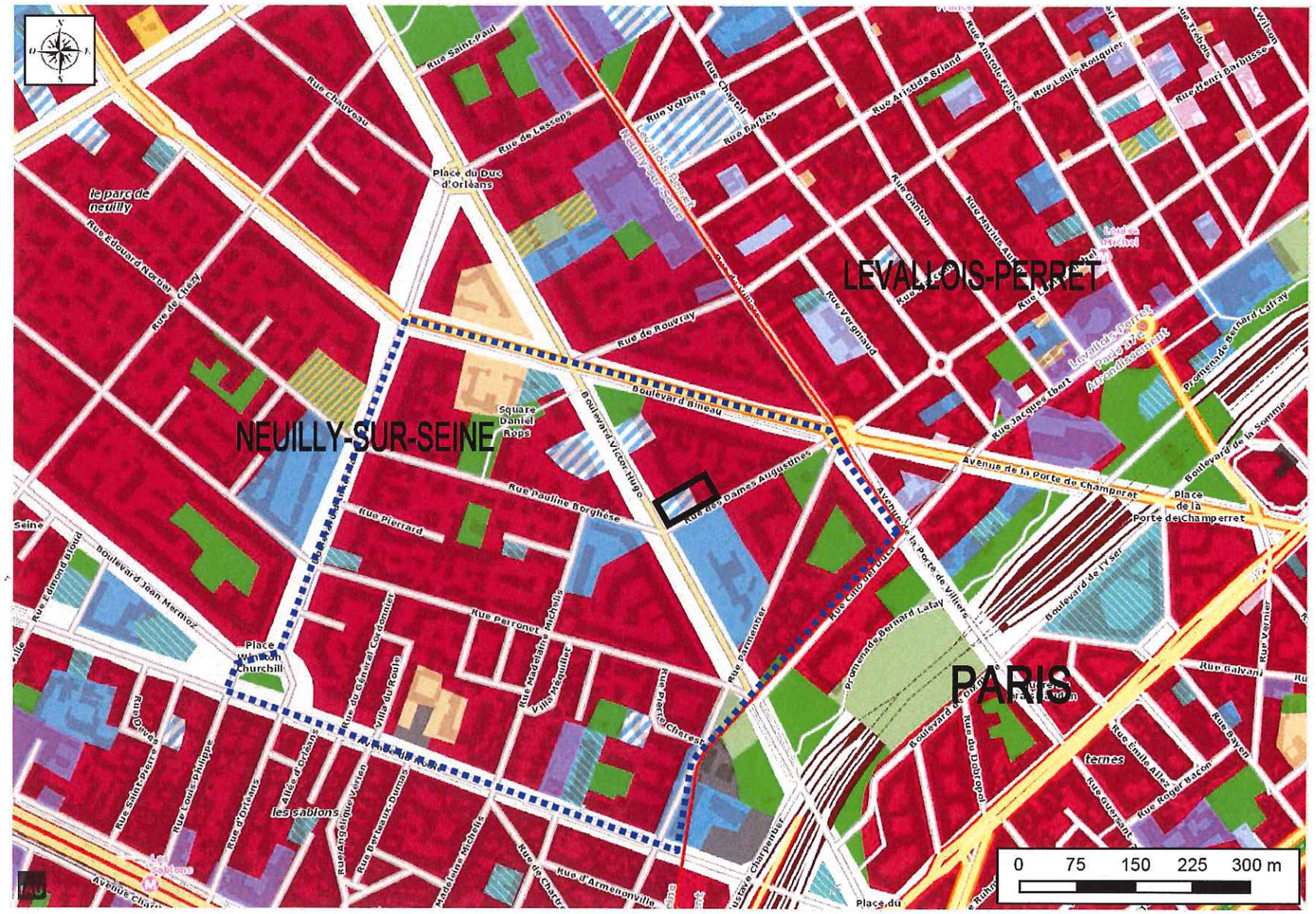
Perspective au sol depuis l'Est le long de la rue des Dames Augustines

Source : Agence PIETRI Architectes

Perspective au sol depuis l'Ouest, le long du boulevard Victor HUGO

Annexe 5 - Plan des abords du projet

5-1 - Mode d'occupation des sols dans l'environnement du site



Source :
IAU, CARTOVIZ,
Occupation du sol
détaillée 2012,
24 postes, IGN

Bordé à l'Ouest par le boulevard Victor HUGO qui relie, d'une part, au Sud les abords du Boulevard Périphérique parisien et l'entrée sur le territoire de la capitale et, d'autre part, au Nord les quais de Seine (RD1), le site de l'opération objet de la présente demande d'examen au cas par cas est localisé dans le quartier dit « BORGHESE-HUGO » de la commune de NEUILLY-SUR-SEINE.

Comme l'illustre l'image ci-avant, le tissu urbain de ce quartier, comme une grande majorité du tissu urbain de proche couronne dont la commune de NEUILLY-SUR-SEINE fait partie, est essentiellement composé d'immeubles d'habitat collectif. Les environs du site comptent également de nombreux équipements, avec en particulier à proximité du site (c'est-à-dire à moins de 100 m de ce dernier) des équipements de santé (telle que la clinique Ambroise Paré, située 25-27 boulevard Victor HUGO) et d'enseignement (notamment le lycée Sainte-Marie, présent à l'angle du boulevard Victor HUGO et de la rue des Dames Augustines, et l'école maternelle MICHELIS, située à l'angle du boulevard Victor HUGO et de la rue Pauline BORGHESE).

5-2 - Principaux équipements au voisinage du site

Le site (délimité en rouge sur l'image ci-contre) est bordé :

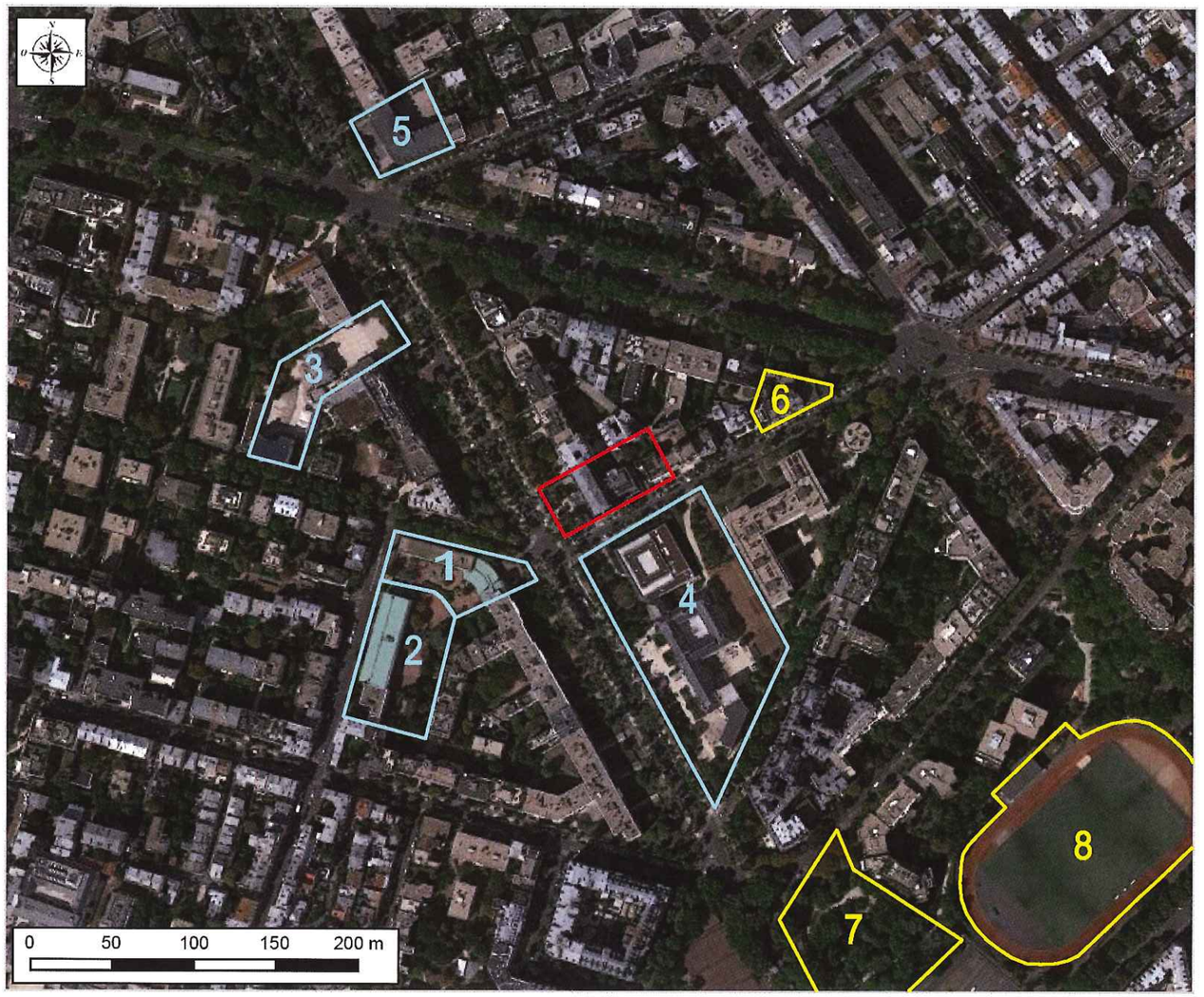
- au nord, par des immeubles d'habitation ;
- au sud, par la rue des Dames Augustines et au-delà par le lycée Sainte Marie ;
- à l'est, par des immeubles d'habitation,
- à l'ouest, par le boulevard Victor HUGO, et au-delà, un quartier résidentiel.

A dominante résidentielle, le secteur dans lequel s'inscrit le site comprend notamment plusieurs équipements scolaires. Ainsi, à moins de 300 m du site, on note la présence :

- de l'école maternelle Madeleine MICHELIS, à environ 50 m à l'ouest du site (n°1 sur l'image ci-contre),
- de l'école élémentaire Madeleine MICHELIS, à environ 100 m à l'ouest du site (n°2 sur l'image ci-contre),
- de l'école primaire Sainte-Marie, à environ 150 m au nord-ouest du site (n°3 sur l'image ci-contre),
- du lycée et du collège Sainte-Marie, à environ 50 m au sud du site (n°4 sur l'image ci-contre),
- du lycée espagnol Luis BUNEL, à environ 200 m au nord-ouest du site (n°5 sur l'image ci-contre).

On note également la présence :

- du Consulat général d'Egypte au bout de la rue des Dames Augustines, à environ 100 m au nord-est du site (n°6 sur l'image ci-contre),
- du square du Cardinal Petit de Julleville, à environ 250 m au sud-est du site (n°7 sur l'image ci-contre),
- du Stade Paul Faber, à environ 300 m au sud-est du site (n°8 sur l'image ci-contre).



Annexe 6 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000

Légende

1 - ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR 1112013), dont :

- 1a - Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis
- 1b - Parc départemental Georges Valbon (ex-parc de la Courneuve)
- 1c - Parc départemental Jean Moulin - Les Guilands
- 1d - Parc des Beaumonts

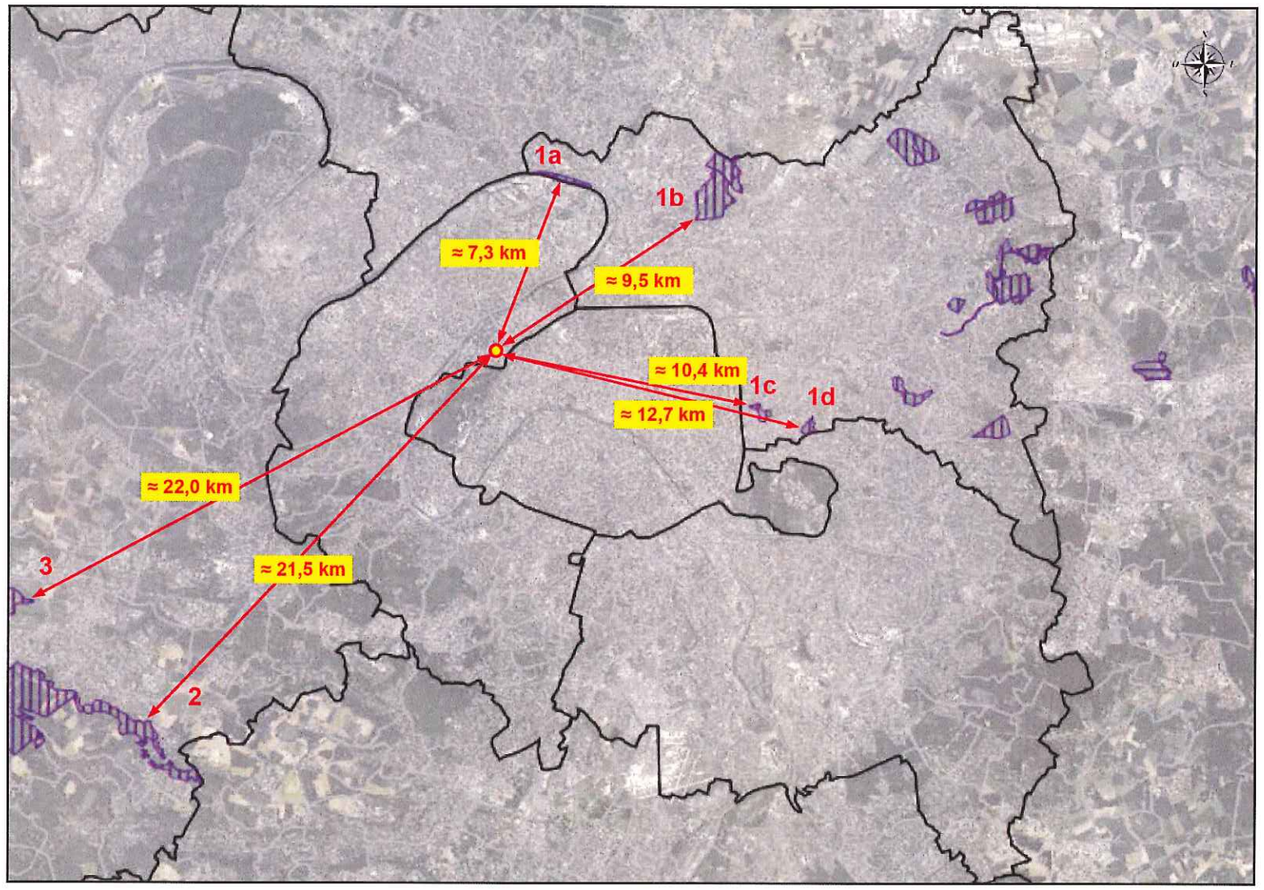
2 - ZPS « Etang de Saint Quentin » (FR1110025)

3 - ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011)

Entités des ZPS

Localisation indicative du site

≈ 7,3 km — Distance approximative séparant, à vol d'oiseau, le site de la zone NATURA 2000 ou de l'un de ses sites



Source : « Données publiques produites par la DRIEE sur le territoire de l'Île-de-France », Carte publiée par l'application CARMEN, DRIEE Ile-de-France

Le site objet de la présente étude est relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Situé à environ 7,3 km au Nord-Est, le Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (celle-ci étant constituée de 14 entités dont les 4 plus proches, indiquées par le chiffre 1 accompagné des indices « a », « b », « c » et « d », sont repérées sur l'illustration jointe).

Les deux autres sites du réseau NATURA 2000 les plus proches sont ensuite, dans l'ordre, la ZPS « Massif de RAMBOUILLET et zones humides proches », à environ 21,5 km (cf. n°2 sur la carte) et la ZPS « Etang de SAINT QUENTIN » avec une distance d'environ 22,0 km (cf. n°3 sur la carte).

Autres annexes transmises par la Maîtrise d'Ouvrage et visées par la rubrique 8.2 du formulaire de demande

Pages

Annexe 7 : Emprise foncière du site 15

Annexe 8 : Occupation du site 16

8-1 - L'occupation passée du site 16
8-2 - L'occupation actuelle du site 17
8-3 - Perspectives 19

Annexe 9 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) 20

Annexe 10 : Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (P.P.B.E.) 22

Annexe 11 : Patrimoine 26

Annexe 12 : Zones humides 27

Annexe 13 : Qualité environnementale des sols 28

13-1 - Exploitation des bases BASIAS et BASOL 28
13-2 - Schéma conceptuel pour l'usage futur du site 29

Annexe 14 : Eau 30

14-1 - Eaux souterraines 30
14-2 - Eaux pluviales 36

Annexe 15 : Risques 37

15-1 - Les risques naturels 37
15-2 - Les risques technologiques et industriels 40

Annexe 16 : Biodiversité 42

16-1 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France 42
16-2 - La biodiversité locale 44

Annexe 17 : Localisation des projets identifiés dans l'environnement du site 46

Annexe 7 - Emprise foncière du site

LÉGENDE

- Limite du site
- Limite de la section cadastrale
- **OY** Dénomination de la section cadastrale
- 33 Numéro de parcelle
- Limite de parcelle

0 10 20 30 40 50 m

Références cadastrales	Adresse	Superficie (en m²)
OY33	1, rue des Dames Augustines / 26, boulevard Victor HUGO 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	1 798
OY34	3 et 3bis, rue des Dames Augustines 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	703
TOTAL		**2 501**

Source : Site Internet « cadastre.gouv »,

Annexe 8 - Occupation du site

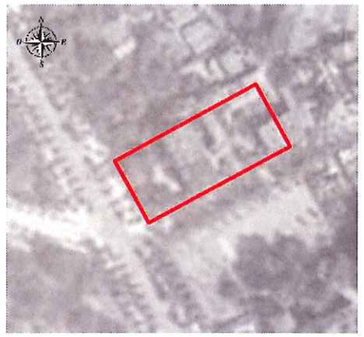
8-1 - L'occupation passée du site

Menée dans le cadre d'une *« Etude historique, documentaire et mémorielle »* réalisée par le bureau d'études BURGEAP, la consultation des prises de vues aériennes de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) a permis de reconstituer un historique de l'occupation du site et de ses environs depuis le début des années 1920, soit depuis près d'un siècle.

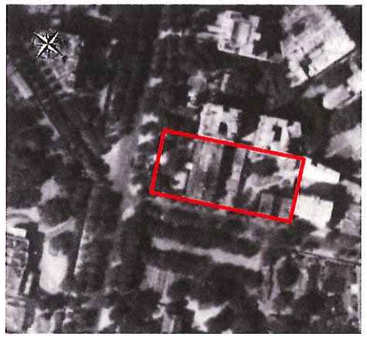
Le tableau ci-joint commente les prises de vue consultées - auxquelles a été ajoutée celle provenant du logiciel GOOGLE Earth™ pour l'année 2011 - et fournit les principales informations issues de leur observation.

Exemples de prises de vue aériennes anciennes du site

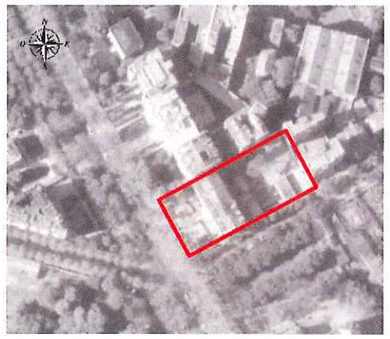
1921



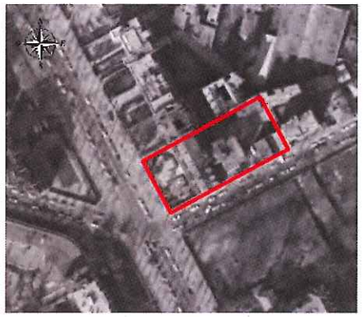
1944



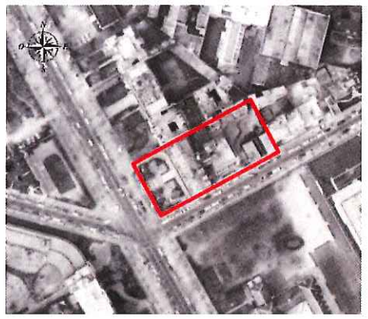
1956



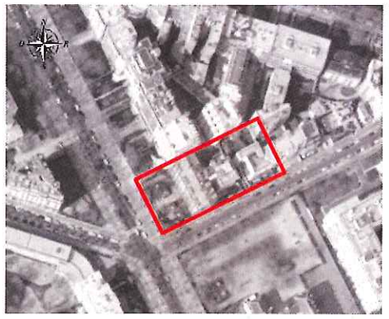
1964



1970



1984



2011

L'exploitation de ces prises de vues montre que le site n'a jamais eu de vocation industrielle.

Dès 1921 (année la plus ancienne des prises de vue disponibles ci(avant), le quartier était occupé par des immeubles à vocation résidentielle et seul un immeuble occupait le site objet de la présente demande, celui situé actuellement au 26 boulevard Victor HUGO et constituant le principal immeuble de la Clinique HARTMANN. A cette époque, cet immeuble avait principalement un usage d'habitation collective.

Le second immeuble occupé actuellement par la clinique, au 1 rue des Dames Augustines a été construit au début des années 1960.

L'immeuble de logements collectifs actuellement présent au 3 rue des Dames Augustines a été construit au milieu des années 1970, à l'emplacement qu'occupaient autrefois deux pavillons d'habitation.

Tableau de synthèse de la consultation des prises de vue aériennes de l'IGN

Année	Occupation du site	Occupation dans l'environnement du site
1921	L'immeuble principal de l'actuelle Clinique HARTMANN situé au 26 boulevard Victor HUGO existait déjà. Un petit immeuble ou un hôtel particulier était présent au 3. rue des Dames Augustines. Aucun immeuble n'occupait la parcelle sise 1 rue des Dames Augustines.	Moins dense qu'aujourd'hui, le quartier comprenait des espaces verts plus nombreux. A dominante résidentielle, il était composé de petits immeubles et d'hôtels particuliers.
1944	-	L'habitat se densifie avec la présence de nouveaux bâtiments.
1956	Un des deux immeubles présents jusqu'alors au 3 rue des Dames Augustines a été démoli.	-
1964	L'immeuble secondaire de la Clinique HARTMANN présent en 2018 apparaît sur cette illustration. Un autre immeuble apparaît également au 3 rue des Dames Augustines.	-
1970	-	Un grand complexe immobilier a été construit au sud de la rue des Dames Augustines.
1984	-	Une partie du site occupé par le Lycée Sainte-Marie, côté sud de la rue des Dames Augustines, a été aménagée par des terrains de sport.
2011	-	Un vaste bâtiment abritant un gymnase et huit salles de cours, au-dessus d'un parc de stationnement souterrain, a été construit sur l'ancien parc du lycée-collège sainte Marie, en vis-à-vis du site, de l'autre côté de la rue des Dames Augustines.

8-2 - L'occupation actuelle du site

Le site est actuellement occupé par trois immeubles :

- Deux de ces immeubles, reliés l'un avec l'autre, abritent les activités de la Clinique HARTMANN :
  - L'immeuble principal situé à l'angle de la rue des Dames Augustines et du boulevard Victor HUGO, parallèlement à ce dernier, est érigé sur 8 niveaux en superstructure (R+6+Combles). Pourvu du hall d'accueil principal de l'établissement permettant de recevoir le public depuis le boulevard Victor HUGO, il s'agit de l'immeuble le plus ancien actuellement présent sur le site.
  - Le second immeuble situé en partie arrière de l'immeuble principal est accessible directement depuis la rue des Dames Augustines. Erigé sur 6 niveaux en superstructure (R+5), il est implanté en retrait de la rue des Dames Augustines, retrait sur lequel peuvent stationner divers véhicules nécessaires à l'activité de la clinique (véhicules service des urgences, livraison de marchandises diverses, etc).

Immeuble principal

Immeuble secondaire

Vues GOOGLE Earth, Septembre 2017

Suite à son rachat en 2009 par la société Ambroise PARE-CHEREST, la clinique HARTMANN a intégré le groupe Ambroise PARE dans lequel se trouvent notamment[1] deux autres établissements implantés également à NEUILLY-SUR-SEINE, non loin du site occupé par la clinique HARTMANN et à proximité immédiate de la Porte Maillot :

- la clinique Ambroise PARE sise 25-27 boulevard Victor HUGO (quasiment en vis-à-vis de la clinique HARTMANN),
- et la clinique Pierre CHEREST sise 5 rue Pierre CHEREST (à moins de 300 m à vol d'oiseau au Sud de la clinique HARTMANN).

Disposant d'une unité de chimiothérapie et d'un centre d'endoscopie digestive, la clinique HARTMANN offre actuellement une capacité de :

- 80 lits et places de chirurgie,
- 27 lits de médecine oncologique.

La Clinique HARTMANN est classée Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) de type U[2] de 3ème catégorie tel que défini par le Code de la Construction et de l'Habitation[3].

L'ensemble des locaux de la Clinique HARTMANN répartis à l'intérieur de ces deux immeubles (comprises les surfaces en infrastructure présentées ci-après) représente une Surface de Planchers (SdP) totale de 5 912 m².

Immeuble de logements - Vues depuis la rue des Dames Augustines

- Le troisième immeuble est un immeuble résidentiel érigé sur 5 niveaux en superstructure (R+4 surmonté d'une terrasse) sis 3 & 3 bis rue des Dames Augustines. Construit au milieu des années 1970 en léger retrait de cette rue, il comprend actuellement 12 logements.

La Surface de Planchers (SdP) totale de cet immeuble est d'environ 1 000 m².

Vues GOOGLE Earth, Septembre 2017

---

1 *Le groupe Ambroise PARE comprend également la clinique BIZET (PARIS 16ème arr.) et l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Villa BORGHESE (COURBEVOIE, Hauts-de-Seine).*
2 *Relèvent du type U, les établissements de santé publics ou privés, cliniques, hôpitaux, pouponnières, établissements de cure thermale.*
3 *A noter que le 7ème et dernier étage n'est pas accessible au public*

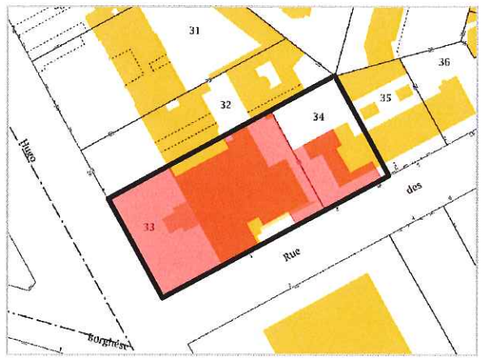
En infrastructure, ces immeubles disposent de sous-sols partiels de surfaces très variables. Comme le montrent les illustrations ci-jointes réalisées à partir de l'extrait du cadastre, sur lesquelles leur délimitation a été esquissée par niveau, ces surfaces se répartissent partiellement :

- sur 3 niveaux (R-3, R-2 et R-1) concernant les deux immeubles de la Clinique HARTMANN, sachant qu'une partie des locaux de cette clinique, au niveau R-1, est localisée en sous-sol de l'immeuble d'habitation présent dans les limites du site ;
- sur 1 seul niveau (R-1) pour l'immeuble d'habitation (la partie correspondante n'est pas représentée sur les illustrations ci-jointes, celles-ci ne concernant que la Clinique HARTMANN).

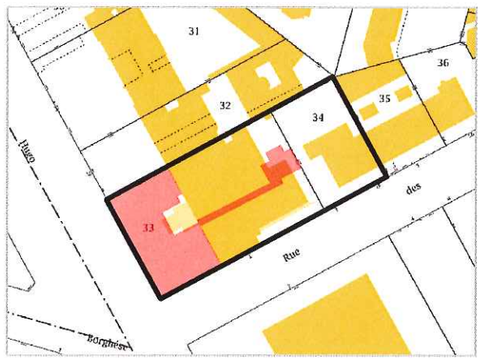
Fond de plans : Cadastre

Niveaux de sous-sols occupés par les activités de la Clinique HARTMANN

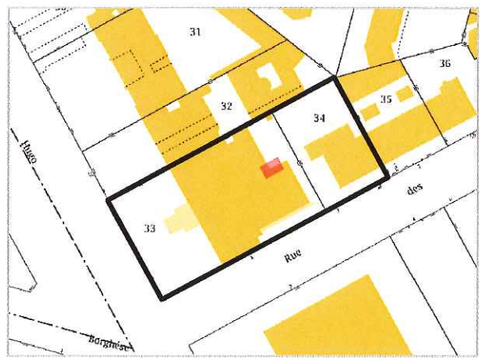
Niveau R-1



Niveau R-2



Niveau R-3



Délimitation de l'emprise foncière du site au niveau du Terrain Naturel

Délimitation indicative de l'emprise des sous-sols existants liés aux activités de la Clinique HARTMANN

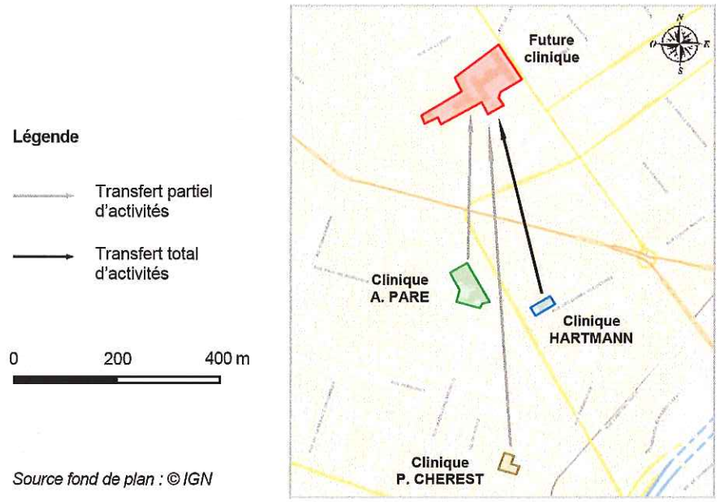
Le demi-niveau situé entre le Rez-de-Chaussée (RdC) et le niveau R-1 de la clinique et une partie du niveau R-1 de l'immeuble de logements accueillent notamment, pour chacun d'eux, un parking pour les véhicules automobiles accessibles. Chacun de ces parkings est accessible via une rampe aménagée dans l'emprise du site, depuis la rue des Dames Augustines, à partir de laquelle s'organisent à la fois les accès et les sorties des véhicules.

8-3 - Perspectives

La société Ambroise PARE-CHEREST a décidé de procéder à un regroupement et à une extension des activités communes des établissements Ambroise PARE, HARTMANN et Pierre CHEREST dont elle est propriétaire sur la commune de NEUILLY-SUR-SEINE dans un nouvel équipement destiné à être développé sur le site de l'ancien siège de la société THALES (inoccupé depuis son déménagement en Janvier 2015 vers La Défense) au 48 bis-48 ter boulevard Victor HUGO et 45 et 49 rue de Villiers, toujours à NEUILLY-SUR-SEINE, à environ 400 au Nord du site de la clinique HARTMANN. Si elle maintient l'exploitation des cliniques Ambroise PARE et Pierre CHEREST, cette décision implique la fermeture de la Clinique HARTMANN.

Ce nouvel équipement sera exploité dans un immeuble disposant d'une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 30 000 m², répartie sur 4 niveaux de superstructure, 1 niveau de rez-de-jardin et 2 niveaux de parking en sous-sols (430 places de stationnement dédiées à la clinique, non publiques).

Classée Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) de type U 2ème catégorie (effectif inférieur à 1 500 personnes), la nouvelle clinique disposera d'une capacité d'environ 385 lits et places ainsi que de 38 salles de blocs opératoires. Y seront proposés les services d'hémodialyse, d'imagerie, des consultations (anesthésie, cardiologie, kinésithérapie, des services ambulatoires) et des blocs opératoires (cardiologie, chirurgie, endoscopie, ophtalmologie), de réanimation et de soins intensifs, de logistique hospitalière (stérilisation, pharmacie relais, cuisine, lingerie, etc).



Vue, côté boulevard V. HUGO, sur la future nouvelle clinique prévue sur le site de l'ancien siège de la société THALES

Source :
Demande d'examen au cas par cas n°F01115P0130,
Site internet de la DRIEE Ile-de-France

Ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une étude d'impact laquelle a été déposée le 16 septembre 2015 auprès de la DRIEE Ile-de-France (n° d'enregistrement F01115P0130). Par décision n°DRIEE-SDDTE-2015-124 en date du 8 octobre 2015, et à l'appui de l'examen des éléments contenus dans cette demande, la DRIEE a dispensé ce projet de la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions prévues à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, par décision n°15-858 en date du 30 septembre 2015, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a autorisé la SAS SOCIETE DU CENTRE CHIRURGICAL AMBROISE PARE à créer ce nouvel établissement de santé considérant notamment qu'il s'inscrivait dans une démarche d'amélioration des soins et de leurs dispenses auprès des populations.

Le permis de construire a été délivré par le maire de NEUILLY-SUR-SEINE le 27 mai 2016.

Annexe 9 - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (Z.N.I.E.F.F.) a pour but d'identifier, de localiser et de décrire les secteurs du territoire comportant les éléments les plus remarquables du patrimoine naturel. Cet outil de connaissance des milieux naturels n'est cependant pas exhaustif, ni définitif et ne constitue qu'un document d'alerte qui nécessite obligatoirement des études et des inventaires approfondis lorsque des aménagements y sont projetés.

Il ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. Les Z.N.I.E.F.F. d'Ile-de-France ont été réactualisées (Z.N.I.E.F.F. de deuxième génération). Elles sont désormais classées en deux catégories :

- Z.N.I.E.F.F. de type 1 : secteur de superficie en général limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Z.N.I.E.F.F. de type 2 : grand ensemble naturel riche ou peu modifié ou offrant des potentialités biologiques importantes.

Comme l'illustre l'image jointe, le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F.

Les zones plus proches sont situées à une distance d'au moins 900 m au Sud-Ouest du site à vol d'oiseau, dans le Bois de Boulogne lequel s'étend sur une superficie totale d'environ 860 ha (dont un massif forestier sur environ 315 ha et des prairies arborées sur environ 195 ha), ce dernier comprenant :

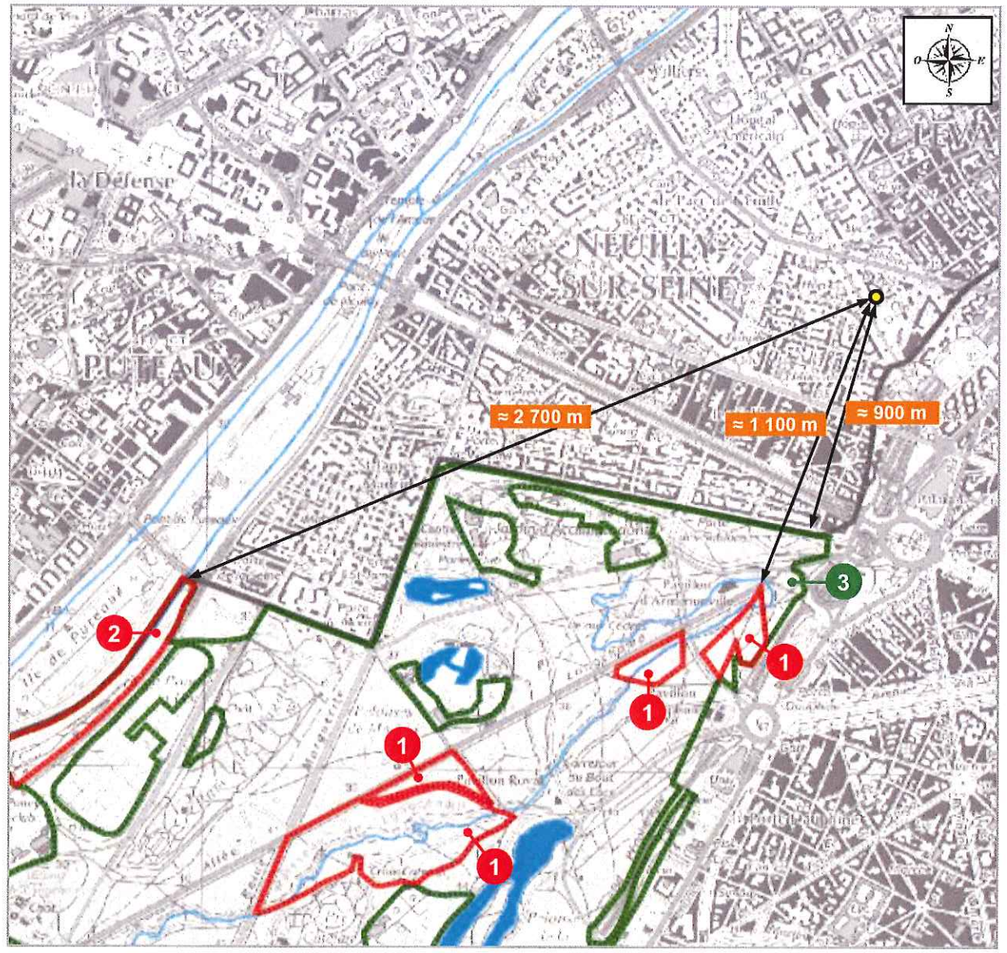
- une superficie d'environ 127 ha classée en **Z.N.I.E.F.F. de type 1** dénommée **« VIEUX BOISEMENTS ET ILOTS DE VIEILLISSEMENT DU BOIS DE BOULOGNE »** (référence n°110020422, cf. n°1 sur l'image jointe ci-contre) :

  Extrait des commentaires de l'I.N.P.N. sur cette Z.N.I.E.F.F. :

  « Cette Z.N.I.E.F.F. accueille de belles populations de Grand Capricorne (protection nationale et annexe II de la directive "Habitats") et d'autres espèces remarquables également associées aux vieux boisements. Les espèces xylophages relatent le stress hydrique de ces parcelles forestières. A long terme cette Z.N.I.E.F.F. est fragile car ces bois vieillissants sont susceptibles de disparaître. Il convient donc de conserver des bois qui prendront le relais et permettront ainsi de pérenniser les espèces. »

Grand Capricorne
(Cerambyx cerdo)

Carte de localisation des Z.N.I.E.F.F. aux abords du site



Localisation indicative du site — Z.N.I.E.F.F. type 1 — Z.N.I.E.F.F. type 2

Source : « Paysage, Nature et Biodiversité »,
Carte thématique de la région Ile-de-France, DRIEE Ile-de-France