

**Monsieur le Président de l'Autorité  
environnementale**

Ministère de la transition écologique, de la  
biodiversité et des négociations  
internationales sur le climat et la nature  
Inspection générale de l'environnement et du  
développement durable  
Autorité environnementale  
92055 La Défense CEDEX

Par lettre recommandée avec accusé de  
réception

Paris, le 19 décembre 2025

**Objet : Recours gracieux contre la décision de l'Autorité environnementale en date du 12  
novembre 2025, après examen au cas par cas, sur l'opération mixte de développement  
immobilier sur les fonciers de Nice-Matin et Lidl au sein de la ZAC Nice Méridia (06)**

Monsieur le Président de l'Autorité environnementale,

**1-** Par une décision n° F-093-25-C-0215 du 12 novembre 2025 (**Pièce n°1**), l'Autorité environnementale a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale pour l'opération mixte de développement immobilier projetée sur les fonciers Nice-Matin et Lidl, situés au sein de la ZAC Nice Méridia (06), portée par NJJ Holding (ci-après « **le Pétitionnaire** »).

Cette première décision était toutefois entachée d'une erreur manifeste de périmètre, l'analyse opérée se fondant en partie sur des éléments propres à la ZAC Parc Méridia, distincte tant juridiquement que fonctionnellement de la ZAC Nice Méridia au sein de laquelle s'inscrit exclusivement le projet litigieux.

Postérieurement à cette première notification, une seconde décision, portant le même numéro et la même date du 12 novembre 2025, a été transmise au Pétitionnaire le 5 décembre 2025. Cette décision vise expressément à corriger l'erreur de périmètre affectant la première décision, en remplaçant le projet dans le seul cadre de la ZAC Nice Méridia.

Il est pour le moins singulier que cette décision dite « corrigée » soit datée du même jour que la décision initiale, alors même qu'elle est intervenue ultérieurement et procède explicitement d'une rectification substantielle. En tout état de cause, cette seconde décision vient nécessairement acter l'irrégularité et l'erreur d'analyse affectant la première décision, laquelle ne pouvait légalement fonder la prescription d'une évaluation environnementale.

Par le présent recours gracieux, le Pétitionnaire sollicite le retrait de la décision n° F-093-25-C-0215 du 12 novembre 2025, telle que notifiée, au profit d'une décision de dispense d'évaluation environnementale, conformément à l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Dans un premier temps, le Pétitionnaire entend recontextualiser précisément le projet, ses porteurs, son périmètre et son insertion au sein de la ZAC Nice Méridia, laquelle a déjà fait l'objet d'une étude d'impact

en 2014, dont les enjeux et les effets demeurent pleinement d'actualité et ont guidé l'élaboration du projet.

Dans un second temps, le Pétitionnaire démontrera qu'il apporte des garanties sur les sept thématiques mises en avant par l'Autorité environnementale au sein de la décision contestée – notamment le risque d'inondation, la pollution des sols, la gestion des eaux, les risques sanitaires, l'accessibilité, les émissions de gaz à effet de serre et les effets d'îlot de chaleur – de sorte que la prescription d'une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC apparait manifestement disproportionnée aux enjeux du projet et en décalage par rapport aux garanties apportées par le Pétitionnaire.

## **I. Sur l'intégration du projet et de ses incidences dans le cadre de la ZAC Nice Méridia**

2- A titre liminaire, il convient de rappeler que le projet présenté dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas relève exclusivement du périmètre de la ZAC Nice Méridia, et non de la ZAC Parc Méridia. Cette distinction, loin d'être accessoire, constitue un élément déterminant de l'analyse, dans la mesure où les deux opérations procèdent de périmètres, d'études d'impact, de diagnostics environnementaux et de cadres administratifs totalement distincts.

En conséquence, les références au dossier Parc Méridia, l'avis de l'Autorité environnementale n° 2021-72 ainsi que les prescriptions associées à ce périmètre ne sauraient être opposées au présent projet, qui ne s'y rattache ni juridiquement ni fonctionnellement.

Il convient également de rappeler que l'opération est portée par la société NJJ Holding, propriétaire d'une partie des terrains concernés, et non par l'EPA Nice Ecovallée. Cette précision est essentielle, dans la mesure où la motivation initiale de la décision querellée repose en partie sur une assimilation erronée entre le maître d'ouvrage du présent projet et l'établissement public d'aménagement.

3- Le programme proposé s'inscrit strictement dans les objectifs, le phasage et les hypothèses de l'étude d'impact de la ZAC Nice Méridia, approuvée en 2014.

Le Programme Général des Constructions la ZAC prévoyait en effet **le maintien du siège de Nice-Matin sur une surface de 18 000 m<sup>2</sup>** ainsi que **la réalisation de 39 050 m<sup>2</sup> de constructions supplémentaires** sur la parcelle attenante occupée par Lidl (**Pièce n°2**).

Or, la restructuration interne de l'activité du journal a rendu possible l'élaboration d'un projet plus sobre en surfaces, **totalisant 51 723 m<sup>2</sup>** au lieu des 57 050 m<sup>2</sup> initialement envisagés dont 7 600 m<sup>2</sup> intégralement réhabilités, tout en renforçant la cohérence du programme avec les objectifs de mixité fonctionnelle qui structurent la ZAC.

A l'échelle de la ZAC, le Programme Général des Constructions (**Pièce n°2**), détaillé dans le dossier de réalisation de la ZAC Nice Méridia, prévoit la réalisation de 347 000m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) se répartissant de la manière suivante :

- 177 000 m<sup>2</sup> de logements (soit environ 2 500 logements, dont 40% de locatif et accession sociaux et 60% d'accession libre) ;
- 58 000m<sup>2</sup> de bureaux ;
- 38 000m<sup>2</sup> de laboratoires de recherche et développement (R&D) ;
- 36 000m<sup>2</sup> d'équipements (dont bâtiments universitaires et campus régional de l'apprentissage – 5 000 étudiants) ;
- 21 000m<sup>2</sup> d'activités (show-room...) ;
- 17 000m<sup>2</sup> d'hôtellerie et de commerces et services de proximité.

Concernant les espaces dédiés à la petite enfance, le programme d'équipements publics de la ZAC comprend un groupe scolaire de 10 classes ainsi qu'une crèche 40 places, en lien avec le programme de construction et la présence d'équipements déjà existants sur site et à proximité.

Le projet Nice-Matin, objet de la décision contestée, ne comprend pas d'espaces dédiés à la petite enfance, l'offre correspondant aux nouveaux logements étant réalisée par ailleurs à l'échelle de la ZAC.

**4-** Le programme de logements s'inscrit, par ailleurs, dans un contexte métropolitain marqué par une tension structurelle du marché immobilier.

Les besoins actuels et futurs en logements s'expliquent par une croissance démographique de +0,3% à l'échelle de la Métropole, avec une tendance toujours plus positive (+0,5% / an) sur la période récente. Les logements vacants (depuis plus de 2 ans) représentent seulement 2,4% du parc de logements sur la Métropole. Le PLH fait état d'un marché en tension sur la Métropole, et particulièrement tendu sur le littoral. Le territoire n'échappe pas à la crise actuelle du logement.

L'objectif de production du 4ème PLH (2025-2030) s'oriente vers 2 800 logements à produire par an à l'échelle métropolitaine, dont près de 56 % prévus sur la ville de Nice (objectif de production de 1 550 logements par an).

A l'échelle de l'OIN Eco Vallée, sur la base de ce qui a pu être observé sur les dernières années, l'objectif de production du PLH est d'environ 3 800 logements sur la période 2025-2030, en privilégiant le développement de cette offre dans les secteurs aménagés.

S'agissant plus spécifiquement du logement locatif social : plus de 26 000 demandeurs sont en attente d'un logement locatif social au sein de la Métropole au 1er janvier 2023 : ce chiffre est en hausse de près de 7 000 demandeurs depuis 2016 (soit environ +30%).

Avec un peu moins de 2 200 attributions réalisées en 2022, la pression de la demande est très élevée et plus importante qu'à l'échelle départementale ou régionale : 12 demandes pour 1 attribution, 9,9 pour les Alpes Maritimes et 8,7 pour la région PACA (moins de 5 à l'échelle nationale).

Le 4ème PLH prévoit la production d'environ 1 300 logements sociaux par an à l'échelle métropolitaine, dont près de 1 100 en construction neuve (près de 40% de la production neuve), et plus de 200 en acquisition/amélioration de l'existant.

La commune de Nice est frappée par un arrêté de carence (ne respecte pas l'objectif de 20% du parc). Avec un objectif de 742 logements sociaux par an, Nice représente 57 % de la production totale attendue.

S'agissant de l'immobilier d'entreprises, plus spécifiquement du tertiaire, on observe actuellement sur la Métropole un taux de vacance avoisinant les 3%, illustrant un marché extrêmement tendu. Enfin, s'agissant des locaux d'activité, leur attractivité s'explique par le nombre réduit de surfaces disponibles et le besoin croissant de développement des entreprises déjà présentes sur des parcs.

**5-** C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet Nice-Matin, pleinement intégré au périmètre de la ZAC Nice Méridia, laquelle a fait l'objet des avis et décisions suivants :

- Dossier de création :
  - Avis de l'Autorité environnementale (préfet de Région) : 13 juin 2013
  - Arrêté préfectoral de création de la ZAC Nice Méridia : 6 août 2013
- Dossier de réalisation :
  - Avis de l'Autorité environnementale (préfet de Région) : 2 octobre 2014
  - Arrêté préfectoral d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC : 18 mars 2015

**6-** S'agissant plus précisément des logements sociaux, il convient de rectifier une indication erronée figurant dans la décision de l'Autorité environnementale : ce ne sont pas 4 330 logements, **mais 4 330 m² de logements sociaux qui sont prévus, soit environ soixante-dix logements.**

Cette surface représente 26 % de la surface de plancher dédiée à l'habitation à l'échelle du projet, et atteint 48 % au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS n° 44).

La confusion manifeste entre unités et surfaces a ainsi conduit à une appréciation erronée de la composition programmatique de l'opération dans la décision contestée.

**7-** Enfin, le projet respecte strictement les prescriptions du PLU métropolitain et de la ZAC en matière de stationnement et de fonctionnement urbain.

Le stationnement est, conformément au PLU métropolitain et aux prescriptions de la ZAC, intégralement implanté au sein de parkings mutualisés situés en sous-sol, sur un unique niveau (**Pièce n°10**).

Le projet propose la création de trois parking en sous-sol au sein du projet d'ensemble :

- 1 parking en sous sol du bâtiment 4.1 et 4.2
- 1 parking en sous sol du bâtiment 1.1 et 1.2 qui est lui foisonné
- 1 parking en sous sol sous les bâtiment 3.1, 2.0, 2.1, 2.2 et 2.3

La voie centrale, inscrite au Programme d'Equipement Public de la ZAC (**Pièce n°2**), quant à elle, est réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Nice Ecovallée, et l'ensemble des stationnements vélos seront bien intégrés au rez-de-chaussée des différents bâtiments conformément au plan local d'urbanisme applicable et à la réglementation en vigueur (**Pièce n°11**).

**6-** Par ailleurs, le projet applique les profils « très performant » et « excellent » du référentiel Ecovallée, dont le contenu détaillé et les objectifs associés étaient joints au dossier (**Pièces n°12 et 13**).

Ces éléments participent d'une démarche environnementale exigeante et encadrée.

**7-** Enfin, le maintien de l'activité du magasin Lidl est garanti par un montage opérationnel en tiroir, décrit dans le CERFA, la note environnementale et les engagements contractuels conclus avec l'enseigne.

Un nouveau magasin sera ainsi construit avant la démolition du bâtiment existant, ce qui permettra d'assurer la continuité d'exploitation durant les trente-six mois de travaux.

L'ensemble du projet a été conçu en cohérence totale avec l'étude d'impact de la ZAC Nice Méridia et avec la maîtrise d'œuvre chargée de son pilotage, ce qui confirme son insertion rigoureuse dans le cadre réglementaire applicable et dans les orientations initialement définies.

## **II. Sur l'absence d'éléments justifiant la prescription d'une évaluation environnementale**

### **A. Sur la gestion du risque d'inondation**

**8-** La décision querellée fonde largement son raisonnement sur une analyse du risque d'inondation qui repose, à tort, sur des documents issus de la ZAC Parc Méridia, lesquels sont inapplicables au projet dès lors que celui-ci relève exclusivement du périmètre de la ZAC Nice Méridia.

Le projet doit donc être apprécié au regard de la crue de référence du Var définie par le PPRI de la Basse Vallée du Var, dont les prescriptions sont scrupuleusement respectées par le maître d'ouvrage.

**9-** L'étude hydraulique actualisée, jointe au présent recours (**Pièce n°5**), reprend intégralement les paramètres de la crue de référence définie dans le PPRI, calculée avec un débit du Var de 3 200 m³/s en amont de la confluence avec l'Estéron et 3 800 m³/s en aval, et appliquée selon le scénario le plus pénalisant, à savoir celui de l'effacement des digues.

Ce scénario maximaliste a été retenu par prudence méthodologique, bien que le secteur d'étude ne soit pas inondé par la crue de référence sans effacement.

Les cartes d'aléas du PPRI approuvé en 2010 montrent d'ailleurs que le périmètre du projet se situe en aléa faible pour la crue exceptionnelle avec digues et en aléa moyen pour la crue de référence avec effacement, ce qui confirme une intensité hydraulique limitée.

Il est donc matériellement inexact d'affirmer que l'étude hydraulique omettrait une modélisation obligatoire : le PPRI ne retient aucune hypothèse de rupture au droit de Nice-Méridia, et la méthodologie adoptée correspond précisément au champ prescrit par la réglementation.

**10-** Les résultats de la modélisation hydraulique confirment que les hauteurs d'eau attendues dans le périmètre étudié demeurent extrêmement faibles, en moyenne de 30 cm, avec des dépassements ponctuels uniquement dans les fossés correspondant à des points bas topographiques.

L'écart entre les emprises inondables issues du PPRI et celles issues de la modélisation plus récente s'explique par les différences de précision entre les données historiques du PPRI (photogrammétrie) et les relevés Lidar HD utilisés pour l'étude actuelle, mais également sur l'évolution des logiciels de modélisation.

Ces divergences ont été présentées à la DDTM 06 lors de la réunion du 7 juillet 2025, au terme de laquelle les services de l'État ont validé l'état initial, les hypothèses de modélisation et la nomenclature applicable (**Pièce n°15 : Compte-rendu DDTM 06 – Réunion du 07/07/2025 et du 09/10/2025**).

Il est, par ailleurs, rappelé que l'étude hydraulique a été conduite à l'échelle du projet, sans remise en cause ni réélaboration de la modélisation hydraulique du Var elle-même.

Les paramètres hydrologiques utilisés sont exclusivement issus des données de référence du PPRI approuvé. À ce titre, les hydrogrammes en lit majeur ont été reconstruits à partir de l'hydrogramme de la crue du 23 novembre 2019, mesurée à la station de Nice – pont Napoléon, le débit maximal retenu correspondant au débit de pointe défini par le PPRI.

Ces hydrogrammes ont ensuite été intégrés dans le modèle hydraulique afin d'évaluer les conditions d'écoulement locales. Toute analyse climatique prospective ou intégrant une modification des régimes hydrologiques à long terme supposerait une approche à l'échelle du bassin versant du Var, laquelle excède manifestement le périmètre et les exigences d'un examen au cas par cas.

**11-** Par ailleurs, les volumes à stocker ont été calculés conformément au règlement métropolitain en vigueur. Le site n'étant pas situé dans le lit majeur du Var et n'étant pas inondé par la crue de référence sans effacement, la rubrique relative aux remblais en zone inondable n'est pas applicable ; ce point a été explicitement confirmé par la DDTM lors de la réunion du 7 juillet 2025 (**Pièce n°15 : Compte-rendu DDTM 06 – Réunion du 07/07/2025 et du 09/10/2025**).

Il est précisé tout d'abord qu'à l'échelle de la ZAC chaque secteur privé gère ses propres eaux pluviales, ainsi il n'y a pas d'écoulements des autres secteurs de la ZAC à prendre en compte dans les modélisations du présent projet. Les principes de gestion des Eaux pluviales à l'échelle de la ZAC sont rappelés dans le document "Livret\_Reprise\_AVP\_Eaux pluviales" (**Pièces n°16 : Livret\_Reprise\_AVP\_Eaux pluviales**)

Les volumes de stockage sont précisément définis : 594 m<sup>3</sup> pour le bassin nord, 598 m<sup>3</sup> pour le bassin sud, soit un total de 1 192 m<sup>3</sup> alors que les prescriptions métropolitaines imposent 1 110 m<sup>3</sup>. Le projet respecte donc non seulement la réglementation, mais il adopte en outre une marge de sécurité significative.

L'étude démontre également que le projet, loin d'aggraver l'imperméabilisation du secteur, conduit au contraire à une désimperméabilisation nette grâce aux jardins creux, noues, toitures végétalisées et cheminements en terre pleine.

Contrairement à ce que retient la décision contestée, l'utilisation d'un MNT fondé sur un Lidar 2018 ne constitue en rien une défaillance méthodologique, celui-ci étant la donnée la plus récente disponible à l'échelle de la ZAC. Les aménagements amont ne modifient pas l'environnement hydraulique du site, et cette hypothèse a été validée par les services de l'État.

**12-** Sur la prétendue absence d'articulation entre gestion des eaux pluviales et sols pollués, la décision litigieuse est entachée d'une confusion manifeste. En effet, l'étude des sols pollués (**Pièce n°14**) établit que les terres du secteur Nord sont inertes et que les pollutions identifiées au Sud seront intégralement excavées dans le cadre de la réalisation du parking souterrain et remplacées par des terres saines, de sorte qu'aucune infiltration ne pourra entrer en contact avec des matériaux contaminés.

C'est précisément pour cette raison que l'étude retient une solution de stockage via une noue paysagère et une solution en infiltration via le jardin en creux, au Sud, car la pollution y sera supprimée avant tout aménagement hydraulique.

L'affirmation selon laquelle « *En l'absence de l'enlèvement des terres polluées, la solution de stockage sur le site doit aussi être retenue pour le permis sud* » correspond donc exactement à l'option déjà retenue par le maître d'ouvrage.

**13-** S'agissant de la prétendue absence d'étude relative à l'augmentation de la vulnérabilité, il doit être souligné que les prescriptions du PPRI relatives aux cotes de plancher s'appliquent non seulement aux zones classées inondables dans le PPRI, mais également aux secteurs identifiés comme inondables par la modélisation actualisée.

Les locaux techniques et leurs accès seront situés systématiquement au-dessus des niveaux d'eau simulés.

Les accès aux sous-sols seront protégés par des dispositifs étanches, et un plan de continuité d'activité sera mis en place afin d'assurer la gestion de crise, l'alerte, la protection et, le cas échéant, l'évacuation des parkings souterrains.

L'argument tiré de la circulaire du 24 janvier 1994 est également inopérant : cette circulaire n'a pas de valeur normative et ne figure pas au nombre des prescriptions du PPRI applicables au secteur de Nice Méridia.

14- Enfin, les mesures compensatoires intégrées au projet permettent de réduire les incidences hydrauliques à un niveau négligeable, inférieur à 1 cm dans les zones à enjeux et 5 cm dans les zones sans enjeux, sans modification des classes d'aléas.

Ces seuils ont été validés par les services de l'État lors de la réunion précitée. Il apparaît donc que la décision litigieuse de l'Autorité environnementale en date du 12 novembre dernier, fondée sur des documents étrangers au périmètre de la ZAC Nice Méridia, est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et ne saurait justifier une prescription d'évaluation environnementale.

## **B. Sur la gestion des sols pollués**

**15-** Contrairement à ce que suggère la décision de l'Autorité environnementale, la gestion des sols pollués a fait l'objet d'une analyse complète, documentée et conforme aux dispositions du code de l'environnement.

L'étude des sites et sols pollués réalisée par un bureau certifié (**Pièce n°14**) établit que les terres du secteur Nord sont inertes et que les terres présentant une pollution significative se situent **uniquement dans le secteur Sud, sur une profondeur limitée à environ 1,5 mètre**, en lien direct avec l'activité commerciale existante et non avec des phénomènes diffus susceptibles d'affecter le sous-sol du périmètre global.

L'étude précise que ces pollutions sont parfaitement identifiées, circonscrites et traitables par excavation.

**16-** Le projet prévoit précisément, dans cette zone Sud, l'excavation complète des terres polluées dans le cadre de la réalisation du parking souterrain, leur extraction en filière agréée et leur remplacement intégral par des terres saines répondant aux critères permettant l'accueil d'usages sensibles en surface, notamment les jardins et espaces verts du programme.

Le rapprochement entre les données de l'étude SSP et les prescriptions hydrauliques est pleinement assuré : aucune infiltration ne sera mise en œuvre dans la zone Sud tant que les terres polluées n'auront pas été évacuées et remplacées.

C'est précisément la solution retenue par le maître d'ouvrage pour garantir l'absence totale de remise en suspension ou de migration de polluants vers la nappe.

**17-** L'argument tiré de l'absence de démonstration relative au risque de contamination de la nappe est donc parfaitement infondé, dès lors que la suppression de la source elle-même par excavation constitue la mesure la plus efficace.

Dès lors, le projet lève les risques sanitaires associés aux sols pollués et répond à l'ensemble des exigences réglementaires applicables

### **C. Sur la gestion des eaux pluviales**

**18-** L'étude hydraulique (**Pièce n°5**) détaille précisément les volumes de stockage, la localisation des bassins, leurs exutoires, leurs modalités de fonctionnement et les dispositifs de traitement et de confinement associés.

Comme indiqué *supra*, les volumes prévus s'élèvent à 594 m<sup>3</sup> pour le bassin Nord et 598 m<sup>3</sup> pour le bassin Sud, soit un total de 1 192 m<sup>3</sup>, supérieur aux 1 110 m<sup>3</sup> exigés par la réglementation métropolitaine.

Les bassins disposent d'exutoires raccordés au réseau d'eaux pluviales conformément au règlement du service public de l'assainissement, de l'hydraulique et du pluvial de la Métropole (MNCA, 2013), avec un débit de fuite strictement contrôlé.

**19-** Contrairement à ce qu'indique la décision querellée, la solution d'infiltration est partiellement retenue au Sud, puisque l'ensemble des terres seront excisées avant tout aménagement hydraulique.

L'étude SSP ayant montré que les terres du Nord sont inertes, la différenciation Sud/ Nord dans le choix des solutions hydrauliques est parfaitement fondée et conforme aux règles de l'art. Aucun risque de contamination de la nappe n'est donc possible.

**20-** Enfin, l'étude hydraulique démontre que les volumes stockés, les noues, les jardins creux, les toitures végétalisées et l'ensemble du dispositif de désimperméabilisation permettent une gestion autonome du ruissellement des eaux pluviales pour le secteur Lidl / Nice-Matin, indépendamment des opérations déjà réalisées au sein de la ZAC.

Cette hypothèse méthodologique a été validée par la DDTM lors de la réunion du 7 juillet 2025 et du 9 octobre 2025.

### **D. Sur les émissions de gaz à effet de serre et la performance énergétique**

**21-** La décision de l'Autorité environnementale du 12 novembre dernier s'appuie sur des considérations tirées de l'avis de l'Autorité environnementale n° 2021-72, applicable à la ZAC Parc Méridia et non au périmètre Nice Méridia.

En réalité, le projet sera raccordé au réseau de géothermie urbaine prévu par la ZAC Nice Méridia, conformément aux prescriptions du dossier de création et du programme environnemental d'aménagement (**Pièces n°13**).

Cette source d'énergie décarbonée constitue l'un des leviers principaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de l'opération.

Plus globalement sur le volet carbone, les matériaux et les consommations ont été finement étudiées afin d'optimiser la conception du projet, comme précisé dans la note carbone et dans le calcul du gaz à effet de serre en phase exploitation (**Pièces n°3 et 6**)

**22-** En outre, le projet applique les profils « très performant » et « excellent » du référentiel Ecovallée (**Pièce n°15**), qui imposent des exigences strictes en matière de performance énergétique, de sobriété des matériaux, de réduction des consommations, de limitation des îlots de chaleur et d'intégration de solutions passives d'optimisation thermique.

La décision ne peut donc utilement soutenir une insuffisance d'analyse ou d'engagements, l'ensemble des objectifs imposés par le référentiel ayant été intégrés au dossier et tenant lieu de cadre prescriptif robuste.

### **E. Sur la prise en compte des risques de séisme**

**23-** En ce qui concerne le risque de séisme, le projet tiendra compte des dispositions de construction et de fondation conformes à la zone de risque BI, qui sont prises en compte au stade du PC mais qui devront être affinées dans la suite de la conception avec les études de conception géotechnique à venir.

Nous vous confirmons que l'opération tiendra compte des dispositions de construction et de fondation conformes à la zone de risque BI.

Les mesures suivantes étant prises pour limiter les risques :

- Phase travaux :
  - o Application stricte de la réglementation parasismique pour toutes les installations temporaires et ouvrages provisoires ;
  - o Contrôle renforcé de la stabilité des remblais et talus avant et pendant les travaux ;
  - o Surveillance continue des équipements de levage et structures provisoires
- Phase exploitation :
  - o Conception et construction selon les normes parasismiques en vigueur (Eurocode 8 et règles applicables) ;
  - o Mise en place de plans d'urgence et d'évacuation adaptés au risque sismique ;
  - o Sensibilisation et formation des gestionnaires et utilisateurs aux consignes de sécurité sismique

Vous trouverez en annexe l'attestation sismique réalisé par notre bureau de contrôle pour les permis de construire et l'attestation relative au Plan de Prévention des Risques Sismiques (PPRS) de Nice (**Pièces n°8 et n°9**).

### **F. Sur la prise en compte des nuisances sonores dans la construction**

**24-** En ce qui concerne le bruit, des mesures de construction seront prises pour limiter les incidences liées aux sources internes comme externes (notamment pour le bruit des routes à proximité, AB, Boulevard du Mercantour).

La réglementation en vigueur relative au bruit sera respectée par le projet et le sujet sera cadré par le BE acoustique de l'opération en charge des études acoustiques et de leur respect.

Concernant les sources de bruits externes, l'étude acoustique en phase APS est réalisée sur la base des demandes de l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les arrêtés préfectoraux en vigueur définissant le classement acoustique des infrastructures ont été pris en considération pour l'établissement des isoléments de façade (notamment Arrêté préfectoral n° 2016-112). Il en découle des objectifs d'isolement de façades définis bâtiment par bâtiment qui tiennent



compte de la future destination des locaux (logements, bureaux, commerces, etc.), des distances aux infrastructures classées, et des éventuels effets de masques.

Concernant les sources de bruits internes, la réglementation en vigueur sera également respectée. Les études acoustiques se baseront :

- Pour les gênes relatives au voisinage : Décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique.
- Pour le confort intérieur :
  - o Logements / Coliving : Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation. A noter également une labellisation environnementale NF HABITAT HQE qui induit sur l'acoustique des exigences plus sévères sur certains points.
  - o Isolation entre commerces / locaux d'activité et logements : conforme aux exigences de l'arrêté du 30 juin 1999.
  - o Bureaux : Norme NF S 31-080 (non obligatoire, mais définissant des valeurs guides de confort acoustique selon les niveaux souhaités).

## **G. Sur les effets d'îlot de chaleur urbain et les aménagements paysagers**

**25-** La décision litigieuse relève, à tort, que les aménagements paysagers ne constitueraient pas une mesure suffisante de réduction des îlots de chaleur urbains (**Pièce n°4**).

Rien n'est plus faux.

D'une part, le jardin de pluie et les espaces verts prévus ne constituent pas un espace public, mais un jardin privé conçu en cohérence totale avec les travaux de dépollution prévus au Sud et avec la reconstitution des sols sains. L'usage qui en sera fait est donc strictement conforme aux exigences sanitaires et environnementales.

D'autre part, la conception paysagère du projet repose sur une forte végétalisation, l'utilisation de matériaux clairs et faiblement émissifs, la mise en place d'ombrières, de surfaces perméables et la création de couloirs de ventilation permettant une circulation optimale de l'air.

Ces éléments, dont les plans et coupes sont fournis (**Pièce n°13**), permettent de réduire de façon significative les effets d'îlot de chaleur, conformément aux objectifs fixés par le référentiel Ecovallée et aux prescriptions du PLU métropolitain.

## **H. Sur l'accessibilité et la mobilité**

**26-** Enfin, la décision de l'Autorité environnementale fait état de supposées incertitudes relatives à l'accessibilité du site et à la mobilité interne à l'opération.

Pourtant, l'étude circulaire complète jointe au dossier (**Pièce n°7**), démontre la parfaite compatibilité du projet avec les voiries existantes et programmées dans le cadre de la ZAC Nice Méridia, y compris la voie centrale réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA.

**27-** L'étude établit également que les infrastructures cyclables sont d'ores et déjà prévues et intégrées, que la desserte en transports en commun est assurée par les lignes de tramway et de bus du secteur, et que le stationnement est intégralement implanté dans des parkings mutualisés en sous-sol, conformément au PLU et aux prescriptions de la ZAC.

\*\*\*

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que la décision de l'Autorité environnementale repose sur des références erronées, tirées du périmètre de la ZAC Parc Méridia, et non sur l'étude d'impact de la ZAC Nice Méridia. Les enjeux environnementaux ont été identifiés, les impacts parfaitement maîtrisés, les mesures adéquates intégrées et les garanties techniques apportées par le Pétitionnaire dépassent largement les exigences d'un examen au cas par cas. La prescription d'une évaluation environnementale est manifestement disproportionnée au regard de l'annexe III de la directive 2011/92/UE.

Le Pétitionnaire sollicite en conséquence le retrait de la décision n° F-093-25-C-0215 du 12 novembre 2025 et la substitution d'une décision de dispense d'évaluation environnementale, conformément aux articles L.122-1 et R.122-3 du code de l'environnement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de l'Autorité environnementale, l'expression de notre haute considération.

**Pour NJJ Holding  
Anthony MAAREK**



Pièces visées au soutien du présent recours :

Pièce n°1 : Décision de l'Autorité environnementale n° F-093-25-C-0215 du 12 novembre 2025.

Pièces n°2 : CERFA des PC Secteur Nord et Secteur Sud, déposé le 30 octobre 2025, PGC et PEP de la ZAC Nice Méridia

Pièce n°3 : Note carbone et matériaux biosourcés – Dossier PC

Pièce n°4 : Étude bioclimatique – Ilot de fraîcheur

Pièce n°5 : Note Hydratech – Étude hydraulique PPRI et gestion des eaux pluviales

Pièce n°6 : Calculs des émissions de gaz à effet de serre en phase d'exploitation

Pièce n°7 : Note chapeau, Annexe étude circulaire

Pièce n°8 : Attestation sismique

Pièce n°9 : Attestation PPRS (Plan de Prévention des Risques Sismiques)

Pièce n°10 : Plans des sous-sols (stationnement mutualisé)

Pièce n°11 : Plans masse projet – rez-de-chaussée (stationnement vélo)

Pièce n°12 : PC4 – Secteur Nord et Sud – Ambitions environnementales

Pièce n°13 : Référentiel Ecovallée – Engagements environnementaux

Pièce n°14 : Diagnostic sites et sols pollués – secteur Nord et Sud

Pièce n°15 : Compte-rendu DDTM 06 – Réunion du 7 juillet 2025 et du 09 octobre 2025

Pièce n°16 : Notice Reprise AVP Gestion des Eaux Pluviales