

Autorité environnementale

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur un projet d'ensemble immobilier « Campus Vatel » situé dans la zone d'aménagement concerté « Nice Grand Arénas » (lot 3.2) à Nice (06)

n° : F-093-25-C-0216

Décision du 27 octobre 2025
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le président de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable », et notamment son article 6 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable adopté le 20 octobre 2022 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-093-25-C-0216 présentée par la société Océanis Promotion, relative à un projet d'ensemble immobilier « Campus Vatel » situé dans la zone d'aménagement concerté « Nice Grand Arénas » (lot 3.2) à Nice (06), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 8 octobre 2025.

Vu l'avis délibéré n°2023-18 du 11 mai 2023 - Zac Grand Arénas à Nice - 2e avis (06) ;

Vu le mémoire en réponse de l'Établissement public d'aménagement (EPA) Nice- ÉcoVallée à l'avis de l'Ae précité et notamment son annexe 1 « *Éléments de réponse de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) aux recommandations de l'Autorité environnementale relatives au plan de prévention du risque inondation (PPRI)* » ;

Considérant la nature du projet,

- il s'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (Zac) Grand Arénas, créée en 2013, située dans l'opération d'intérêt national (OIN) Nice ÉcoVallée, portée par l'établissement public d'aménagement (EPA) ÉcoVallée - Plaine du Var ; la Zac comprend le palais des expositions et des congrès (Pec), l'aménagement d'un quartier mixte comprenant environ 2 000 logements et 240 000 m² de bureaux, la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal (Pem) incluant la future gare TGV de Nice de la ligne nouvelle « Provence-Côte d'Azur » (LNPCA) ;
- l'ensemble immobilier « Campus Vatel » consiste en la réalisation d'un campus dédié à l'hôtellerie et à la restauration d'une surface de plancher de 19 303 m² ; il comprend l'Institut Vatel, un restaurant d'application et une école, ainsi que deux résidences : une résidence pour jeunes actifs de 217 logements et une résidence étudiante de 495 logements, principalement des studios ; le projet comprend des espaces communs partagés et des terrasses accessibles végétalisées en toiture, 904 places pour vélos (en RDJ et en RDC semi-enterré) - 17 places pour voitures (en RDC semi-enterré) - 29 places deux roues motorisées (en RDC semi-enterré) - pré équipé pour accueillir des véhicules électriques (voitures, motos et vélos) ;
- la hauteur totale bâtie du lot ne dépassera pas 32 mètres (y compris acrotères, édicules techniques, systèmes ascenseurs et cages d'escaliers, panneaux voltaïques, etc.), sauf dérogation sollicitée en

amont de l'instruction du permis de construire auprès de la Direction des services de la Navigation Aérienne (DSNA) ; la surface du terrain d'implantation est de 3469,5 m² ;

- la livraison est prévue pour avril 2029 ;

Considérant la localisation du projet,

- le secteur d'intervention « Grand Arénas » est situé à l'entrée ouest de la ville de Nice, au nord de l'aéroport ; il accueille actuellement le marché d'intérêt national (Min) de Nice, de vastes surfaces de parking automobile, et les fonctionnalités inhérentes à un faubourg aéroportuaire, sur une zone soumise au risque de débordement du Var dont les crues sont rapides et avec un fort charriage ; il est délimité par le Var à l'ouest, l'autoroute A8 et l'avenue Giscard d'Estaing au nord, le parc du Phoenix et le centre d'affaires Arénas à l'est, ainsi que la Promenade des Anglais au sud ;
- le campus Vatel (lot 3.2) est situé dans le secteur de projet du pôle d'échange multimodal (Pem), à proximité immédiate des transports en commun : gare TER (à moins de 300 mètres), lignes de tramway L2/L3 qui convergent vers le pôle d'échange et assurent des connexions rapides vers le centre-ville de Nice et le pôle multimodal Nice-Saint-Augustin Aéroport ; des aménagements réalisés le long de ces lignes de tramway offrent des cheminements piétons et cyclables à proximité immédiate du site ; celui-ci bénéficiera des futurs aménagements de stationnement pour cycles (sécurisés) à la gare Saint-Augustin (intermodalité vélo-transport en commun pour les usagers du campus) ;
- le site est situé à 1,5 km du littoral, à environ 1,2 km du Var, dans un secteur déjà urbanisé du quartier Grand Arénas ;
- l'îlot 3.2 est en zone UPa « zone de projets » du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé le 25 octobre 2019 ;

Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :

Étant noté que :

- l'îlot 3.2 est situé sur un ancien parking, actuellement utilisé comme base de vie et de stockage ;
- une campagne de mesures acoustiques a été réalisée en novembre 2019 pour l'étude d'impact de la Zac Grand Arénas ; le projet est en zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Nice Côte d'Azur ; il fera l'objet d'une isolation acoustique adaptée ;
- il n'a pas vocation à générer du trafic routier en raison de sa programmation et des futurs usages ; les travaux de voirie et des abords du lot 3.2 ont été effectués lors de la restructuration du tramway et de la construction du lot 3.3 (Connexio) ;
- le projet est situé en zone B6 du plan de prévention des risques naturels inondations (PPRI) approuvé le 18 avril 2011, partiellement modifié le 25 juin 2013 sur le secteur Grand Arénas à Nice ; la crue de référence du PPRI (3 800 m³/s) est supérieure à la crue de référence historique de 1994 (entre 3 000 et 3 500 m³/s) ; un schéma de cohérence hydraulique et d'aménagement d'ensemble (SCHAE)¹, dont la modélisation a été actualisée en 2021 pour tenir compte des travaux réalisés depuis 10 ans, couvre le secteur du Grand Arénas ; le périmètre du Campus Vatel se situe entre 7 et 11 mètres NGF ; il respectera la cote d'implantation imposée par le PPRI de Nice (NGF + 7,25 m pour les niveaux habitables) ;
- l'îlot 3.2, comme la totalité du périmètre du Grand Arénas, est situé dans une zone potentiellement sensible aux remontées de nappe et au risque d'inondation par ruissellement ; des pompes d'exhaure pourraient être mis en place pour l'assèchement du site, pouvant créer un rabattement de la nappe en cas de simultanéité avec d'autres travaux sur le secteur, notamment en période de

¹ Ce schéma a pour objet de définir les modalités d'un aménagement urbain durable en zone inondable, et ce, derrière un ouvrage de protection et sans augmenter le risque ni le déplacer, dans le respect des prescriptions du PPRI du Var.

basses eaux ; le dossier préconise, en phase travaux, l'installation d'un système de suivi en continu du niveau de nappe et de la conductivité à l'aval du périmètre du projet ;

- le projet respectera les prescriptions parasismiques définies par le PPRN séisme approuvé en 2019 ;
- un équilibre déblais-remblais sera recherché entre la réalisation du parking semi-enterré, et la réalisation du cœur d'îlot de pleine terre et des cheminements piétons, avec les entrées des locaux à +7,25 NGF ; les terrassements de déblais seront limités à environ 5 m, compte tenu d'un fond de fouille proche de la cote +1,00 NGF en moyenne pour un niveau de terrain compris entre + 5,00 et 6,00 NGF ; la réutilisation des matériaux déblayés est prévue sous réserve de leur qualité mécanique et dès lors qu'ils sont inertes ; les centres les plus proches seront retenus pour les évacuations de matériaux ; les matériaux supplémentaires nécessaires proviendront de carrières autorisées de la région ;
- les études géotechniques, de pollution et de l'évaluation quantité des risques sanitaires (EQRS) ont été réalisées ainsi que la pré-évaluation BREEAM² ; en cas de détection d'une pollution, celle-ci sera traitée avant évacuation des terres (bordereaux de suivi des déchets et de mise en décharge) ;
- la station d'épuration de la ville de Nice (Haliotis) est dimensionnée pour accueillir le projet ; le secteur du PEM est pourvu d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales de type séparatif ;
- pour les usages autres que domestiques, un réseau d'eau brute est mis en place ;
- le projet prévoit des aménagements paysagers (dont 521 m² de pleine terre, soit 15 % du terrain correspondant au minimum réglementaire et la plantation de 19 arbres et trois strates végétales méditerranéennes) ; une démarche « zéro phyto » sera appliquée pour l'entretien des espaces verts ; une identification des potentialités écologiques est envisagée en fonction des besoins par passage d'un écologue en période favorable (printemps 2026) ;
- les formes urbaine retenues varieront l'épannelage pour conserver les prospects ;
- étant noté que :
 - le projet doit respecter les prescriptions de la fiche de lot 3.2 établie par l'aménageur ; il s'inscrit dans le respect des mesures réglementaires issues de l'évaluation environnementale du Grand Arénas, définies par l'EPA Nice ÉcoVallée ; le projet ne génère pas d'impacts résiduels notables ;
 - il s'inscrit dans les objectifs du « Référentiel Éco Vallée Qualité de la Plaine du Var » ; il recourt à une conception bioclimatique (panneaux photovoltaïques en toitures, recours au procédé de construction des panneaux P2P (appelé panneaux sandwich) pour les façades (enveloppe économe en énergie) ; il prévoit des surfaces de pleine terre et des toitures végétalisées pour la gestion des eaux pluviales et prévenir la création d'îlots de chaleur, et fait appel à des matériaux biosourcés et locaux ; il respectera le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sur l'évolution de Nice Grand Arénas ; le projet appliquera la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) avec un seuil 2025 pour le carbone, l'orientation sera optimisée et le choix fait d'une palette de matériaux et de finitions clairs pour réduire les effets de surchauffe ;
 - la charte « Chantier à faibles nuisances » sera appliquée et le projet visera l'obtention du certificat « BREEAM Very Good » qui porte sur dix thématiques (« management » dont par exemple durabilité et cycle de vie par élément, « santé et bien-être », « énergie », « transport », « eau », « matériaux », « déchets », « utilisation du terrain et écologie », « pollution », « innovation ») ;

Concluant que :

² D'origine britannique, la certification BREEAM (ou Building Research Establishment Environmental Assessment Method) mesure le niveau de performance environnementale des bâtiments et les moyens mis en œuvre pour l'améliorer. Elle est délivrée par le groupe BRE depuis 1990.

Au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, le projet d'ensemble immobilier « Campus Vatel » situé dans la zone d'aménagement concerté « Nice Grand Arénas » (lot 3.2) à Nice (06) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe à l'article R. 122-3-1 (annexe III de la directive n°2014/52/UE susvisée du 16 avril 2014).

Le projet d'ensemble immobilier « Campus Vatel » étant est un élément constitutif du programme ; l'Ae a rendu le 13 décembre 2022, une première décision de cas par cas n° F-093-22-C-0162 – Construction d'un projet mixte (lot 3.2) dans le Grand Arénas à Nice – soumettant l'étude d'impact à actualisation notamment sur la prise en compte des risques naturels ; l'étude d'impact, « Nice Grand Arénas » a été réalisée et actualisée, et l'Ae a rendu un deuxième avis n°2023-18 du 11 mai 2023 se prononçant notamment sur le risque « inondation »³.

Sur ce risque, le dossier présenté à l'appui de la demande d'examen au cas par cas précise que « *le nouveau dessin des îlots étanches par rapport au SCHAE de 2012 permet de diminuer très majoritairement les cotes d'eau dans la zone, notamment la C3A engendre des cotes inférieures au PPRI sur tous les points de contrôle aux abords de l'îlot 3.2. Il serait même ainsi possible de revoir à la baisse certains points de contrôle, mais par précaution les niveaux de 2012 sont maintenus pour ces cas* ».

Dans l'annexe I susvisée du mémoire en réponse à l'avis n°2023-18, les services de l'État (DDTM), sous l'autorité du préfet de département, « *présentent des arguments permettant de justifier les choix en termes de débits de référence pour le PPRI actuel. Ainsi, l'étude du PPRI présente une robustesse plus grande que les méthodes régionales ayant notamment permis la rédaction du PGRI* ». Les hypothèses de débit retenues pour le PPRI sont donc plus proches de la réalité de fonctionnement du Var, et intègrent une marge de sécurité importante.

Conformément au décret de 2019, le travail de révision des PPRI anciens a commencé dans le département des Alpes Maritimes, mais le PPRI basse vallée du Var ne sera pas révisé en priorité. Ce même décret permet des opérations de renouvellement urbain d'ensemble, sur des secteurs essentiels au bassin de vie, dans des zones protégées par des systèmes d'endiguement.

L'opération de la Zac du Grand Arénas serait ainsi possible, y compris dans le cas d'un PPRI révisé. Ainsi la DDTM considère que l'aménagement de la Zac du Grand Arénas répond à un niveau satisfaisant de prise en compte du risque d'inondation. »

Sur le niveau de protection du système d'endiguement, la DDTM précise « *Le système d'endiguement du Grand Arénas a été autorisé par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2023 pour des niveaux de protection de 3 000 à 3 600 m³/s selon la zone concernée. [...] Un travail est identifié avec les collectivités compétentes pour identifier, anticiper et programmer les travaux d'entretien à mener pour conserver le niveau de protection des systèmes d'endiguement* ».

Dans le même temps, un porter à connaissance (PAC) du risque vient garantir que les aménagements sur Grand Arénas situés sur des zones concernées par le risque de débordement pour une crue de 3 800 m³/s ne pourront obtenir une autorisation d'urbanisme qu'après réalisation des travaux nécessaires pour revenir à un niveau de protection compatible avec le PPRI.

Les reprises de digues, déjà programmées par la Métropole Nice Côte d'Azur, permettront de revenir à un niveau de protection de 3 800 m³/s sur le périmètre du Grand Arénas. Dans ce cadre, l'aménagement du projet ne sera possible que dans des conditions satisfaisantes de prévention des risques. »

Le même document conclut que le PPRI « *sera révisé postérieurement à la réalisation de la Zac du Grand Arénas* » dont l'aménagement resterait possible après le PPRI révisé compte tenu des termes du décret de

³ L'Ae précisait que « *Le secteur de projet est également couvert par le PPRI de la basse vallée du Var, arrêté en 2011 et révisé, pour ce qui concerne « l'opération Grand Arénas », en 2013. Le PPRI n'a pas été révisé depuis le décret de 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine ». Il n'est en particulier pas cohérent avec les modalités fixées pour la définition des aléas dans le scénario d'une crue rapide. Fondé sur la « doctrine Rhône » (fleuve sujet à des crues lentes et non à des crues rapides) devenue caduque suite à l'approbation du PGRI, ce PPRI ancien présuppose que le niveau de protection des digues est garanti pour la crue de référence (ce qui n'est pas encore le cas) et se prévaut donc d'une protection qui n'existe pas encore. Se fondant sur cette hypothèse contestable, il aggrave la vulnérabilité en autorisant l'aménagement d'« îlots étanches » (tels que prévus dans le programme de la Zac du dossier de création), qui diminuent d'autant le volume d'expansion de la crue, dans un espace non soumis à la crue de référence mais sujet à la crue exceptionnelle* ». L'Ae précisait également que « *Selon le TRI de Nice-Cannes-Mandelieu, le secteur n'est pas soumis au risque de submersion marine et une étude de 2020 du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) semble montrer que le risque de tsunami est également écarté* ».

⁴ Plan de gestion du risque d'inondation (PGRI)

2019. « Le SCHAE, qui cadre le fonctionnement hydraulique de la Zac Grand Arénas se rapproche des conditions fixées dans le décret notamment sur les aspects de libre écoulement des eaux, niveau de protection des systèmes d'endiguement, retour à la normale, alerte et gestion de crise ».

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, le projet d'ensemble immobilier « Campus Vatel » situé dans la zone d'aménagement concerté « Nice Grand Arénas » (lot 3.2) à Nice (06) est, en tant qu'opération constitutive du projet de Zac, soumise à évaluation environnementale.

Au regard des éléments communiqués l'actualisation de l'étude d'impact n'est pas requise pour le projet d'ensemble immobilier « Campus Vatel ».

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

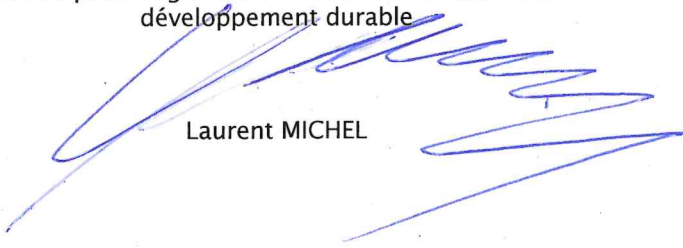
Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable. Cette décision doit également figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou consultation du public préalablement à l'autorisation du projet.

Fait à la Défense, le 27 octobre 2025,

Le président de la formation d'Autorité environnementale
de l'Inspection générale de l'environnement et du
développement durable

Laurent MICHEL



Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

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

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.