



Autorité environnementale

Décision de l'Autorité environnementale, 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)

n° : F-093-25-C-0215

Décision n° F-093-25-C-0215 du 12 novembre 2025

Décision du 12 novembre 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 et R. 122-3-1 ;

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 du 16 janvier 2023 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 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 l'avis d'autorité environnementale du 2 octobre 2014 émis par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° F-093-25-C-0215, présentée par NJJ Holding, relative à l'opération mixte de développement immobilier sur les fonciers de Nice-Matin et Lidl au sein de la Zac Nice Méridia (06), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 8 octobre 2025.

Considérant la nature du projet,

- l'opération de développement immobilier au sein de la Zac Nice Méridia dite « technopole urbaine » de Nice Écovallée portée par l'établissement public d'aménagement (EPA) Plaine du Var consiste en la construction de neuf bâtiments (51 800 m² de surface de plancher) accueillant des logements libres ou sociaux (16 700 m², nombre total de logements non précisé, 4 330 logements locatifs sociaux soit 26 % selon le dossier qui ne précise pas si le ratio est surfacique ou en nombre. L'unité des 4 330 logements sociaux est à préciser (nombre ou surface), des hébergements de type coliving (3 000 m²), des bureaux et écoles d'enseignement supérieur (29 300 m²) et des locaux d'activité et de commerce (2 800 m²) ainsi que la réhabilitation du siège de Nice-Matin (9 850 m²) et la destruction totale (Lidl) ou partielle des bâtiments existants (Nice-Matin). Les espaces dédiés à la petite enfance (type crèche, jardin d'enfants...) ne sont pas précisés malgré l'accueil de nouveaux habitants pas plus que le nombre de logements, de bureaux et de locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Les nouveaux bâtiments sont de type R+6 à R+8. Le dossier ne précise pas quels bâtiments sont bâtis sur un sous-sol, ni, quand il y a un sous-sol, si le bâtiment abrite des parkings souterrains ou des locaux techniques, ni le nombre de niveaux en sous-sol. Il indique d'une manière générale que des parkings mutualisés seront installés pour les véhicules légers (188 places pour le secteur nord et 144 pour le sud) et pour les deux roues motorisés (148 places pour le nord et 47 pour le sud). Le dossier n'indique pas si ces parkings mutualisés correspondent aux parkings souterrains. Une voirie centrale sera créée. Un aménagement paysager est prévu (6 500 m²). Des stationnements pour les vélos sont prévus ; leur nombre et localisation (en souterrain ou en aérien) ne sont pas indiqués. L'opération appliquera le référentiel de construction Écovallée avec un profil « très performant » et « excellent » selon les bâtiments. Le dossier ne précise pas le contenu de ce label ni les objectifs retenus pour chaque bâtiment ;
- la libération du site fait suite à la mutualisation de l'imprimerie du journal et à son déménagement. Le dossier indique que le maintien de l'activité du magasin Lidl est un impératif tout au long des travaux mais n'explique pas quelles dispositions seront prises à cette fin ;

- chaque secteur (nord et sud de la voirie) fera l'objet d'une demande de permis de construire. L'opération est concernée par la législation sur l'eau. La Zac Nice Méridia a été créée par arrêté préfectoral du 6 août 2013. Le dossier ne présente pas le contexte administratif dans lequel l'opération s'inscrit et ne retrace pas les différentes études, avis d'autorité environnementale et mémoires en réponse de la Zac Nice Méridia dans laquelle l'opération s'inscrit ;

Considérant la localisation de l'opération,

- sur le territoire de la métropole de Nice, au sein de la zone d'aménagement concertée (Zac) Méridia visée par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle concernant les parcelles « Nice matin » et « Lidl » sur lesquelles prend place l'opération ;
- dans la zone inondable de la vallée du Var de laquelle le site de l'opération est séparé par l'autoroute A8 parallèle au cours d'eau. Une partie de l'opération est située dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Basse-vallée du Var approuvé le 18 avril 2011, en zone B5 (en crue « de base » [de référence], aléa nul ; en crue exceptionnelle, aléa faible à modéré). Le site est inondé par une crue exceptionnelle du Var et par la crue centennale sans digue ;
- dans le périmètre du plan de prévention des risques de séisme (PPRn) de Nice, en secteur de risque moyen ;

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

- les besoins actuels et futurs en logements, en logements social, en bureaux, en locaux d'activité et en commerces ni l'offre correspondante ni le taux d'occupation ou de remplissage ne sont précisés dans le périmètre d'étude de l'opération ni à l'échelle de la Zac ;
- en ce qui concerne le milieu naturel, aucune espèce végétale ou habitat naturel d'intérêt n'est présente sur le site de l'opération. Plusieurs espèces protégées (oiseaux, chauves-souris, reptiles) ont été observées pendant les inventaires, ainsi que des gîtes à chauves-souris notamment. L'analyse des incidences est menée en tenant compte du dérangement des espèces. Plusieurs mesures en faveur du milieu naturel sont prévues pour l'opération : balisage des zones de travaux, périmètre de protection racinaire des arbres conservés, contrôle des espèces exotiques envahissantes, adaptation du calendrier de chantier prévoyant un démarrage des travaux entre septembre et octobre, accompagnement d'un expert en chauve-souris lors de la destruction d'immeubles comportant des gîtes, réalisation d'un hibernaculum avec une fosse d'hivernage, de trois tas de pierre et de trois tas de bois, de deux gîtes à chauves-souris, de six nichoirs à oiseaux, interdiction d'usage de produits phytopharmaceutiques au sein des espaces verts et à proximité des bâtiments, limitation des intensités lumineuses, mise en place de point d'eau pour les oiseaux (bassins, coupelles...). Les incidences résiduelles sont positives, négligeables ou faibles après leur réalisation. Le dossier ne prévoit pas de mener une demande de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;
- en ce qui concerne le risque d'inondation, le PPRi régit l'orientation des constructions, leur superficie, la cote de plancher, la création de zones de refuge, la création de remblai, la pose de clôture et la réalisation de voies de desserte notamment. Le site de Nice-Matin se situe au cœur d'un point bas topographique. L'étude hydraulique précise les caractéristiques de la crue de référence définie dans le PPRi : débit du Var de 3 200 m³/s en amont de la confluence avec l'Estéron et 3 800 m³/s en aval (et respectivement de 4 225 m³/s et 5 000 m³/s pour la crue exceptionnelle). Seule la crue de référence a été modélisée dans cette étude hydraulique du dossier. Elle souligne l'absence d'étude de modélisation considérant une brèche dans les digues à proximité de l'opération dans le PPRi. La modélisation hydraulique présentée met en évidence des hauteurs d'eau pouvant dépasser 1,5 m sur le site de l'opération pour une vitesse inférieure à 0,25 m/s en situation actuelle pour la crue de référence (l'emprise inondable de l'étude hydraulique du dossier est plus étendue que celle figurant dans le PPRi). Le dossier ne présente pas de « test de robustesse » ou de « test de vulnérabilité » au changement climatique. En termes de gestion des eaux pluviales, le dossier préconise une solution de stockage dans des bassins pour les permis de construire du nord et une solution par infiltration pour les permis au sud, tenant compte du fait que « la majorité des terrains sont inertes ». Le dossier ne précise pas les volumes de ces bassins, ni leurs exutoires, ni leurs équipements pour le traitement et le confinement des pollutions. Or le dossier met en évidence des sols pollués sur le site de l'opération. Le maître d'ouvrage devra opérer un rapprochement entre l'étude des sols pollués et l'étude hydraulique pour s'assurer que la solution d'infiltration ne remettrait pas en suspension des pollutions pouvant contaminer la nappe. Le dossier indique en effet que « les résultats [de diagnostics de pollution] ont mis en évidence des pollutions significatives des sols, principalement liées aux hydrocarbures ». En l'absence d'une telle démonstration (ou de l'enlèvement des terres

polluées), la solution de stockage sur le site doit aussi être retenue pour le permis sud. Le volume d'eau à stocker sur le site de l'opération doit tenir compte des volumes construits soustraits à l'expansion des crues, notamment ceux de la présente opération, mais aussi des opérations passées ou futures de la Zac. Le modèle numérique de terrain retenu dans la modélisation pour le dimensionnement des solutions de gestion paraît dater de 2018 (le dossier mentionne une « source Lidar 2018 »). L'opération doit aussi s'assurer que l'opération prend en compte les écoulements en situation où les autres opérations de la Zac sont déjà réalisées. L'augmentation de la vulnérabilité du secteur (augmentation de la population) n'est pas étudiée et ce choix n'est pas questionné pour accueillir les nouvelles populations sur les parcelles de l'opération en dehors des secteurs inondables. En situation de crue, les mesures de prévention, de gestion de crise et de retour en conditions habitables après la crise prises pour la population ne sont pas détaillées (surélévation du plancher du niveau de logement le plus bas, maintien en conditions opérationnelles des locaux techniques présents en sous-sols installation de dispositifs étanches des sous-sols, système d'alerte et évacuation d'éventuels parkings souterrains, dispositifs d'alertes des populations d'usagers des bâtiments, maintien de l'accès des véhicules de secours aux bâtiments...) Le dossier ne précise pas comment l'inconstructibilité de sous-sols (et donc de parkings souterrains) en zone inondable fixé par la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables est respectée. L'avis d'Ae de 2021 relevait que la « doctrine Rhône » à crue lente n'était pas adaptée à la modélisation des crues rapides du Var retenue dans le PPRI. La crue extrême telle que définie dans la cartographie du territoire à risque important d'inondation n'a pas été étudiée malgré l'avis de l'Ae. Elle doit faire l'objet de mesures appropriées. Les engagements du porteur de projet en matière de gestion des inondations ne sont pas clairement exposés dans le dossier ;

- en ce qui concerne la gestion des eaux usées provenant de l'augmentation de population sur site, le dossier indique que la station de traitement des eaux usées du secteur, dont le nom doit être précisé, est en capacité de les recevoir. Il devra confirmer que la capacité restante actuelle de cette station (ainsi que ses performances de traitement) est suffisante pour couvrir les besoins de traitement de la totalité de la Zac ;
- en ce qui concerne les pollutions de sol, le dossier indique qu'il est « *recommandé des sondages complémentaires pour évaluer les teneurs maximales et l'évolution des concentrations avec la profondeur* » qui ne sont pas fournies dans le dossier. Le risque sanitaire n'est pas évalué, notamment au regard des zones végétalisées encadrant les bâtiments sur le site de l'opération. Si nature des polluants, leur localisation et leur volume ne sont pas précisés, le dossier reconnaît le principe général d'« *un traitement spécifique et distinct [...] selon la réglementation associée* » des matériaux de déblais réutilisés sur place ou « *dans des filières spécifiques pour leur réutilisation* ». L'Ae rappelle les orientations de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles selon laquelle « *la construction d'établissements accueillant des populations sensibles doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels* » ;
- en ce qui concerne le risque de séisme, le projet devra tenir compte des dispositions de construction et de fondation conformes à la zone de risque B1 selon l'étude de conception géotechnique à réaliser et l'étude d'investigation des sols fournie dans le dossier ;
- en ce qui concerne le bruit, le dossier n'indique pas les mesures de construction prises pour limiter les incidences liées aux sources internes comme externes (notamment pour le bruit des routes à proximité, A8, Boulevard du Mercantour) ;
- en ce qui concerne le paysage, le grand jardin de pluie mentionné dans le sous-dossier paysager est « *un projet paysager privé* » réservé aux usagers des nouveaux bâtiments. Or, comme précisé ci-avant, le dossier n'analyse pas la présence de sols pollués au regard de l'usage de jardin en pleine terre alors qu'il n'exclut pas la présence d'usagers sensibles (enfants). Son effet d'îlot de fraîcheur n'est pas non plus documenté ni quantifié en termes de diminution locale de température. Aucune étude sanitaire examinant la présence de sols pollués et les effets d'îlots de chaleur de l'opération n'est présentée ;
- les systèmes de chauffage et éventuellement de refroidissement des bâtiments ne sont pas présentés alors que la géothermie était mentionnée dans le dossier soumis à l'Ae en 2021. L'emploi de matériaux de construction à faible émission de carbone n'est pas précisé. Aucun bilan d'émissions de gaz à effet de serre pour la construction et l'exploitation des bâtiments n'est proposé ;
- en ce qui concerne l'accessibilité de la zone de l'opération, les voiries routières sont indiquées mais la desserte en transport en commun n'est pas précisée ni le réseau d'espaces de circulation sécurisés pour les cycles et les piétons ;

Concluant que,

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, en ce qui concerne le dossier de l'opération mixte de développement immobilier sur les fonciers de Nice-Matin et Lidl au sein de la Zac Nice Méridia (06), l'absence d'incidences significatives sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe à l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement (annexe III de la directive susvisée n°2014/52/UE du 16 avril 2014) n'est pas démontrée ;

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 l'opération mixte de développement immobilier sur les fonciers de Nice-Matin et Lidl au sein de la Zac Nice Méridia (06) n° F-093-25-C-0215, est soumis à évaluation environnementale. L'actualisation de l'évaluation environnementale de la Zac Nice Méridia est requise. Elle devra tenir compte de l'ensemble des opérations réalisées et à venir, sur la base des informations disponibles pour ces dernières, depuis la dernière version mise à disposition du public.

Les objectifs spécifiques poursuivis pour la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment le risque d'inondation et les mesures prises vis-à-vis de la vulnérabilité accrue des personnes et des biens, en prenant en compte l'aléa exceptionnel et les risques importants en cas de construction de sous-sol en zone inondable, la prise en compte des pollutions des sols et le risque sanitaire vis-à-vis des usagers du jardin et des espaces verts, la gestion de l'effet d'îlot de chaleur, l'accessibilité de l'opération par les transports en commun et pour les piétons et les cycles, la réalisation d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre et la démonstration des meilleures pratiques constructives pour limiter les émissions de gaz à effet de serre de la phase construction et en exploitation.

La présente décision annule et remplace la précédente publication pour une correction matérielle.

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.

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.

Fait à la Défense, le 12 novembre 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 projet.