

Paris, le 12 février 2026

*Autorité environnementale*

Nos réf. : AE/26/0107

**Object :** Opération mixte de développement immobilier sur les fonciers de Nice-Matin et Lidl au sein de la Zac Nice Méridia (06)

Recours à l'encontre de la décision n° F-093-25-C-0215 du 12 novembre 2025 dans le cadre d'un examen au cas par cas.

Par courrier du 19 décembre 2025, vous avez adressé à la formation d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Ae) un recours gracieux à l'encontre de sa [décision du 12 novembre 2025](#) de soumettre à évaluation environnementale l'opération mixte de développement immobilier sur les emprises foncières de Nice-Matin et Lidl au sein de la Zac Nice Méridia (06) dite « technopole urbaine » de Nice Écovallée correspondant au dossier n° F-093-25-C-0215.

L'opération consiste en un développement immobilier porté par la société NJJ Holding. Elle comprend la construction de neuf bâtiments (51 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher) accueillant des logements libres ou sociaux (16 700 m<sup>2</sup>, le nombre total de logements étant non précisé dans le dossier initial et dans le recours). Le recours précise que la valeur de 4 330 concernant les 70 logements locatifs sociaux, mentionnée sans unité dans le dossier initial, correspond à la surface de plancher construite totale en m<sup>2</sup>. L'opération comprend également des hébergements de type *coliving* (3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite), des bureaux et écoles d'enseignement supérieur (29 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite) et des locaux d'activité et de commerce (2 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite) ainsi que la réhabilitation du siège de Nice-Matin (9 850 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et la destruction totale (Lidl) ou partielle (Nice-Matin) des bâtiments existants. Le nombre de logements, de bureaux et de locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite n'est pas précisé dans le dossier initial ni dans le recours. Il est prévu la création d'un groupe scolaire de dix classes et d'une crèche de quarante berceaux au sein de la Zac (en dehors de l'opération).

Il est prévu de maintenir l'activité commerciale d'enseigne Lidl pendant la réalisation de l'opération (le nouveau magasin sera construit avant la démolition du bâtiment existant l'hébergeant actuellement).

NJJ Holding  
À l'attention de Monsieur Anthony Maarek  
16, rue de la Ville l'Évêque  
75 008 Paris



*Autorité environnementale*

Les nouveaux bâtiments sont de type R+6 à R+8. Le dossier initial 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 recours précise que trois parkings automobiles sont prévus, chacun d'un seul niveau (un parking en sous-sol des bâtiments 4.1 et 4.2, un parking en sous-sol des bâtiments 1.1 et 1.2 et un parking en sous-sol des bâtiments 3.1, 2.0, 2.1, 2.2 et 2.3). Par déduction, les bâtiments 3.2 et 3.3 ne disposeraient pas de parking automobile en sous-sol et ne sont donc *a priori* pas construits sur des niveaux souterrains. Le recours précise que les stationnements pour les vélos seront prévus au rez-de-chaussée des bâtiments conformément au plan local d'urbanisme. Une voie de desserte interne à l'opération sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement public d'aménagement (EPA) Nice Écovallée.

Un aménagement paysager est prévu sur un terrain d'assiette de 6 500 m<sup>2</sup>.

L'opération appliquera le référentiel de construction Écovallée avec un profil « très performant » et « excellent » selon les bâtiments. Le recours précise le contenu général de ces labels et leurs objectifs.

Chaque secteur (nord et sud de la voie créée) fera l'objet d'une demande de permis de construire. L'opération est concernée par la législation sur l'eau.

La Zac Nice Méridia, projet d'ensemble au sens de l'évaluation environnementale, a été créée par arrêté préfectoral du 6 août 2013, après avis d'autorité environnementale donné par le préfet de région du 13 juin 2013. Le programme des équipements de la Zac a été approuvé par un arrêté préfectoral du 18 mars 2015 (après un avis d'autorité environnementale émis par le préfet de région le 2 octobre 2014).

Bien que le recours indique que l'ensemble « du projet » (de fait « l'opération », objet du dossier) a été conçu en cohérence totale avec l'étude d'impact de la Zac Nice Méridia, le dossier initial comme le recours n'apportent aucune précision sur la Zac ni sur son évaluation environnementale et ses éventuelles mises à jour.

#### **Rappels des justifications de la décision du 12 novembre 2025**

La décision est motivée par les éléments suivants :

- ni les besoins actuels et futurs en logements, en logements sociaux, en bureaux, en locaux d'activités 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 dans l'analyse de l'artificialisation des sols ;
- en ce qui concerne le risque d'inondation, le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la basse vallée du Var réglemente 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 sur un point bas topographique. L'étude hydraulique rappelle les caractéristiques de la crue de référence définie dans le PPRI de 2010 : débit du Var de 3 200 m<sup>3</sup>/s en amont de la confluence avec l'Estéron et 3 800 m<sup>3</sup>/s en aval (et respectivement de 4 225 m<sup>3</sup>/s et 5 000 m<sup>3</sup>/s pour la crue exceptionnelle). Seule la crue de référence a été modélisée dans cette étude hydraulique du dossier. Elle souligne l'absence dans le PPRI d'étude de modélisation

d'une situation de brèche dans les digues. 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 au 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 lessiverait pas des pollutions pouvant contaminer la nappe<sup>1</sup>. 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 aurait dû aussi être retenue pour le permis sud. En outre, 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 autres opérations de la Zac, réalisées, en cours ou projetées. 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 de prendre en compte les écoulements en situation où les autres opérations de la Zac sont déjà réalisées. L'augmentation de la vulnérabilité du secteur par augmentation de la population n'est pas étudiée et ce choix n'est pas questionné, ce qui conduit à attirer de nouvelles populations sur les parcelles de l'opération qui sont inondables en cas de crue exceptionnelle. Pour gérer les situations de crue, les mesures de prévention, de gestion de crise et de retour en conditions habitables après la crise, prises pour la population, sont simplement citées sans que leur mise en œuvre opérationnelle soit précisée (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 automobiles souterrains, dispositifs d'alertes des 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, appliquée depuis la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables est respectée. La « doctrine Rhône » à crue lente n'est pas compatible avec la modélisation des crues rapides du Var retenue dans le PPRi. L'effet de la crue extrême telle que définie dans la cartographie du territoire à risque important d'inondation doit faire l'objet d'une étude sur le territoire du projet. L'Ae estime que l'effet, sur le projet, de la crue extrême, doit faire l'objet d'une étude pour définir des mesures appropriées au risque. Les engagements du porteur de l'opération en matière de gestion des inondations ne sont pas clairement exposés dans le dossier ;

---

<sup>1</sup> Au droit des bassins d'infiltration, mais également dans toute la zone de battement de la nappe du fait des réinfiltrations.

- 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 sont suffisantes 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 » sans les fournir. Le risque sanitaire n'est pas évalué. Si la 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, l'opération 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-dessus, le dossier n'analyse pas la présence de sols pollués au regard de l'usage de jardin de pleine terre alors qu'il n'exclut pas la présence d'usagers sensibles (enfants) ni l'usage de potagers ni de vergers. 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 urbain de l'opération n'est présentée ;
- les systèmes de chauffage et de refroidissement des bâtiments ne sont pas présentés-L'emploi de matériaux de construction à faibles émissions 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 d'opération, les voies routières sont indiquées.

## **Analyse du recours du 19 décembre 2025**

### **1. Risque d'inondation**

Le recours présente une nouvelle version de l'étude hydraulique du dossier initial, dans laquelle des modifications, ajouts et suppressions ont été apportés. La version jointe au recours présente à nouveau les éléments de l'étude initiale pour l'aléa de référence et la complète pour l'aléa exceptionnel :

- en situation de crue de référence, en situation initiale (sans réalisation de l'opération), l'étude rapporte les informations du PPRI : certains secteurs du site de l'opération sont situés en zone d'aléa moyen (avec effacement des digues). La modélisation réalisée dans le recours met en évidence, par rapport aux données du PPRI, un accroissement de l'aléa pour la crue de référence : un secteur du site de l'opération situé en aléa très fort, un autre en aléa fort ; d'autres sont situés en aléa moyen ou faible. La modélisation de l'étude initiale montrait des débits (insuffisamment définis dans le dossier) de  $3,3 \text{ m}^3/\text{s}$  en bordure nord du site de l'opération et de  $0,6 \text{ m}^3/\text{s}$  côté est. La modélisation présentée dans le recours met en évidence un accroissement de ces débits :  $3,9 \text{ m}^3/\text{s}$  en bordure nord du site de l'opération et  $0,8 \text{ m}^3/\text{s}$  en limite est. Certaines zones du site seront sous des hauteurs d'eau supérieures à 1,5 m. Le recours précise que la hauteur de submersion moyenne est de 30 cm et que les dépassements ponctuels se retrouvent uniquement dans des fossés correspondant à des points bas topographiques (il ne précise pas si les zones d'aléa très fort et fort mis en évidence dans la modélisation du recours correspondent à ces fossés, mais le rapprochement des cartes montre que tel est possiblement le cas) ;
- avec une crue exceptionnelle en situation initiale (sans réalisation de l'opération), le recours indique que, selon le PPRI, certains secteurs du site de l'opération sont situés en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen (en prenant en compte la protection par les digues).

L'étude du recours apporte un complément, à l'aide de cartes issues de la modélisation, en situation de « projet » (opération réalisée) lors d'une crue de référence : les hauteurs d'eau sont augmentées de plus de 20 cm en certains secteurs du site de l'opération, par rapport à la situation initiale (sans « projet »). Sur ces secteurs, l'opération propose, à titre de « mesures compensatoires », la réalisation de jardins creux. L'opération paraît, à la lecture comparée des cartes, sans incidence sur les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement, qui restent inférieures à  $0,5 \text{ m/s}$  (hormis un « vortex » en situation « projet » au niveau du couloir au sud de l'immeuble Nice-Matin et un secteur, au sud-ouest de la parcelle, où elles sont comprises entre  $0,5$  et  $1 \text{ m/s}$ ). En situation de « projet », dans l'emprise de l'opération, l'aléa inondation est fort dans un secteur habité proche de la limite extérieure du site et modéré ou faible dans les autres secteurs.

L'étude jointe au recours ne présente toujours pas les niveaux d'aléas pour une crue exceptionnelle avec effacement de digues, ni en situation initiale ni en situation « projet ». La modélisation ne tient pas non plus compte des effets possibles du changement climatique (en particulier l'aggravation en intensité des phénomènes de goutte froide).

L'étude du recours ne clarifie pas les hypothèses prises en compte pour l'occupation du sol. Il n'est pas possible de savoir si elle tient compte d'une réalisation complète des opérations d'aménagement dans la vallée du Var.

En ce qui concerne les aménagements souterrains, en situation de crue, le recours indique que « les accès aux sous-sols seront protégés par des dispositifs étanches, et un plan de continuité de l'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 ». Pour l'Ae, une telle approche montre que le projet n'a pas été pensé en termes de réduction de vulnérabilité, mais de gestion de crise prenant en compte une vulnérabilité aggravée. Ces principes généraux ne sont pas déclinés en modalités opérationnelles étudiées pour le site. De plus, l'Ae relève que certaines zones des parkings souterrains ne sont pas très accessibles pour les véhicules car, d'après les plans fournis, ils apparaissent nécessiter une manœuvre de marche arrière et de retournement en sortie. Au regard du risque représenté par les parkings souterrains, révélé notamment par les différentes tempêtes meurtrières de la Côte d'Azur survenues après l'élaboration et les mises à jour du PPRI en vigueur, l'Ae considère que la construction de parkings devrait être évitée en zone inondable, en particulier en territoire d'inondation rapide, la présence de véhicules automobiles étant de nature à aggraver la mise en danger des personnes, tentées de fuir en voiture ou de mettre leur véhicule à l'abri, ou étant source de pollutions des eaux d'inondation. L'Ae relève également que, selon la modélisation hydraulique, les écoulements des eaux de ruissellement circulent en cercle autour du bâtiment de Nice-Matin, ce qui est contre-intuitif (en situation de crue, les eaux circulent en direction du Var dans le couloir au sud du bâtiment) et isole l'immeuble.

En ce qui concerne les mesures de compensation à la réalisation de remblais en zone inondable, le recours précise que l'opération n'y est pas soumise car le site n'est pas inondable par la crue de référence sans effacement des digues. Deux bassins de rétention des eaux de ruissellement sur le site seront réalisés, l'un au nord de la voie créée, l'autre au sud. L'aménagement ne tient pas compte du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe et Basse vallée du Var. Il dispose que, pour les projets d'aménagement d'ensemble, le système de gestion des eaux pluviales doit être unique et collectif afin d'éviter la multiplication des ouvrages de rétention de faible capacité, comme le rappelle l'étude hydraulique.

En ce qui concerne les systèmes de gestion des eaux avec infiltration qui seront mis en place, le recours considère qu'il n'y a pas de risque lié à la présence de sols pollués, situés au sud de la voirie interne, parce qu'ils seront excavés. Pourtant le point « 2. Pollutions des sols », indique que l'investigation de la pollution des sols du site a été limitée par la profondeur des essais *in situ* (1,5 m de profondeur). Par ailleurs, les systèmes de confinement de pollutions accidentielles et les mesures d'entretien courant des systèmes d'infiltration ne sont pas présentés. L'Ae considère que le risque de contamination des nappes n'est pas levé.

La possibilité d'évacuer des eaux pluviales par infiltration, outre le fait qu'elle est susceptible de lessiver des pollutions sous les bassins d'infiltration et dans les zones de battement de la nappe accus par les infiltrations, n'est pas démontrée dans une zone où la nappe est peu profonde ; les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur site devraient être étudiées en profondeur, avec une cartographie précise des pollutions et la modélisation du comportement de la nappe compte tenu les bassins d'infiltration.

L'Ae considère que l'analyse des incidences potentielles liées à une crue exceptionnelle et en tenant compte des évolutions liées au changement climatique, alors que la vulnérabilité du site sera significativement aggravée par l'opération, nécessite d'être traitée dans le cadre d'une actualisation de l'évaluation environnementale de la Zac Nice Méridia.

## 2. Pollution des sols

Le recours présente une étude de recherche et de caractérisation de pollution des sols en place. Cette étude met en évidence la présence de sols pollués par des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Sur la base de cette étude, le recours conclut à ce que « *les terres présentant une pollution significative se situent uniquement dans le secteur sud, sur une profondeur limitée à environ 1,5 mètre* ». Il précise que les terres polluées dans l'horizon de 1,5 mètre seront excavées et traitées dans des filières agréées.

La conclusion du recours est en partie erronée car la profondeur de 1,5 m présentée comme le point le plus bas atteint par la pollution ne correspond en fait qu'à la profondeur maximale des investigations. L'étude de pollution précise en outre que « *des incertitudes demeurent sur les horizons sous-jacents pour l'ensemble de ces sondages nécessitant des investigations complémentaires afin de mener à bien [l'opération] d'aménagement (teneurs maximales ? extension des auréoles de contamination ? (...))* ».

Les informations présentées dans le recours confirment la nécessité d'analyser davantage le risque relatif à la présence de sols pollués dans l'emprise des travaux, alors que l'opération prévoit de recourir à l'infiltration, au moins partiellement, pour l'évacuation des eaux de ruissellement.

## 3. Bruit

Le recours mentionne les réglementations relatives au bruit des infrastructures de transports, au bruit de voisinage, aux logements et aux commerces, sans en présenter les exigences ni leur déclinaison pour l'opération. Il ne précise pas les mesures de protection contre le bruit qui seront mises en place précisément dans le cadre de l'opération. Une étude « APS » est mentionnée mais elle n'est portée ni au dossier initial ni au recours.

L'Ae considère que l'étude de l'exposition au bruit du projet nécessite d'être traitée dans le cadre de l'actualisation de l'évaluation environnementale de la Zac.

## 4. Émissions de gaz à effet de serre

Le recours présente trois annexes concernant les émissions de gaz à effet de serre :

- à l'appui du référentiel Écovallée, une annexe présente les profils « très performants » pour les logements et le bâtiment qui sera réhabilité et « excellents » pour les bureaux et activités. Elle indique que « *les ambitions environnementales de l'opération prévoient un impact carbone maîtrisé : sobriété en ressources grâce à des morphologie compactes, matériaux bio ou géo-sourcé, filières locales, matériaux issus du réemploi ou du recyclage* », sans que des objectifs précis et chiffrés en termes d'émission de GES, de réemploi de matériaux biosourcés ou recyclés ne soient fixés dans ces profils pour chaque bâtiment ;
- un tableau présentant les résultats des émissions de gaz à effet de serre pour la construction de chaque bâtiment montre que les émissions à la construction respectent les objectifs fixés par la réglementation environnementale RE 2020, échéance 2028, pour le bâtiment NM1.1 et par la réglementation environnementale RE 2020, échéance 2025 pour les neuf autres. Outre le fait que le nombre de bâtiments analysés dans le tableau est supérieur au nombre de bâtiments de l'opération indiqué dans le document Cerfa du dossier initial, l'Ae relève que les « neuf autres » bâtiments ne répondraient pas à la RE 2028 si elle leur avait été appliquée. Le recours ne justifie pas, par ailleurs, pourquoi une réglementation aux

exigences plus faibles a été retenue pour ces neuf bâtiments. Il ne fait pas le lien de manière explicite avec les profils Écovallée. L'Ae note que la réduction des émissions dues à l'opération devrait être mieux documentée, voire renforcée, l'opération prévoyant par exemple une utilisation de ciment bas carbone à hauteur de 70 % sans justifier les raisons de cette limite.

- une annexe d'évaluation succincte des émissions de gaz à effet de serre en phase de fonctionnement de l'opération.

Le recours précise que l'opération sera raccordée au réseau de géothermie urbaine prévu pour la Zac Nice Méridia.

L'Ae considère que l'analyse de la limitation des émissions de gaz à effet de serre et à l'emploi de matériaux recyclés ou biosourcés nécessite d'être présentée dans le cadre d'une actualisation de l'évaluation environnementale de la Zac afin qu'ils soient associés à des objectifs. Il conviendrait en outre d'étudier la nécessité éventuelle de prévoir des mesures de compensation pour les émissions résiduelles après évitemment et réduction.

## 5. Milieu naturel, biodiversité

Malgré les incidences brutes sur les espèces animales protégées et la réalisation de mesures en faveur du milieu naturel, ni le dossier ni le recours ne justifient l'absence de demande de dérogation à l'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats.

L'Ae considère qu'en l'espèce les informations relatives aux espèces protégées ne justifient pas, à elles seules, l'actualisation de l'évaluation environnementale de la Zac Nice Méridia, mais ce point devra être traité le cas échéant, si le pétitionnaire décide de ne pas respecter le régime de protection stricte s'appliquant à certaines espèces et à leurs habitats. L'actualisation de l'étude d'impact devra donc aussi porter sur ce point.

## 6. Gestion des eaux usées

Le recours ne présente pas d'éléments nouveaux concernant la capacité restante actuelle de la station de traitement des eaux usées destinée à couvrir les besoins en traitement de l'opération et de la Zac, d'autant que les performances de l'une des deux stations à proximité, celle de Saint-Laurent du Var ne sont pas conformes à la réglementation. Vu les incidences environnementales et sur la santé humaine des situations de dysfonctionnements et de saturations de stations de traitement des eaux usées, ce point doit être étudié dans une actualisation de l'étude d'impact.

## 7. Risque de séisme

L'opération est située dans le périmètre du plan de prévention des risques de séismes (PPRn) de Nice, en secteur de risque « moyen ». Le recours produit une première attestation selon laquelle « *le maître d'ouvrage a bien pris en compte, en phase de dépôt du permis de construire, les règles de construction parasismique sur la base des documents qui lui ont été fournis par le maître d'ouvrage* » selon une liste de documents indiqués (les noms des documents, par exemple « NM\_APS\_SET84.28NTE8NTX8412\_0 », ne permettent pas d'en apprécier la nature). L'Ae relève que cette attestation coche « *non* » à la ligne de formulaire préétabli « *une ou des études de sol a-t-elle été réalisée pour les fondations ?* ». Dans une deuxième attestation fournie dans le recours, la nature des essais de sol réalisés pour le dimensionnement de l'opération à l'Eurocode 8 est précisée (destructifs, pressiomètres, carottés, perméabilité...) et les types de fondation envisagés également (fondations superficielles par radier général fondé dans les

alluvions ou fondations profondes par pieux ancrés au-delà des passages de faibles compacités), ce qui ne permet pas de comprendre si un choix de type de fondation a déjà été effectué ou si les deux types de fondation (superficielles ou profondes) seront mis en œuvre dans le cadre de l'opération, en fonction du bâtiment considéré.

L'Ae considère que l'analyse du risque de séisme prise isolément ne nécessite pas une actualisation de l'évaluation environnementale de la Zac Nice Méridia mais devra être traitée le cas échéant. L'actualisation de l'étude d'impact devra donc aussi porter sur ce point.

## 8. Paysage

La réalisation de jardins publics ou privés sur des sols éventuellement pollués est analysée au point « 2. Pollution des sols ».

Le recours comporte une étude bioclimatique qui présente des cartes figurant la durée d'ensoleillement des espaces extérieurs selon la saison (« toute la journée, des mi-journée, matin+fin de journée, fin de journée, jusqu'à midi, uniquement le matin, ombragé la majorité de la journée »). Des aménagements paysagers sont préconisés en conséquence. Le recours ne présente pas les effets d'atténuation de chaleur attendus de ces aménagements ni n'en fournit de valeurs quantifiées et spatialisées.

L'Ae relève que le grand jardin de pluie réservé aux usagers des nouveaux bâtiments et mentionné dans le sous-dossier paysager initial n'est plus évoqué dans le recours.

L'Ae considère que l'analyse du paysage ne justifie pas une actualisation de l'évaluation environnementale de la Zac Nice Méridia mais devra être traitée le cas échéant. L'actualisation de l'étude d'impact devra donc aussi porter sur ce point.

## 9. Accessibilité du site de l'opération

Le recours précise que le site de l'opération sera accessible par les voiries existantes ou programmées dans le cadre de la Zac. « Les infrastructures cyclables sont d'ores et déjà prévues et intégrées. La desserte en transport en commun est assurée par les lignes de tramways et de bus du secteur ». Le recours n'évoque pas de modification de cette desserte pour tenir compte de l'opération.

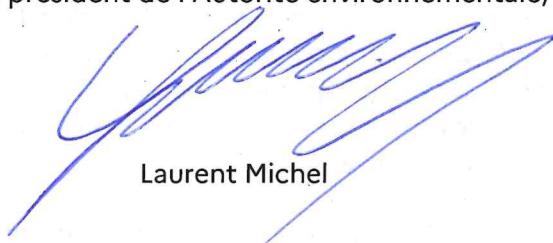
L'Ae considère que ces éléments complémentaires relatifs aux alternatives possibles permettent de lever l'incertitude relevée dans sa décision.

L'Ae estime que les arguments présentés à l'appui du recours ne sont pas suffisants pour exonérer d'actualisation l'étude d'impact de la Zac Nice Méridia.

L'Ae a en conséquence décidé, lors de la séance du 12 février 2026, de maintenir le sens de la décision n° F-093-25-C-0215 du 12 novembre 2025 et de soumettre à évaluation environnementale l'opération mixte de développement immobilier sur les fonciers de Nice-Matin et Lidl. L'actualisation de l'évaluation environnementale portant sur le périmètre du projet d'ensemble de la Zac Nice Méridia (06) est requise. Son contenu devra répondre aux obligations réglementaires, et porter notamment sur les informations demandées aux points 1 à 9 ci-dessus.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de l'Autorité environnementale.

Le président de l'Autorité environnementale,



Laurent Michel

Tout recours contentieux éventuel devrait être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la mise en ligne sur internet du rejet du recours et être adressé au tribunal administratif de Cergy-Pontoise (Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy Pontoise, 2-4 Boulevard de l'Hautil, BP 30 322, 95 027 Cergy-Pontoise cedex).