



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09323P0026 du 17/03/2023
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région,

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

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/22 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la décision du préfet des Alpes-Maritimes n°073.022.151 du 13/12/2022 portant autorisation de défrichement de 0,18 ha d'un bois d'une collectivité et de certaines personnes morales sur la commune d'Isola ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0026, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier comprenant un mur d'escalade à Isola 2000 sur la commune d'Isola (06), déposée par SCCV AMO-ISOLA 2000, reçue le 19/01/2023 et considérée complète le 19/01/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 19/01/2023 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 41a, 44d du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la construction d'un ensemble immobilier hôtelier de 7 800 m² de surface de plancher sur la parcelle AD 0004b, sur une surface totale de 4 232 m² comprenant :

- 188 unités d'hébergements soit environ 600 lits ;
- 76 places de stationnements privées (véhicules légers), réservées aux clients de l'hôtel et au personnel ;
- une salle d'escalade de 100 m² de surface de plancher, adossée à une salle polyvalente d'une SDP, de 1 000 m² constituant un seul et même volume indépendant au sein de l'ensemble immobilier global ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de redynamiser la station de ski Isola 2000 et de :

- créer de la valeur, à travers un projet permettant la montée en gamme et la désaisonnalisation sur un site premium et central ;

- développer le tourisme, à travers un projet novateur pérenne et adapté aux nouveaux usages touristiques et tendances à long terme des enjeux environnementaux ;
- enrayer les lits froids, à travers un projet hôtelier hybride s'adressant à des clientèles complémentaires et à un cahier des charges strict pour les investisseurs/opérateurs ;
- pérenniser les emplois, à travers une politique d'emploi et d'ancrage local forte, destinée à créer des emplois pérennes et non délocalisables ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone de montagne ;
- en zone UTm1 du plan local d'urbanisme métropolitain de Nice approuvé le 25/10/2019 et modifié le 06/10/2022 ;
- en zone jaune B d'aléa maximal du plan de prévention phénomène avalancheux, approuvé le 12/01/2006 ;
- en zones bleues G, GR, EbG, et EbGR du plan de prévention mouvement de terrain approuvé le 12/01/2006 ;
- en zone T du plan de prévention des risques torrentiels approuvé le 12/01/2006 ;
- sur un territoire concerné par le 3^{ème} plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la métropole de Nice côte d'Azur approuvé en juillet 2019 ;
- à environ 150 m de la zone naturelle écologique faunistique et floristique ZNIEFF terre type II 930012659 « bassin de la haute Tinée » ;
- à environ 1 400 m du site Natura 2000 FR9301559 « Le Mercantour » ;

Considérant que le défrichement autorisé par la décision susvisée n'a pas encore été réalisé ;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle à fort dénivelé et sujette à une érosion importante ;

Considérant que la seule voie routière desservant la station est la route municipale RM97, avec une ligne de transport en commun 92 Lignes d'Azur (service « 100 % neige » Nice- Isola 2000) ;

Considérant que sont recensées dans le secteur de projet environ 60 espèces animales, dont 38 espèces protégées et inscrites sur liste rouge ;

Considérant que la note écologique réalisée relève, quant à lui, des enjeux de biodiversité de niveau modéré, et ne permet pas de comprendre les enjeux (1 journée de prospection, pas de relevés d'espèces, pas de cartes) ni d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur la biodiversité ;

Considérant que les mesures proposées par le pétitionnaire en phase travaux et en phase exploitation sont des mesures types sans analyse spécifique de leur pertinence et de leur adaptation au projet ;

Considérant l'absence d'information fournie par le pétitionnaire sur :

- la justification de la stabilité du terrain d'implantation du projet ;
- la gestion des eaux pluviales (surface du bassin versant intercepté occurrence prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de rétention, modalités de gestion de rejet final) ;
- l'analyse du trafic et de l'impact du projet sur celui-ci ;
- la justification du choix et de l'offre de stationnement en regard des stationnements existants sur la station et du nombre de logements projetés ;
- un état initial détaillé de la biodiversité sur le site de projet et alentours, et les incidences du projet sur celle-ci, au-delà de la note écologique jointe au dossier ;
- l'étude de solutions alternatives à la création de nouveaux logements et de nouvelles places de stationnement, y compris la rénovation/réhabilitation de bâtis existants ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement concernent :

- la vulnérabilité du projet vis-à-vis des risques naturels d'avalanche, de mouvements de terrain, et les risques torrentiels ;
- le trafic et le stationnement en véhicules légers et en poids lourds sur la station pour assurer la logistique et l'exploitation du projet ;
- la préservation de la ressource en eau, notamment des eaux superficielles via la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la modification directe des milieux et les incidences indirectes et cumulées sur la biodiversité produite par la pression touristique (aménagement de la station au coup par coup depuis 2016) ;

Considérant que, compte tenu des impacts potentiels du projet sur l'environnement, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet sur l'environnement méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

Arrête :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de construction d'un ensemble immobilier comprenant un mur d'escalade à Isola 2000 situé sur la commune de Isola (06) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à SCCV AMO-ISOLA 2000.

Fait à Marseille, le 17/03/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjointe à la cheffe d'unité évaluation
environnementale

Véronique LAMBERT

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoïa
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).