



**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-F09324P0323 du 13/01/2025
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 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 30/12/2024 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0323, relative à la réalisation d'un projet d'hébergement touristique et logements sur la commune de Isola (06), déposée par SAS PILOTIMMO, reçue le 27/09/2024 et considérée complète le 01/10/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 10/10/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la création d'hébergements touristiques et de logements sur une emprise foncière de 3 033 m² comprenant :

- le défrichement de l'ensemble des 3 033 m² du terrain ;
- la création de l'équivalent de 232 lits par la construction :
 - d'un hôtel 4 étoiles de 95 chambres d'une surface de plancher totale de 4 448 m² ;
 - de 43 logements à destination des actifs et résidents d'une surface de plancher de 295 m² ;
 - d'un belvédère ;
- la réalisation :
 - de 115 places de parking
 - des voiries
 - d'aménagements paysagers ;

Considérant que ce projet a pour objectif de redynamiser l'offre d'hébergement touristique de la station d'Isola 2000 ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UTm5, correspondant à une zone de grands ensembles hôteliers, du plan local d'urbanisme intercommunal de la Métropole Nice Côte-d'Azur dont la dernière procédure a été approuvée le 30/11/2023 ;
- en zone de montagne ;
- sur une parcelle occupée de boisements de mélèzes ;
- en zones bleue, correspondant à une zone d'aléa des phénomènes avalancheux écoulement dense et/ou aérosol, et jaune, correspondant à une zone d'aléa maximal vraisemblable, du plan de prévention des risques des phénomènes avalancheux approuvé le 12/01/2006 ;
- en zone bleue pour glissement de terrain du plan de prévention des risques de mouvements de terrain approuvé le 12/01/2006 ;
- en zone de sismicité d'aléa 4 (moyen) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- au sein d'un réservoir de biodiversité « Montagnes sub-alpines » identifié par le SRADDET¹ avec un objectif de préservation ;
- en zone de présence et de reproduction du Gypaète barbu, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions (PNA) ;
- dans un habitat favorable à la Vipère Orsini, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA ;
- à 10 m de la ZNIEFF² de type II n°930012659 « Bassin de la haute Tinée » ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude de trafic qui précise, dans sa synthèse, qu'« *une partie significative de l'offre de stationnement public, estimée à au moins 200 places, se situe à moins de 300 m du projet et constitue une offre de stationnement susceptible de répondre aux usages des visiteurs, des résidents et des saisonniers prévus dans le projet* » ;
- un diagnostic écologique, adossé à une pression d'inventaire de terrain faible (2 jours ciblés sur les reptiles et les chiroptères), et qui précise que « *les boisements de mélèze présents sur le site constituent un corridor de déplacement favorable aux différentes espèces de chiroptères, bien que le site d'étude soit relativement enclavé entre voiries et bâtis. Aucun arbre à cavité n'a été relevé sur la zone d'étude, mais des décollements d'écorces importants ont été observés sur trois arbres morts présents au sein de la zone d'étude. Le site offre donc des gîtes potentiels pour les espèces forestières notamment. La zone d'étude constitue également un milieu d'alimentation important, des individus en chasse active et des buzzs de capture ont été relevés. Enfin plusieurs arbres présentent des éléments favorables à l'accueil de chiroptères, compte tenu de l'activité de cinq espèces directement sur la zone d'étude* » ;

Considérant que sont recensées dans le secteur de projet environ 60 espèces animales, dont 38 espèces protégées et inscrites sur liste rouge de l'UICN (union internationale pour la conservation de la nature), ainsi que 17 espèces végétales dont deux espèces protégées ;

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

Considérant que le projet s'implante sur un secteur où la ressource subit déjà une tension hydrique (pic saisonnier pour usage domestique des hébergements, production de neige artificielle pour la station...);

1 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Provence-Alpes Côte d'Azur

2 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

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, et ne présentant aucune mesure appliquée à la biodiversité ;

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

- l'appropriation et l'engagement de mesures ERC³ concernant la biodiversité malgré le diagnostic réalisé ;
- la démonstration de la stabilité du terrain d'implantation du projet ;
- la disponibilité et la gestion de la ressource en eau ;
- 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 des alternatives ayant conduit au choix :
 - du dimensionnement de l'offre de stationnement en regard des stationnements existants sur la station et du nombre de logements projetés ;
 - de la création de nouveaux logements plutôt qu'à la rénovation/réhabilitation de bâtis existants ;
- les effets cumulés avec les différents projets développés sur la station ;
- l'intégration paysagère du projet ;

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 ;
- 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 (disponibilité, gestion des eaux pluviales) ;
- la biodiversité, les habitats et potentiellement plusieurs espèces protégées, notamment par la modification directe des milieux et des incidences indirectes et cumulées de la pression touristique (aménagement de la station au coup par coup depuis 2016) ;

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 d'hébergement touristique et logements 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.

3 Éviter, Réduire, Compenser

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 SAS PILOTIMMO.

Fait à Marseille, le 13/01/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale,

Véronique LAMBERT

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

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
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
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).