



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

sur le projet d'aménagement d'un complexe immobilier sur la
commune d'Isola (06)

**N° MRAe
013683/A P**

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 23 avril 2026 en collégialité électronique par Philippe Guillard, Marc Challéat, Jacques Daligaux, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1 et R122-7 du Code de l'environnement (CE), la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par le préfet des Alpes-Maritimes, compétent pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe sur le projet d'aménagement d'un complexe immobilier sur la commune d'Isola (06). Le maître d'ouvrage du projet est la société PILOTIMMO. Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- un dossier de demande d'autorisation de défrichement.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 CE relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 CE, il en a été accusé réception en date du 16 février 2026. Conformément à l'article R122-7 CE, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

En application de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 16 février 2026 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 19 février 2026 ;
- par courriel du 16 février 2026 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis deux contributions en dates du 6 et 16 mars 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#). L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public, et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L122-1-1 CE, cette décision prendra en considération le présent avis.

Les articles L122-1 CE et R123-8-I-c) CE font obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avis.p.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

Le projet prévoit la construction d'un complexe immobilier d'une surface de plancher totale de 6 693 m², comprenant 95 chambres et 40 logements, au nord de la station de ski d'Isola 2000 (Alpes-Maritimes).

L'étude d'impact ne décrit pas les caractéristiques physiques de l'ensemble du projet : les volumes de déblais générés, de remblais nécessaires et les filières pressenties pour la gestion des terres excavées excédentaires ne sont pas indiqués.

La MRAe recommande de revoir les mesures d'évitement et de réduction en faveur de plusieurs espèces floristiques, d'oiseaux et d'amphibiens patrimoniales ou protégées ou, à défaut, de proposer des mesures de compensation, afin d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité. La MRAe recommande également d'évaluer les impacts bruts et résiduels du projet sur les zones humides, et de prévoir, si nécessaire, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Le dossier n'analyse pas l'adéquation entre la capacité de traitement de la station d'épuration et la charge supplémentaire à traiter, en prenant en compte le projet de développement de la station d'Isola 2000 à l'horizon de la livraison de l'ensemble immobilier, en période de pointe.

La MRAe recommande de compléter l'étude de gestion des eaux pluviales, par une analyse hydraulique globale, afin de justifier que le projet n'aggrave pas l'aléa inondation à l'aval hydraulique.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Contexte et nature du projet.....	5
1.2. Description et périmètre du projet.....	5
1.3. Procédures.....	6
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i>	6
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i>	6
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	7
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	7
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	7
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....	7
2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	7
2.1.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i>	7
2.1.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	9
2.2. Préservation des ressources en eau et préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées).....	10
2.2.1. <i>Préservation des ressources en eau</i>	10
2.2.2. <i>Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)</i>	10
2.3. Risque d'inondation.....	10
2.4. Émissions de gaz à effet de serre (GES).....	11

AVIS

1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

1.1. Contexte et nature du projet

Le projet prévoit la construction d'un complexe immobilier sur la commune d'Isola (06), qui porte sur une emprise au sol de 2 122 m², soit 70 % de la surface du terrain d'assiette de 3 043 m² (cf. Figure 1). Le site du projet est un terrain naturel, en partie arboré de pins et de mélèzes, situé au nord de la station de ski d'Isola 2000, en continuité de la zone urbaine et entre deux tronçons d'un lacet de la route M97.

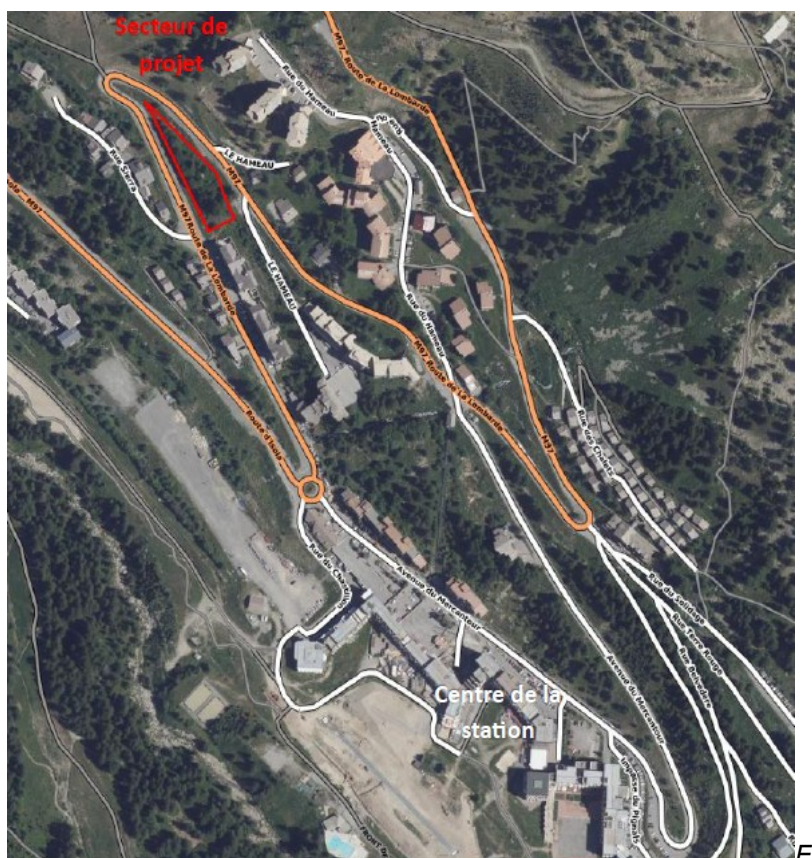


Figure 1 : localisation du site du projet – source : étude d'impact.

1.2. Description et périmètre du projet

Le projet, d'une surface de plancher totale de 6 693 m², comprend (cf. Figure 2) :

- le défrichage de l'ensemble du terrain d'assiette ;
- la construction d'un hôtel 4 étoiles en R+9 comprenant 95 chambres et 40 logements, ainsi qu'une offre d'activités et de services (restaurant, spa, piscine, salle de sport, salles de réunion et locaux bancaires) ;
- la réalisation de 115 places de stationnement ;
- la création d'un bassin de rétention d'un volume d'environ 200 m³ au niveau R-3.

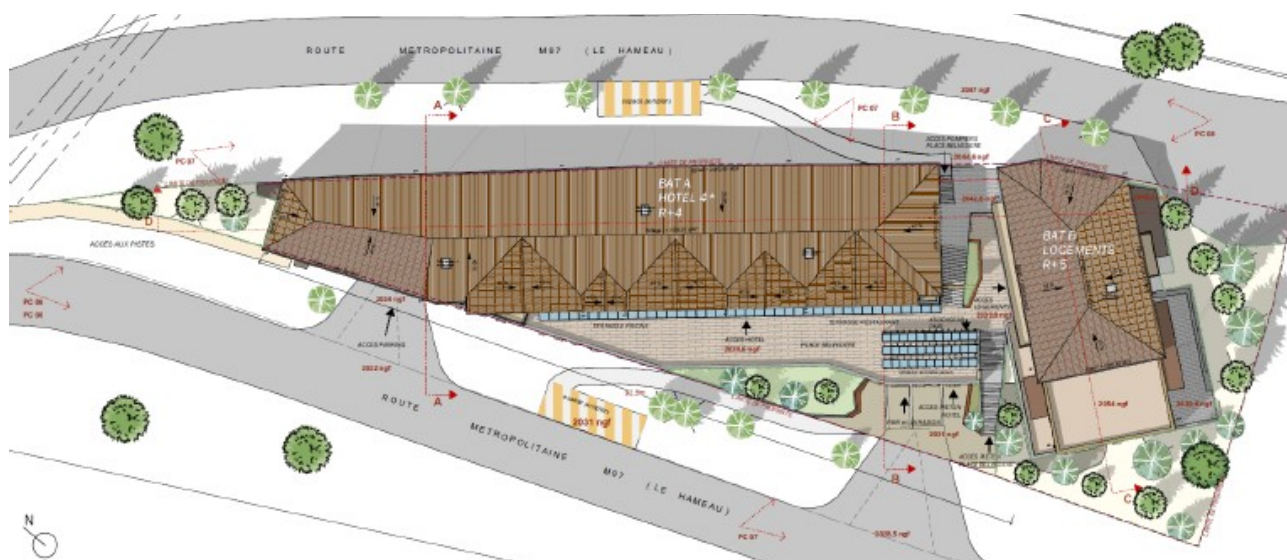


Figure 2 : plan de masse du projet – source : étude d'impact.

Le dossier ne précise pas les volumes de déblais générés et de remblais nécessaires, ni les filières pressenties pour la gestion des terres excavées excédentaires. Le dossier ne fait pas non plus l'état des incidences sur l'environnement liées au transport des terres excavées excédentaires et des matériaux d'apport.

La MRAe recommande de préciser les volumes de déblais et remblais générés par le projet ainsi que leur gestion, d'évaluer les incidences sur l'environnement et de présenter les mesures prévues pour les limiter.

1.3. Procédures

1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le projet relevant d'un examen au cas par cas au titre de la rubrique « 41 a) aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » du tableau annexe du R122-2 CE, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3-1 CE, déposé une demande d'examen au cas par cas le 1^{er} octobre 2024. Par arrêté préfectoral n° AE-F09324P0323 du 13 janvier 2025 joint au dossier, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à évaluation environnementale.

1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

D'après le dossier, le projet relève des procédures de demande d'autorisations suivantes : autorisation de défrichement, permis de construire. La qualification du projet au regard de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités qui ont des impacts ou présentent des dangers pour le milieu aquatique et la ressource en eau n'est pas indiquée.

La présence de plusieurs espèces protégées sur le terrain défriché est établie par le dossier. Pourtant celui-ci ne considère pas nécessaire de demander une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux individus d'espèces protégées et à leurs habitats, malgré la destruction de stations floristiques et d'habitats d'espèces. Il n'est pas démontré à ce stade qu'une telle demande de dérogation n'est pas nécessaire. La MRAe revient sur ce point au § 2.1.1.2 du présent avis.

Selon l'étude d'impact, le site du projet est situé dans le secteur UTm5 du plan local d'urbanisme de la métropole Nice Côte d'Azur (PLUm), approuvé le 25 octobre 2019.

La MRAe relève que sont autorisées, dans le secteur Utm5, « les constructions non interdites en article 1.1 à condition qu'elles maintiennent une liaison par ski entre le secteur du Hameau et la piste de ski « Sierra », à Isola ». Le dossier ne justifie pas que le projet maintient une liaison par ski entre le secteur du Hameau et la piste de ski « Sierra », à Isola.

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs (assainissement) ;
- la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels d'avalanche, de mouvements de terrain et d'inondation ;
- la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Les thématiques des risques d'avalanche et de mouvements de terrain, traitées convenablement par le dossier, ne seront pas abordées dans la suite de l'avis.

1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Hormis le volet « gaz à effet de serre » absent du dossier, le dossier aborde l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact défini à l'article R122-5 CE et des thématiques attendues pour ce type de projet. Sur le fond, certains aspects de la démarche d'évaluation méritent une consolidation (biodiversité, ressource en eau, assainissement des eaux usées, risque d'inondation).

1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

Selon l'étude d'impact, « le site de projet a été choisi, car il est l'un des rares fonciers communaux libres appartenant à la commune, pour développer ses projets de dynamisation touristique de la station. Il est par ailleurs situé en dent creuse dans la station anthropisée d'Isola 2000, desservi par des voies et réseaux suffisamment dimensionnés. Il est par ailleurs situé en zone constructible du PLUm, à vocation principale d'hôtels et logements, ce qui correspond au projet développé ».

Le dossier ne présente pas d'analyse comparative de sites potentiels d'implantation du complexe immobilier à l'échelle de la station d'Isola 2000, mais sa localisation est en continuité de la zone urbaine et entre deux tronçons d'un lacet.

2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet

2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000

2.1.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

2.1.1.1. État initial

Le site du projet est situé en bordure de la ZNIEFF¹ de type II « *bassin de la Haute Tinée* », en zone d'adhésion du parc national du Mercantour, dans un réservoir de biodiversité identifié au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, en zone 4 d'enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement de la carte trame verte et bleue du PLUm, correspondant aux « *espaces pouvant avoir un rôle écologique variable, allant de très fort à secondaire ; ces espaces sont contraints par les pressions anthropiques* ».

Les enjeux locaux de conservation sont caractérisés sur la base d'analyses bibliographiques complétées par les résultats d'inventaires menés en 2024 et 2025. Le dossier précise que « *des travaux en lien avec les réseaux d'eau ont été menés en bordure de la route au cours de l'étude faune/flore. Ceux-ci ont empiété sur les milieux naturels sensibles adjacents à la voirie, entraînant ainsi une altération, voire une destruction temporaire de certains habitats humides et la perte des espèces floristiques qui en étaient inféodées* ».

L'intérêt écologique du site repose sur la présence avérée ou fortement potentielle d'espèces protégées ou patrimoniales : flore (Cerfeuil élégant, Cirse d'Allioni, Aconit paniculé, Aconit de Burnat), oiseaux (Linotte mélodieuse, Bruant jaune, Mésange boréale, Verdier d'Europe...), chiroptères (Molosse de Cestoni, Pipistrelle commune, Noctule de Leisler, Vespère de savi), insectes (Zygène de la Vésubie), reptiles (Couleuvre helvétique, Vipère aspic), amphibiens (Grenouille rousse). Les enjeux locaux de conservation des habitats sont modérés, avec la présence d'habitats communautaires (Mélézins à hautes herbes, Mégaphorbiaies subalpines, Fourrés de Saule de chèvres sur mégaphorbiaies).

2.1.1.2. Effets cumulés, impacts bruts et résiduels, mesures d'évitement, de réduction, et de compensation (ERC)

Deux projets connus (projet de restructuration du domaine skiable d'Isola 2000 – secteur de Pélevos et projet de création d'un hébergement hôtelier et d'équipements en vue de nouvelles activités dans la station de ski d'Isola 2000) sont analysés pour détecter d'éventuels effets cumulés.

Le dossier ne conclut pas sur la nécessité ou pas de réévaluer les impacts bruts du projet sur le milieu naturel pour tenir compte des effets cumulés, alors que ceux-ci sont qualifiés de « *forts* » sur les oiseaux (Venturon montagnard, Mésange boréale), les amphibiens (Grenouille rousse) et « *modérés* » sur les reptiles (Vipère aspic, Couleuvre helvétique). L'analyse ne prend pas en compte le projet d'unité touristique nouvelle sur le parking du P2², adopté par le conseil métropolitain le 5 décembre 2025.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés, afin de prendre en compte le projet d'unité touristique nouvelle sur le parking du P2, et de conclure sur la nécessité ou pas de réévaluer les impacts bruts du projet sur le milieu naturel.

Compte-tenu des impacts bruts du projet – qualifiés de « *modérés* » ou « *forts* » sur certains habitats naturels et espèces – le maître d'ouvrage met en place des mesures de réduction³.

Après application de ces mesures, les impacts résiduels du projet sont qualifiés de « *modérés* » sur les habitats naturels (Mélézins à hautes herbes, Mégaphorbiaies subalpines, Fourrés de Saule de chèvres sur mégaphorbiaies), la flore (Cerfeuil élégant, Cirse d'Allioni) et les oiseaux (Bruant jaune, Mésange

¹Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable. Elle complète les zonages réglementaires (aires protégées) pour guider les décisions d'aménagement du territoire (documents d'urbanisme, créations d'espaces protégés, schémas départementaux de carrière...) et éviter l'artificialisation des zones à fort enjeu écologique.

²Sont prévus des hébergements touristiques, un parking à étages et la future gare du télécabine du Pelevos.

³Adaptation du phasage des travaux à la biologie des espèces faunistiques (MR1) ; maintien et conservation des espaces naturels en faveur des espèces à enjeu (MR2) ; contrôle des arbres à propriétés chiroptérologiques et avifaunistiques avant abattage (MR3) ; adaptation des modalités de débroussaillage et de défrichement pour permettre la fuite des espèces (MR4) ; préservation de la qualité des eaux de tout risque de pollution accidentelle lors de la phase de chantier (MR5) ; limitation de la propagation des espèces envahissantes (MR6) ; limitation de la pollution lumineuse – valorisation de la trame noire (MR7).

boréale, Chardonneret élégant, Serin cini, Coucou gris, Roitelet huppé, Venturon montagnard, Torcol fourmilier, Corneille noire). Ces incidences résiduelles significatives appellent des mesures de compensation, que le dossier ne propose pas.

La MRAe ne partage pas les conclusions de l'étude d'impact concernant l'impact résiduel sur plusieurs espèces, impact qui est qualifié de :

- « *modéré* » sur le Cerfeuil élégant ce qui paraît sous-évalué compte-tenu de la destruction d'individus (5 stations) et du fait que cette espèce floristique est à « *très fort* » enjeu de conservation ;
- « *modéré* » sur le Cirse d'Allioni et « *faible* » sur l'Aconit de Burnat ce qui paraît sous-évalué compte-tenu de la destruction d'individus (de 5 à 15 stations) et du fait que ces espèces floristiques sont protégées ;
- « *faible* » sur la Grenouille rousse ce qui paraît sous-évalué compte-tenu de la destruction d'habitats d'espèces (57 % d'habitat de reproduction) et du fait que cette espèce d'amphibien est protégée.

La MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou d'espèces protégés sont interdites, conformément à l'article L411-1 du Code de l'environnement. Afin de respecter la réglementation, la MRAe invite le maître d'ouvrage à approfondir la démarche ERC en privilégiant la recherche de l'évitement, en consolidant les mesures de réduction et, en fonction de l'efficacité des mesures précédentes, en prévoyant des mesures de compensation proportionnées aux incidences résiduelles afin d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité. Le cas échéant, un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces protégées devra être déposé.

Par ailleurs, l'étude d'impact n'évalue pas les impacts bruts et résiduels du projet sur les zones humides (disparition de surfaces de zones humides, altération de leurs fonctions).

La MRAe recommande de revoir les mesures d'évitement et de réduction en faveur de plusieurs espèces floristiques, d'oiseaux et d'amphibiens patrimoniales ou protégées ou, à défaut, de proposer des mesures de compensation afin d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité. La MRAe recommande également d'évaluer les impacts bruts et résiduels du projet sur les zones humides et de prévoir, si nécessaire, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Le porteur de projet prévoit des modalités de suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité des mesures en faveur du milieu naturel (mesures MA4 et MS1). Pourtant, le dossier ne présente pas les indicateurs, les protocoles, le calendrier du suivi, ni la structure en charge du suivi.

La MRAe recommande de compléter la description des modalités de suivi de chaque mesure en faveur du milieu naturel, en phase de travaux et d'exploitation (indicateurs, protocoles, calendrier du suivi et structure en charge du suivi).

2.1.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Le site du projet est situé à proximité (1,7 km⁴) des sites Natura 2000 « *le Mercantour* », désignés au titre de la directive Habitats⁵ et de la directive Oiseaux⁶.

Le dossier indique qu'aucune des 8 espèces de chiroptères, ni aucune des 28 espèces d'oiseaux identifiées dans les formulaires standards de données des sites « *le Mercantour* », n'a été recensée sur

⁴Le dossier mentionne également 2,5 km.

⁵Directive de l'Union européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages.

⁶Directive européenne 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages.

le site du projet. Il conclut que le projet n'a pas d'effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des espèces qui ont justifié la désignation des sites.

La MRAe n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette analyse.

2.2. Préservation des ressources en eau et préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)

2.2.1. Préservation des ressources en eau

Le dossier indique que la station d'Isola 2000 est alimentée en eau par le captage de Combe Grosse et par la prise en rivière du Chastillon. *« Il peut être constaté un manque d'eau en période touristique, dans un contexte de forte vulnérabilité de la ressource. En cas de manque de ressources, ou en cas de problème ne permettant plus d'avoir le débit suffisant pour alimenter la station d'Isola 2000 en eau potable, Régie Eau d'Azur a construit un piquage sur la conduite provenant de la retenue collinaire et alimentant l'usine à neige pour alimenter l'usine de traitement d'eau potable en secours ».*

Le diagnostic de l'alimentation en eau du territoire expose les volumes prélevés (1 883 838 m³) et mis en distribution (1 636 584 m³) à l'échelle de la Tinée en 2023. *« Les besoins en eau potable pour une journée de pointe du projet ont été évalués à 62,35 m³ ». « Le service eau et assainissement de la Métropole a été consulté dans le cadre du projet sur la question de la disponibilité de la ressource en eau, et a confirmé le dimensionnement suffisant du réseau existant ainsi que de l'usine de production d'eau potable pour l'accueil du projet ».*

2.2.2. Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)

L'étude d'impact indique que les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration (STEP) d'Isola 2000 d'une capacité nominale de 9 650 EH⁷.

Le dossier n'indique pas les marges actuelles (hydraulique et organique) de la STEP. Il n'analyse pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité de traitement de la STEP et la charge supplémentaire à traiter (volumes d'effluents et charge de pollution organique), en prenant en compte le projet de développement de la station d'Isola 2000 à l'horizon de la livraison de l'ensemble immobilier, en période de pointe.

La MRAe recommande d'analyser, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité de traitement de la STEP et la charge supplémentaire à traiter, en tenant compte du projet de développement de la station d'Isola 2000 à l'horizon de la livraison de l'ensemble immobilier et des périodes de pointe.

2.3. Risque d'inondation

La MRAe relève que la commune est concernée par le plan de prévention des risques naturels de crues torrentielles approuvé le 12 janvier 2006. Le site du projet est situé hors zone d'aléas et hors zonage réglementaire.

L'étude de gestion des eaux pluviales (janvier 2025) préconise un rejet à débit régulé vers le réseau pluvial existant le long de la route M97, avec un bassin entièrement étanche d'un volume de rétention de 198 m³, situé au niveau R-3.

L'étude mériterait d'être complétée par une analyse hydraulique globale incluant le fonctionnement du fossé et du collecteur, à l'amont et à l'aval du site, et démontrant que le projet n'entraîne pas une augmentation du niveau d'eau ou un risque significatif de débordement dans les ouvrages situés en contrebas. À cette occasion, il conviendra de préciser, en lien avec la métropole Nice Côte d'Azur, la

⁷Équivalents habitants.

capacité résiduelle du réseau pluvial existant à recevoir les débits régulés et de surverse issus du projet, et de justifier la compatibilité de ces apports avec les capacités des infrastructures existantes.

La MRAe recommande de compléter l'étude de gestion des eaux pluviales, par une analyse hydraulique globale, afin de justifier que le projet n'aggrave pas l'aléa inondation à l'aval hydraulique.

2.4. Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les conséquences en termes d'émissions de gaz à effet de serre ne sont pas évaluées. Aucun bilan des émissions dues aux aménagements projetés, comprenant l'ensemble du cycle de vie (construction, exploitation, fin de vie) et toutes les composantes du projet, n'est présenté.

La MRAe recommande d'évaluer le bilan des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du projet.