



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MRAe**

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 de création d'un hébergement hôtelier et**  
**d'équipements en vue de nouvelles activités dans la station de**  
**ski d'Isola 2000**

**N° MRAe**  
**2024APPACA6/3592**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 31 janvier 2024 sur le projet de création d'un hébergement hôtelier et d'équipements en vue de nouvelles activités dans la station de ski d'Isola 2000

# PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 31 janvier 2024 en collégialité électronique par Jean-Michel Palette, Sylvie Bassuel, Marc Challéat et Johnny Douvinet, 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 la commune d'Isola (06), pour avis de la MRAe sur le projet de création d'un hébergement hôtelier et d'équipements en vue de nouvelles activités dans la station de ski d'Isola 2000. Le maître d'ouvrage du projet est SCCV AMO-ISOLA 2000. Le dossier comporte notamment une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 une demande de permis de construire et une 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 01 décembre 2023. 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 05 décembre 2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 09 janvier 2024 ;
- par courriel du 05 décembre 2023 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 02 janvier 2024.

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 [site des MRAe](#). 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](mailto: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

La commune d'Isola se situe dans le département des Alpes-Maritimes (06), au confluent de la Tinée et du Castiglione, en bordure frontalière avec l'Italie. Son territoire dont la superficie est de 9 682 ha s'étend entre les altitudes 870 m et 2 938 m. Elle est constituée d'un chef-lieu « Isola village » et de sa station située à 15 km « Isola 2000 ».

Le projet, porté par la SCCV<sup>1</sup> AMO ISOLA 2000, prévoit, sur un terrain d'assiette de 0,42 ha, la construction d'un hébergement hôtelier de 640 lits, d'une salle d'escalade associée à une salle polyvalente. Il est situé au cœur de la station à flanc de versant, à environ 2 015 m d'altitude et nécessite un défrichage de 0,18 ha. Ce projet s'inscrit, selon le dossier, dans le cadre de la politique municipale de développement des capacités d'accueil en lits marchands.

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, mais des éléments complémentaires sont attendus sur plusieurs thématiques.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des enjeux écologiques, notamment les enjeux relatifs à la préservation des zones humides, et de garantir une mise en œuvre adaptée et proportionnée de la séquence « éviter, réduire et, le cas échéant, compenser ».

S'agissant de la vulnérabilité du projet au changement climatique, la MRAe recommande d'intégrer, dans l'étude d'impact, un bilan et une analyse prospective de l'évolution climatique et de ses conséquences à court, moyen et long termes, afin de justifier que le projet a correctement pris en compte les changements attendus et de préciser les mesures et les suivis associés.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan plus précis des émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) liées au projet et de définir des mesures d'évitement et de réduction de ses impacts, voire de compensation. Des précisions sont également attendues sur les performances énergétiques du projet via la réalisation d'une étude qui explique et justifie les choix de construction.

La MRAe recommande de revoir le traitement des enjeux et des incidences liés à la gestion des déchets issus de la réalisation du projet, et d'adapter les mesures associées en recherchant l'optimisation des taux de réemploi et de réutilisation sur place.

Une analyse des impacts du projet sur la ressource en eau potable est également nécessaire pour évaluer l'adéquation entre les besoins du projet et la ressource en eau potable du territoire.

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

---

<sup>1</sup> Société civile immobilière de construction-vente

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE</b> .....	<b>3</b>
<b>AVIS</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact</b> .....	<b>5</b>
1.1. Contexte et nature du projet.....	5
1.2. Description et périmètre du projet.....	6
1.3. Procédures.....	7
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i> .....	7
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i> .....	7
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.....	8
<b>2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet</b> .....	<b>8</b>
2.1. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	8
2.1.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i> .....	8
2.1.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i> .....	9
2.2. Vulnérabilité du projet au changement climatique.....	10
2.2.1. <i>Pérennité du projet</i> .....	10
2.2.2. <i>Adaptation du projet en inter-saisonnalité</i> .....	10
2.3. Impact du projet : émissions de gaz à effet de serre et consommation d'énergie.....	11
2.4. Gestion des déchets du BTP.....	12
2.5. Eau potable.....	13
2.6. Santé humaine.....	13

# AVIS

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

### 1.1. Contexte et nature du projet

Frontalière avec l'Italie, la commune d'Isola se situe dans le département des Alpes-Maritimes (06), au confluent de la Tinée et du Castiglione<sup>2</sup>. Sa superficie de 9 682 ha s'étend entre les altitudes 870 m et 2 938 m. Elle est constituée d'un chef-lieu « Isola village » et de sa station située à 15 km « Isola 2000 ». Selon le dernier recensement, la commune compte 653 habitants (INSEE 2020) vivant pour l'essentiel dans les hameaux du village. Située à proximité du parc national du Mercantour, elle fait partie de la métropole Nice Côte d'Azur comprenant 51 communes.

La station de ski d'Isola 2000 comprend 120 km de pistes desservies par vingt remontées mécaniques et 430 enneigeurs. Le parc d'accueil touristique de la station se compose d'environ 15 000 lits touristiques, dont 3 475 lits marchands (23 %). Elle est reliée au village d'Isola par la RM97 (col de la Lombarde). En hiver, un réseau de bus<sup>3</sup> assure la desserte de Nice vers la station d'Isola 2000.



Figure 1: Localisation du projet (source: étude d'impact).

La commune souhaite poursuivre le développement de la station par « la création de lits marchands supplémentaires » afin « de palier la carence actuelle identifiée sur la station ». Ce projet, porté par la SCCV AMO ISOLA 2000, est prévu au cœur de la station, à flanc de versant, à environ 2 015 m d'altitude. Il nécessite un défrichage de 0,18 ha.

2 Torrent qui descend du Vallon de Chastillon.

3 Ligne 92 (Grand Arénas Nice – Isola 2000).

La commune est concernée par la loi Montagne<sup>4</sup> dont la directive territoriale d'aménagement<sup>5</sup> (DTA) des Alpes-Maritimes vient préciser les modalités d'application. Le projet est situé en continuité de l'urbanisation existante et n'est pas concerné par un espace protégé de la DTA. Il est compatible avec les dispositions de la DTA.

## 1.2. Description et périmètre du projet

Le projet prévoit, sur un terrain d'assiette de 0,42 ha :

- la construction d'un hébergement hôtelier de 640 lits comportant une partie « hostel » composée d'une auberge de jeunesse proposant une moitié des lits en partie basse, associée à un hôtel quatre étoiles proposant l'autre moitié des lits, en partie haute. Ces deux volumes seront de niveaux R+4 (en partie haute, à partir de la route du Front de neige amont) à R+6 (en partie basse, à partir de la route du Front de neige aval) ;
- 75 places de stationnement de stationnement intégrées en sous-sols au bâti, sur deux niveaux et réservées aux clients de l'hôtel et au personnel ;
- la construction d'une salle d'escalade de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) associée à une salle polyvalente de 1 000 m<sup>2</sup> de SdP, constituant un volume unique indépendant au sein de l'ensemble immobilier. Il bénéficie d'un accès autonome sur le front de neige.



Figure 2: Photomontage du projet (source: étude d'impact)

La surface de plancher totale prévue est de 8 887 m<sup>2</sup>.

4 Les principes d'aménagement et de protection de la Montagne sont précisés au sein des articles L. 122-1 à L.122-27 et au sein des articles R. 122-1 à R. 122-20 du code de l'urbanisme

5 Deux directives territoriales d'aménagement (DTA) ont été approuvées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur par décret en Conseil d'État sur des périmètres correspondant aux départements des Alpes-Maritimes et des Bouches du Rhône. Elles s'imposent aux documents d'urbanisme locaux, SCoT et PLU, dans un rapport de compatibilité. Elles précisent en outre les modalités d'application des lois Littoral (pour les deux DTA) et Montagne (pour la DTA 06), qui s'appliquent aux personnes et opérations qui sont mentionnées aux articles L. 145-1 et suivants et L 146-1 et suivants du code d'urbanisme

Selon le dossier les travaux d'exécution se dérouleront sur une durée totale de 26 mois. Le dossier précise « *qu'ils seront séquencés dans le temps afin de limiter les impacts sur l'environnement, les riverains et la circulation routière [...] compte tenu des conditions hivernales et de l'importante fréquentation de la station pendant cette période, les travaux de construction du bâtiment n'auront pas lieu pendant la première saison de ski* ».

## 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, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3-1 CE, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas le 19 janvier 2023. Par [arrêté préfectoral n° AE-F9323P0026 du 17 mars 2023](#), l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

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

D'après le dossier, le projet relève des procédures d'autorisation suivantes : demandes de permis de construire au titre du Code de l'urbanisme et autorisation de défrichement au titre des articles L214-13 et L341-3 du Code forestier.

Le projet est situé en zone UTm1 « hôtel et autre hébergement touristique » et partiellement en zone Nb (zone naturelle) du PLUm<sup>6</sup> approuvé le 25/10/2019 et modifié le 06/10/2022. En zone Nb, le projet prévoit de réaliser uniquement des aménagements paysagers qui sont autorisés par le règlement de la zone.

## 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, y compris Natura 2000 ;
- la vulnérabilité du projet au changement climatique ;
- l'impact du projet sur le changement climatique en lien avec la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre induites par sa réalisation et son exploitation ;
- la gestion raisonnée des déchets du BTP en vertu du principe de proximité de leur traitement au regard de leur lieu de production ;
- l'adéquation besoins / ressource en eau potable ;
- la santé humaine (radon).

La prise en compte des risques naturels et de la préservation des milieux récepteurs via la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, n'appellent pas de remarque de la MRAe.

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

<sup>6</sup> Le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm), approuvé le 25/10/2019 et exécutoire depuis le 5 décembre 2019, est un document d'urbanisme intercommunal (PLUi), élaboré par la Métropole Nice Côte d'azur, en accord avec ses communes membres, qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

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. Plusieurs aspects de la démarche d'évaluation méritent néanmoins une consolidation.

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

Le dossier n'expose pas de localisation alternative à celle qui a été retenue dans le cadre du projet et justifie le choix du site par sa position au cœur de la station de ski, l'impossibilité de transformer les copropriétés privées en logements touristiques et par son caractère de « *dent creuse* » au sein du foncier communal.

Selon le dossier, deux variantes d'aménagement ont été envisagées sur le site retenu, afin d'assurer l'assise du bâtiment dans la pente et limiter tout mouvement de terrain. Cette analyse a conduit à une construction liaisonnée en partie est permettant d'avoir « *deux bâtiments quasi-distincts, mais avec une structure commune* ».

## 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. *Etat initial*

D'après le bilan cartographique des espaces naturels figurant dans le dossier, le projet n'est concerné directement par aucun périmètre à statut. Toutefois, le dossier indique que le périmètre du projet est situé à l'intérieur d'une zone identifiée au titre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>7</sup> comme réservoir de biodiversité et au sein des plans nationaux d'actions<sup>8</sup> (PNA) du Léopard ocellé, du Gypaète barbu et de la Vipère d'Orsini.

La partie haute du terrain est encore relativement préservée, avec un boisement de mélèzes et des espaces de pelouses riches en espèces floristiques. La MRAe souligne que le site de projet, présentant une forte déclivité, il est sujet aux glissements de terrain entraînant la chute de certains arbres. De plus, le ruissellement des eaux de pluie favorise par endroits la mise à nu de la terre.

L'étude d'impact présente les résultats d'un diagnostic écologique réalisé sur la base d'analyses bibliographiques et d'inventaires de terrain. Ces prospections, réalisées en tenant compte de l'altitude et de la saison de végétation, ont eu lieu en juillet 2022, puis d'avril 2023 à septembre 2023. La MRAe considère que le calendrier et la pression d'inventaire du patrimoine naturel relevés dans l'étude d'impact sont satisfaisants..

<sup>7</sup> Document régional qui identifie la trame verte et bleue régionale intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

<sup>8</sup> Les plans nationaux d'actions sont des documents d'orientation non opposables visant à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées afin de s'assurer de leur bon état de conservation. Ils répondent ainsi aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Les résultats des prospections effectuées sur le site ont permis d'identifier et de hiérarchiser les enjeux du secteur dont les principaux concernent la flore (une espèce protégée, le Cirse des montagnes, parmi les 82 espèces répertoriées) et la faune (50 espèces ont été répertoriées dont une espèce protégée, l'Écureuil roux), les amphibiens (1 espèce protégée, la Grenouille rousse), les chiroptères (7 espèces protégées) et l'avifaune (27 espèces dont 5 protégées).

Sur la base de diagnostics pédologiques et floristiques, deux zones humides ont été identifiées : « *un ruisseau à débit rapide situé à l'est de la zone de projet et qui ne sera pas impacté par ce dernier mais également les petites zones de tourbières situées au sud, milieu très dégradé, peu végétalisé et très peu fonctionnel* » selon le dossier.

La MRAe considère que la petite zone de tourbière et le vallon humide constituent des zones de reproduction favorables notamment à la Grenouille rousse. Dans la mesure où ils seront impactés lors des travaux, et même si les surfaces concernées sont faibles,, il convient de compléter cette étude par la caractérisation de leur fonctionnement (alimentation, liens avec d'autres milieux humides) et de leurs fonctionnalités écologiques (surface et nature des habitats).

**La MRAe recommande de mieux détailler les limites physiques, les fonctionnalités d'alimentation et les fonctionnalités écologiques des zones humides.**

#### **2.1.1.2. Impacts, mesures d'évitement, de réduction, et de compensation (ERC) et impacts résiduels**

L'évaluation des impacts bruts est pertinente et le dossier présente des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement permettant de conclure que le projet aura globalement un impact résiduel considéré comme négligeable.

Toutefois, s'agissant des zones humides, la MRAe considère qu'il manque la nature de l'incidence (directe ou indirecte), dans la zone de projet comme dans la zone d'étude élargie. Il est également attendu une évaluation des impacts de l'artificialisation des sols due au projet sur l'alimentation en eau des zones humides environnantes.

Si le dossier prévoit bien une mesure d'accompagnement A5 « création d'une mare », la MRAe note qu'en l'état actuel des données, elle doit être justifiée en termes de surface et de fonctionnalités écologiques afin de s'assurer qu'elle apporte une réponse proportionnée aux incidences du projet. Une telle mesure devra, le cas échéant, être complétée de mesures compensatoires.

**La MRAe recommande de conduire une évaluation plus fine des impacts du projet sur les zones humides et de justifier une mise en œuvre adaptée et proportionnée de la séquence « éviter, réduire, et le cas échéant compenser ».**

#### **2.1.2. Évaluation des incidences Natura 2000**

Le projet est situé à proximité (1 400 m) de la zone spéciale de conservation et de la zone de protection spéciale (ZSC) « le Mercantour ». Le dossier indique que « *le projet n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000 les plus proches, ainsi que sur les habitats et espèces ayant permis leur désignation* ».

Compte-tenu de la nature des travaux et des mesures envisagées afin de limiter impacts du projet sur le milieu naturel, le maître d'ouvrage estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.

Cette conclusion n'appelle pas d'observation particulière de la MRAe.

## 2.2. Vulnérabilité du projet au changement climatique

### 2.2.1. Pérennité du projet

L'évolution passée, présente et future des conditions d'enneigement des massifs montagneux français s'inscrit dans un contexte bien documenté d'évolution du climat. La commune d'Isola est une station touristique qui, comme l'ensemble des stations de montagne, est directement soumise aux aléas du changement climatique, comme le souligne par exemple le dernier rapport du groupe régional d'experts sur le climat (GREC) en Provence-Alpes-Côte-d'Azur<sup>9</sup>, sur les informations fournies par le [site Internet Drias-climat](#)<sup>10</sup> ou sur l'[étude régionale ClimSnow](#)<sup>11</sup> ayant conduit au Plan montagne de la région Sud 2021-2027.

Un projet de cette importance en contexte montagnard mérite d'être évalué au regard des évolutions climatiques en cours et à venir<sup>12</sup>.

L'étude d'impact présente les conditions climatiques annuelles actuelles. Elles apparaissent incomplètes, car elles n'abordent pas la problématique de la vulnérabilité du projet au changement climatique.

La MRAe constate qu'il manque un véritable diagnostic de la fiabilité de l'enneigement à moyen et long terme, comportant notamment les bilans météorologiques des derniers hivers sur une période représentative, ainsi que les conséquences du réchauffement sur l'évolution de l'enneigement de la station (sur la base des statistiques), sur l'exploitation du domaine skiable de la station d'Isola 2000 (effets sur la fréquentation, l'exploitation des installations des remontées mécaniques, disponibilité des ressources en eau) et sur le taux d'occupation de l'hôtel.

***La MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact, un bilan (sur la base des connaissances disponibles) et une analyse prospective de l'évolution climatique et de ses conséquences à court, moyen et long termes, afin de justifier que le projet a correctement pris en compte les changements attendus et de préciser les mesures et les suivis associés.***

### 2.2.2. Adaptation du projet en inter-saisonnalité

L'étude d'impact indique que le projet « *a pour volonté de créer de nouveaux leviers d'attractivité différenciant pour la station, de s'adresser à des clientèles différentes et complémentaires, de*

---

9 « Impacts du changement climatique et transition(s) dans les Alpes du Sud » (GREC-SUD) d'octobre 2018

10 L'objet principal du projet DRIAS est la mise à disposition de scénarios climatiques régionalisés réalisés dans les laboratoires français de modélisation du climat. Il est placé sous l'autorité inter-ministérielle de l'ONERC (Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique) et en cohérence avec sa stratégie par la suite développée dans le cadre du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique

11 Climsnow permet de quantifier, à diverses échéances, la fiabilité de l'enneigement (neige naturelle damée, avec/sans neige de culture), sa variabilité et la capacité de chacune des stations à maintenir son exploitation, selon quels efforts et selon quelles modalités. En utilisant les informations fournies, il est donc possible de planifier des choix d'investissement en se basant sur des projections de l'état futur du manteau neigeux.

12 Le changement climatique a trois principaux effets pour les stations touristiques : il réduit l'enneigement naturel et la durée d'enneigement en hiver, il réduit la plage d'utilisation des enneigeurs (qui ne peuvent produire de la neige de culture qu'à une température ambiante négative et sur des plages horaires suffisamment étendues pour être efficaces) et il a des impacts sur la disponibilité de la ressource en eau

*permettre des taux d'occupation et des performances économiques meilleures sur les 4 saisons, de proposer des produits complémentaires et valorisants ».*

La MRAe observe que la station tend vers une diversification et une désaisonnalisation de l'offre touristique, avec la pratique des sports de nature et de plein air (randonnées, VTT...) et la mise à disposition d'équipements tels que piscine, tennis et centre nautique d'Aquavallée.

Dans ce contexte, la MRAe considère que, par la mise en place d'« équipements publics<sup>13</sup> » aménagés (mur d'escalade et salle polyvalente permettant la diversification des activités), le projet contribue au déploiement d'un modèle touristique autour des quatre saisons. Cette stratégie basée sur l'inter-saisonnalité a vocation à tendre vers la diminution du nombre de « lits froids<sup>14</sup> » dans un contexte de réchauffement climatique qui a et aura des incidences environnementales, spatiales et économiques notamment sur les activités en station<sup>15</sup>.

### 2.3. Impact du projet : émissions de gaz à effet de serre et consommation d'énergie

L'étude d'impact aborde de façon succincte les sources émettrices de gaz à effet de serre (GES). Elle indique que « l'estimation des émissions carbone du projet ont été dûment estimées<sup>16</sup>, à environ 519 585 kgeqCO<sub>2</sub> sur 50 ans (en phase exploitation). Ces émissions sont à mettre au regard des émissions dues aux consommations énergétiques des bâtiments présents sur la station » sans plus de précisions. Les émissions en phase construction du projet sont quant à elles estimées à 5 136 358 kgeqCO<sub>2</sub>. L'étude d'impact qualifie les impacts de négligeables.

La MRAe observe au contraire que le projet est susceptible d'impacts notables sur le climat. Il générera une artificialisation des sols réduisant les capacités de stockage de gaz à effet de serre (GES) de ces sols. De plus, le projet est lui-même source d'émission de GES : trafic des engins et véhicules en phase chantier (notamment l'extraction et l'évacuation des 15 000 m<sup>3</sup> de déblais prévus qui engendrera 1 500 circulations de poids-lourds dont les itinéraires ne sont pas précisés) et exploitation (logements, augmentation de la fréquentation de la station). Si le trafic supplémentaire généré par le projet est estimé dans le dossier à environ +200 véhicules/jour, deux sens confondus, représentant une augmentation de l'ordre de 10 % de la fréquentation de la RM 97 en période de pointe, qui ne sera pas sans incidence sur l'augmentation des nuisances, le dossier n'indique pas la répartition de l'augmentation de la fréquentation de la station sur l'année (fréquentation estivale comprise) qui serait pourtant nécessaire pour apprécier l'impact précis du projet alors que hors congés l'accès à la station représente un trafic faible, mesuré à 230 véhicules/jour pour les deux sens confondus.

L'étude d'impact ne comporte pas d'élément d'appréciation des émissions de gaz à effet de serre lors de la construction, compte tenu des matériaux utilisés et des modes constructifs adoptés, ainsi que pendant la période d'exploitation des bâtiments (chauffage). L'utilisation de matériaux de construction peu carbonés permettrait de réduire l'impact des émissions en GES du projet. L'analyse de la performance d'un bâtiment neuf nécessiterait de connaître le bilan carbone de celui-ci, c'est-à-dire

13 Tels que définis dans le dossier, p. 148 de l'étude d'impact.

14 Lits inexploités au centre des stations, des appartements dont les fenêtres s'ouvrent moins de quatre semaines par an (résidences de tourisme, meublés ou résidences secondaires). La non-occupation de ces logements induit une perte potentielle de chiffre d'affaires proche de 50 % pour les stations les plus touchées.

15 [Rapport d'information de l'Assemblée Nationale en date du 24 février 2022 sur le tourisme de montagne et les enjeux du changement climatique](#)

16 L'impact carbone estimé par lot de construction.

l'ensemble des émissions de GES liées à sa construction, son exploitation et sa déconstruction. Cette approche permettrait de déterminer les impacts issus des choix des matériaux de construction, de leur provenance et leur capacité à être recyclés.

Enfin, concernant l'hôtel, certaines solutions telles que le recours à la biomasse pour le chauffage des installations et les réseaux de chaleur bois ou géothermie n'ont pas été mises en avant (surcoût d'investissement trop important conclut le dossier). Selon le dossier « *Les énergies tirées de la géothermie, de la biomasse, d'un réseau de chauffage urbain non pas été étudiées au regard des conditions techniques ou d'accès que cela suppose* », sans que soient présentés même de manière sommaire les termes du bilan.

**La MRAe recommande d'effectuer un bilan plus précis sur les émissions nettes de GES liées au projet et de définir des mesures d'évitement et de réduction de ses impacts, voire de compensation. Elle recommande également de préciser les performances énergétiques du projet via la réalisation d'une étude en expliquant les choix de constructions (matériaux, isolation, absences de recours aux énergies renouvelables, chauffage).**

## 2.4. Gestion des déchets du BTP

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte comporte un volet relatif à la lutte contre les gaspillages et à la promotion de l'économie circulaire, notamment au travers de divers objectifs et dispositions concernant les déchets du BTP, incluant les déchets inertes. Le SRADDET (volet PRPGD)<sup>17</sup> décline localement ces dispositions, notamment au travers de l'objectif réglementaire de valorisation de plus de 70 % des déchets issus de chantiers du BTP inertes et non inertes dès 2020, en 2025 et en 2031.

S'agissant des déblais des chantiers, une première estimation des terrassements généraux évalue les déblais à 15 000 m<sup>3</sup> et les remblais à 500 m<sup>3</sup> selon le dossier. Le projet sera donc excédentaire.

La MRAe note l'absence d'une réflexion amont intégrant, dans un état initial, le besoin en matériaux et une caractérisation de ces déblais (en quantité et en qualité), de façon à les considérer dès le départ comme une ressource et d'adapter les mesures de leur prise en charge dans une logique d'économie circulaire (possibilité de concassage criblage sur place, utilisation pour la construction du projet ou son aménagement paysager selon la qualité des matériaux...).

Des guides méthodologiques destinés aux maîtres d'ouvrages et aux autres acteurs de l'acte de construire sont disponibles sur le [site Internet de l'observatoire régional des déchets](#), afin de faciliter la mise en œuvre de l'économie circulaire dans les marchés et les opérations de travaux du BTP.

**La MRAe recommande de revoir le traitement des enjeux et des incidences liés à la gestion des déchets (inertes ou non) issus de la réalisation du projet et d'adapter les mesures associées en recherchant l'optimisation des taux de réemploi et de réutilisation sur place.**

---

<sup>17</sup> Le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) est intégré au schéma régional d'aménagement et du développement durable du territoire (SRADDET) est un outil de planification globale de la prévention et de la gestion de l'ensemble des déchets produits sur le territoire, qu'ils soient ménagers ou issus des activités économiques. Il a pour rôle de mettre en place les conditions d'atteinte des objectifs nationaux de réduction des déchets à la source en priorité, d'amélioration des taux de tri et de valorisation des déchets en second lieu. Il joue un rôle majeur sur un certain nombre de piliers de l'économie circulaire, remplaçant la prévention au cœur du système de valeurs, et favorisant l'amélioration continue du recyclage et des valorisations matière et énergétique.

## 2.5. Eau potable

Le dossier ne présente pas d'estimation des besoins en eau potable du projet et n'évalue pas l'adéquation entre ces besoins et la ressource en eau potable du territoire.

La MRAe estime ainsi qu'une analyse de l'impact du projet sur la ressource en eau potable doit être présentée en tenant compte de l'état de la ressource sur le long terme et pas uniquement des capacités actuelles de production d'eau potable, au regard des conséquences du changement climatique sur la raréfaction de la ressource en eau et sur l'augmentation des besoins liée notamment à la hausse des températures.

***La MRAe recommande de présenter une analyse des impacts du projet sur la ressource en eau potable afin d'évaluer l'adéquation entre les besoins du projet et la ressource en eau potable. .***

## 2.6. Santé humaine

La commune d'Isola est classée en zone 3 au titre de l'[arrêté du 27 juin 2018](#) portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Le radon est un gaz naturellement présent dans certaines formations géologiques. Ce gaz radioactif représente un enjeu sanitaire : en pénétrant profondément les voies respiratoires, il est cancérigène, et aggrave considérablement le risque de cancer.

L'étude d'impact précise que la commune d'Isola est concernée par le radon sans qu'il en soit tenu compte dans le dossier.

La MRAe rappelle que la zone à potentiel radon significatif est définie en fonction des flux d'exhalation du radon des sols (article R1333-29 du Code de la santé publique). Au titre de l'article L1333-22 du Code de la santé publique, une surveillance est attendue lorsque l'exposition au radon est « *susceptible de porter atteinte à la santé* », et il est précisé à ce même article « *qu'au-dessus de certains niveaux d'activité volumique en radon, les propriétaires ou à défaut les exploitants sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire l'exposition et préserver la santé des personnes* ».

***La MRAe recommande de compléter le dossier par l'exposé des dispositions constructives prévues pour éviter ou réduire les incidences liées au radon.***