



ISOLA



Cession d'un foncier communal

Appel à candidatures

NOTICE DE PRESENTATION



Date et heure limites de réception des candidatures :

le 29/06/2021 à 12h

Sommaire

Sommaire	2
1. Contexte	3
1.1. Situation géographique	3
1.2. Présentation de la station Isola 2000	4
1.3. Dynamisation de l'offre d'hébergements touristiques	6
1.4. Périmètre de la cession	6
1.5. Description du terrain	8
2. Contexte réglementaire	9
2.1. Plan Local d'Urbanisme métropolitain	9
2.2. Plan de prévention des risques.	10
2.3. Servitudes d'utilité publique	10
3. Les réseaux	10
4. Attentes de la commune sur le site à céder	10

1. Contexte

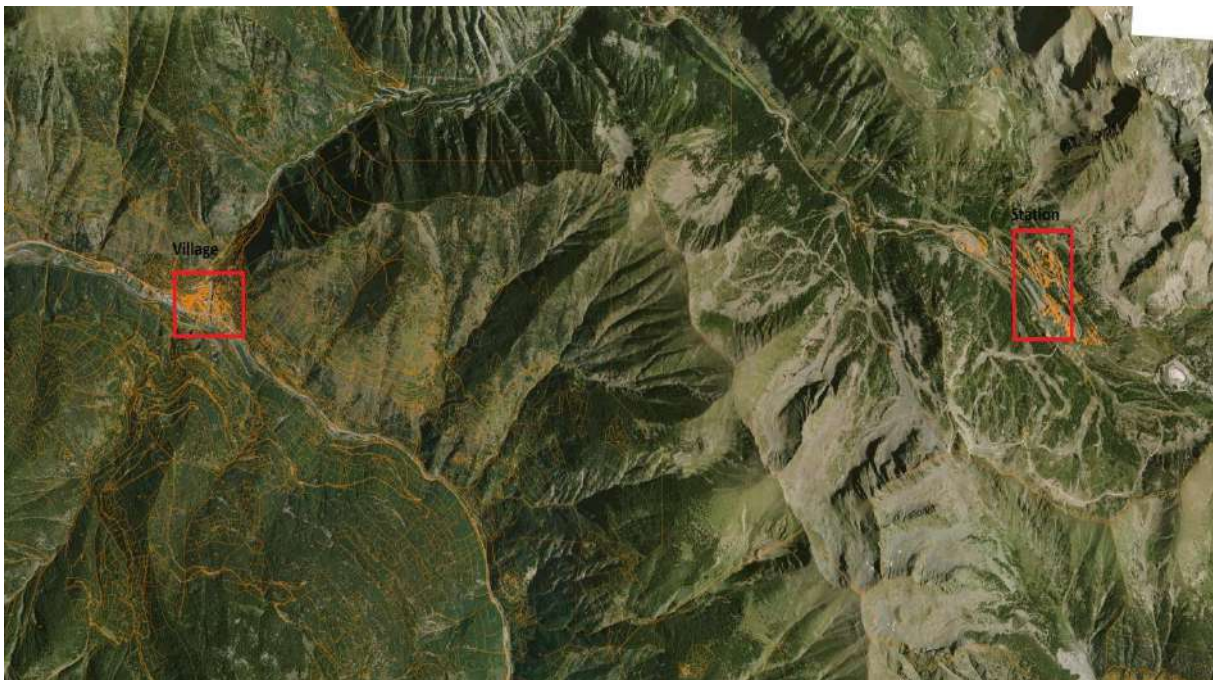
1.1. Situation géographique

Isola est une commune française du département des Alpes Maritimes et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, située à environ 1h de Nice et de son aéroport. La commune s'étend entre 719 m et 2930 m d'altitude au sein du massif du Mercantour et compte 667 habitants (recensement 2018).

Le territoire communal qui s'étend sur une superficie de 97.98 km² dans la vallée de la Haute Tinée, est divisé en 2 entités distinctes :

- ✓ Le village, « Isola village » est implanté à la confluence de la Tinée et de la Guerche à 870 m d'altitude. Le village comporte un équipement aqualudique.
- ✓ La station, « Isola 2000 » s'est développée à partir des années 1970 dans le vallon de Chastillon à 2000 m d'altitude.

17 km de route métropolitaine et une vingtaine de minutes séparent les 2 entités.



La commune d'Isola est incluse dans l'aire d'adhésion et en partie dans la zone cœur du Parc National du Mercantour. Elle abrite de ce fait des paysages remarquables et une importante biodiversité, que de nombreux touristes, promeneurs et naturalistes, viennent observer ou étudier. La quasi-totalité de son territoire est en zone naturelle avec notamment 3700 ha de forêts.

La commune d'Isola est située au cœur de la vallée de la Tinée, dans les Alpes-Maritimes et fait partie des 49 communes qui constituent la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le périmètre de cette intercommunalité résulte d'une véritable volonté d'union des 4 intercommunalités de Nice Côte d'Azur, la Vésubie, la Tinée et les stations du Mercantour. C'est cet espace « vertical » constituant un seul et même bassin de vie métropolitain qui crée un lien très fort entre mer et montagnes dans de nombreux domaines.

La métropole est notamment compétente en matière de gestion de l'assainissement et de l'eau potable et pluviale, de la voirie, des Ordures ménagères, de l'aménagement du territoire...

1.2.1 La station Isola 2000

La station d'Isola 2000 offre, quant à elle, toute la panoplie des sports de glisse l'hiver (ski, raquettes, snowboard, snowscoot, ...) et des activités de montagne l'été (Randonnée – VTT – Tennis – Terrains de sports - ...). La station compte de nombreux services, tant commerciaux que médicaux et paramédicaux, avec ses commerces alimentaires, de restauration, son cabinet médical, sa pharmacie et son bureau métropolitain du tourisme, ses offres de soins et de bien-être, etc.....

Nichée entre 2000 et 2500m d'altitude la station d'Isola 2000 jouit d'un micro climat particulier qui la dote à la fois d'un taux d'ensoleillement très important mais également d'un fort enneigement au bénéfice des retours d'Est venant d'Italie et se bloquant sur les contreforts du Mercantour. La station reçoit ainsi en moyenne 5.5m de hauteur de neige cumulée par saison avec des pics pouvant atteindre 10m.

Elle est ainsi dotée de l'un des principaux domaines skiables des Alpes du Sud avec 42 pistes pour 120 km environ. Les 2/3 de son domaine skiable est équipé en enneigement artificiel garantissant ainsi un enneigement dès le début de saison. Ainsi, c'est près de 4.3 millions de passages qui sont recensés sur ses remontées mécaniques sur une année (été et hiver confondus).

Statistiques des journées skieurs/saison :

2015/2016	282 632
2016/2017	339 367
2017/2018	342 734
2018/2019	334 577
2019/2020	304 084 *

**Fermeture le 15 mars 2020 en raison de la crise sanitaire.*

Les principaux aménagements structurants sont :

- ✓ Construction de la Télécabine Mercantour (2005)
- ✓ Construction du Télésiège débrayable de Combe grosse (2004)
- ✓ Construction du Télésiège de Valette (2009)
- ✓ Mise en place du système de billetterie « mains libres »
- ✓ Aménagement de dispositif de sécurisation : Gazex / Catex : Ouverture plus rapide du domaine lors des précipitations neigeuses (PIDA)
- ✓ Développement du réseau neige & création d'une retenue collinaire
- ✓ Modernisation du Snow Park : Boardercross / Jib Zone, bosses...
- ✓ Implantation d'un Family park : Espace ludique disposant d'une Vidéo zone
- ✓ Création d'une piste de compétition FIS (2018) – Epreuves internationales
- ✓ Stades d'entraînements
- ✓ Equipements numériques : Implantation de spots photo et installation de webcams sur tous les secteurs
- ✓ Végétalisation des pistes : Plan d'épandage, ensemencement...
- ✓ Activités nordiques : chiens de traîneaux, boucle de ski de fond, itinéraires piétons / Raquettes à neige / Itinéraires de ski de randonnée
- ✓ Embellissement du domaine skiable : Installation d'œuvres d'art
- ✓ Création du bike Park : 10 pistes à profil descendant pour tous niveaux
- ✓ Sentier scénarisé des Crêtes de Pelevos (Saison estivales)

En principe, l'intégralité des pistes sont ouvertes des vacances scolaires de Noël jusqu'à la fin de saison grâce aux conditions d'enneigement exceptionnelles propres aux domaines alpins (Domaine situé en altitude avec un micro climat : Régime de Lombarde) et à l'assurance neige liée aux infrastructures de neige de culture. Le site bénéficie également d'une qualité de neige grâce à l'entretien du manteau neigeux (9 engins de damage) et aux températures de haute montagne. Le domaine skiable est ouvert en moyenne 140 jours/saison (Ouverture précoce dernier WE de nov. et fermeture vers le 20 avril) et dispose d'un atout capital simplifiant le parcours client : « Station skis aux pieds ». Sa proximité de Nice et de son aéroport est un atout.

La station d'Isola 2000 offre également des conditions d'ensoleillement très favorables reconnues sur le département des Alpes maritimes.

Le parc des remontées mécaniques (télécabine et télésiège débrayable) dispose de « gros porteurs » (Confortable, rapide, débit important), stratégiquement implantés qui permettent une fluidité de la clientèle pour profiter au maximum des plaisirs de la glisse. Les espaces ludiques dernières générations (Snowpark, family park) sont très appréciés par les jeunes, les adeptes du freestyle et les familles.

Chiffre d'affaires hiver (TTC)

- ✓ Saison 2015/16 : 5 658 000 €
- ✓ Saison 2016/17 : 7 358 000 €
- ✓ Saison 2017/18 : 7 406 000 €
- ✓ Saison 2018/19 : 7 260 000 €. La saison 2019/20 était bien partie pour réaliser un Chiffre d'affaire record (Fermeture administrative des DS le 15 mars)

En saison estivale, le bike park connaît un véritable succès et une notoriété croissante. Il est en plein développement, tout comme la diversification des activités. De nouveaux itinéraires seront ouverts dès l'été 2021 sur le secteur combe grosse avec la mise en route d'une nouvelle installation qui permettra d'amplifier cette dynamique. Le bike parc est ouvert de mi-juin à mi-septembre.

Nos installations facilitent également l'accès à la haute montagne aux piétons et aux randonneurs. Le sentier des crêtes de Pelevos sera livré en juin 2021 pour une ouverture dès cet été. Il permettra de découvrir notre patrimoine, la faune et la flore et de bénéficier d'un point de vue magnifique sur la haute tinée et sur les montagnes du Mercantour.

1.2.2 le Village d'Isola, site touristique complémentaire

A 900 mètres d'altitude, ce village montagnard est doté d'un patrimoine « remarquable », culturel, religieux et militaire important, qui au fil des ans a été rénové ou reconstruit dans le respect de l'architecture traditionnelle du Haut Pays Niçois.

Le village offre également un cadre idéal pour les activités de montagne l'été : VTT, dont une piste reliant le village à la station avec bus navette pour le retour, Canyoning, randonnée patrimoniale avec panneau explicatif, ... et dispose de nombreux équipements : Terrain de football naturel, Beach volley, Beach soccer, un musée du patrimoine ainsi qu'un vaste complexe aquatique multi activités de sport et de détente avec toboggans, salle de sport, sauna, hammam et bain à remous.

La commune met en avant son économie locale avec des artisans, une vacherie produisant d'excellents « produits » (fromages de vaches, charcuterie venue du Piémont Italien, etc...), sa bière, son apiculteur local qui commercialise un excellent miel, et sa châtaigneraie (crème de marron et sirop de châtaigne).

1.3. Dynamisation de l'offre d'hébergements touristique

La station d'Isola 2000 compte environ 15 000 lits touristiques dont 80% sont des résidences secondaires. Malgré quelques opérations réalisées sur les 20 dernières années, la station ne dispose pas assez de lits marchands qui lui permettraient de dynamiser son activité.

Fort de ce constat, la commune d'Isola, appuyée par la métropole, a engagé dès 2016, la réalisation d'études en vue d'une Unité Touristique Nouvelle Structurante qui doit lui permettre de développer 2600 lits touristiques marchands supplémentaires, des commerces et des équipements publics, sur plusieurs sites, répartis dans la station. L'aboutissement de ce dossier dépend aujourd'hui des échanges avec la métropole qui est le maître d'ouvrage compétent en la matière et de la finalisation de la procédure administrative.

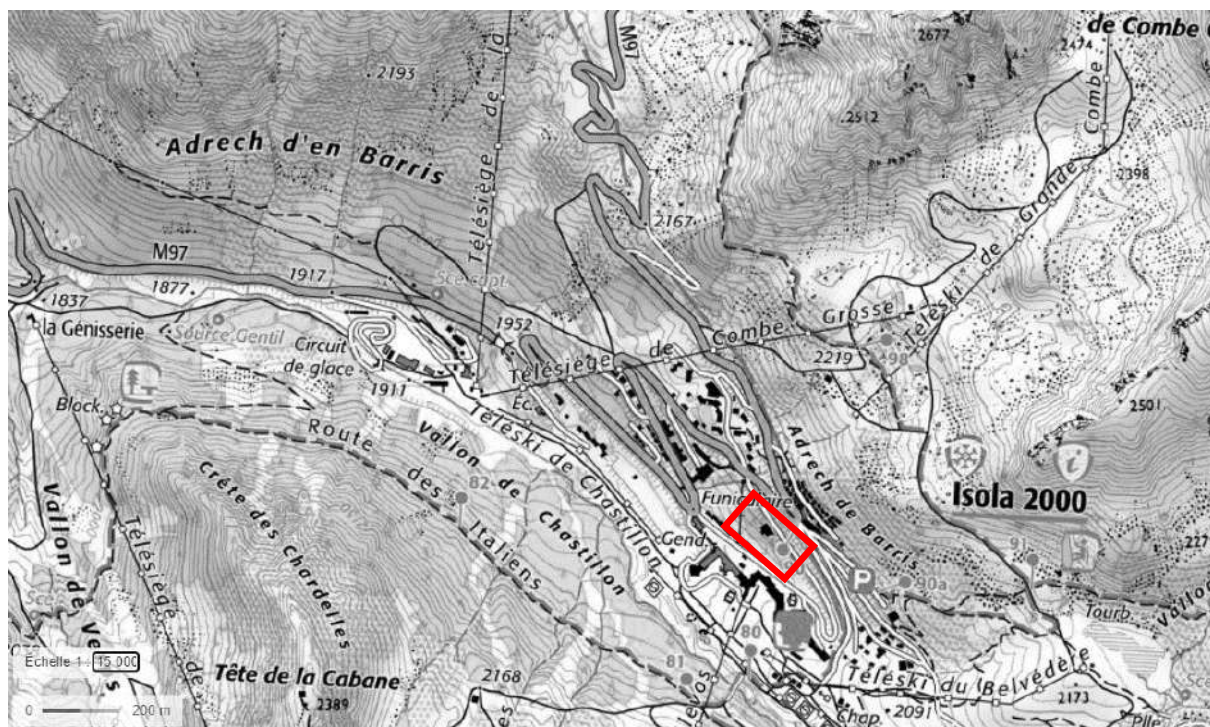
Néanmoins, afin d'améliorer la station, la commune a déjà engagé plusieurs réflexions, dont certaines en partenariat avec la métropole : études de réaménagement du front de neige, de la place Centrale et de l'entrée de la galerie commerciale, modernisation des remontées mécaniques, aménagement des espaces publics, création d'équipements en vue de nouvelles activités...

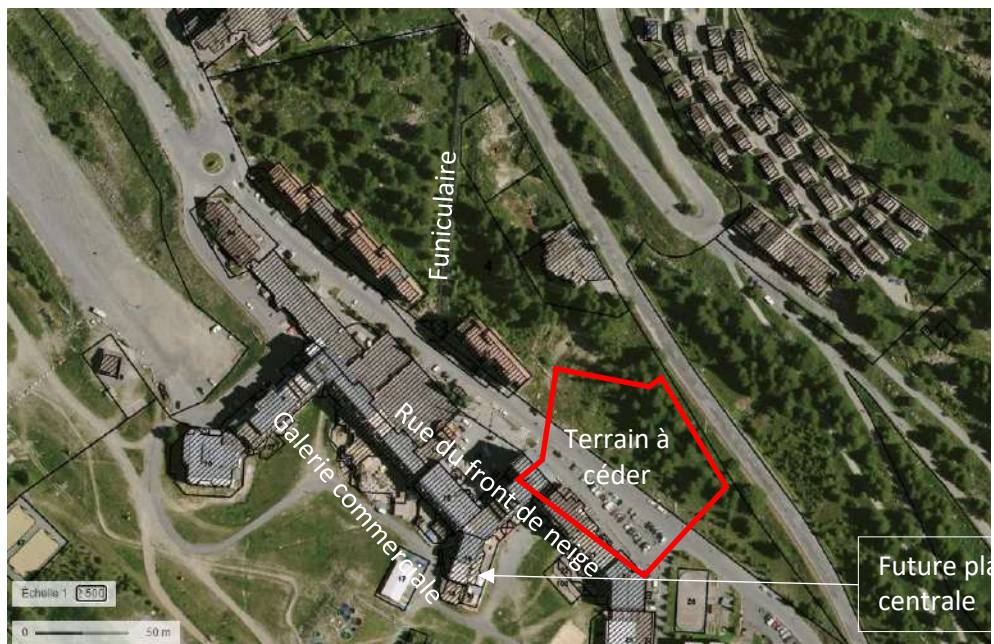
Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain, approuvé le 25 octobre 2019, permet à La commune de réaliser plusieurs opérations d'aménagement touristique et assimilés sur certaines zones. L'un de ces sites fait l'objet de la présente consultation.

1.4. Périmètre de la cession

Le site est situé en cœur de station à proximité du funiculaire, de la galerie commerciale, du front de neige et de la future place centrale de la station.

Localisation du périmètre de cession



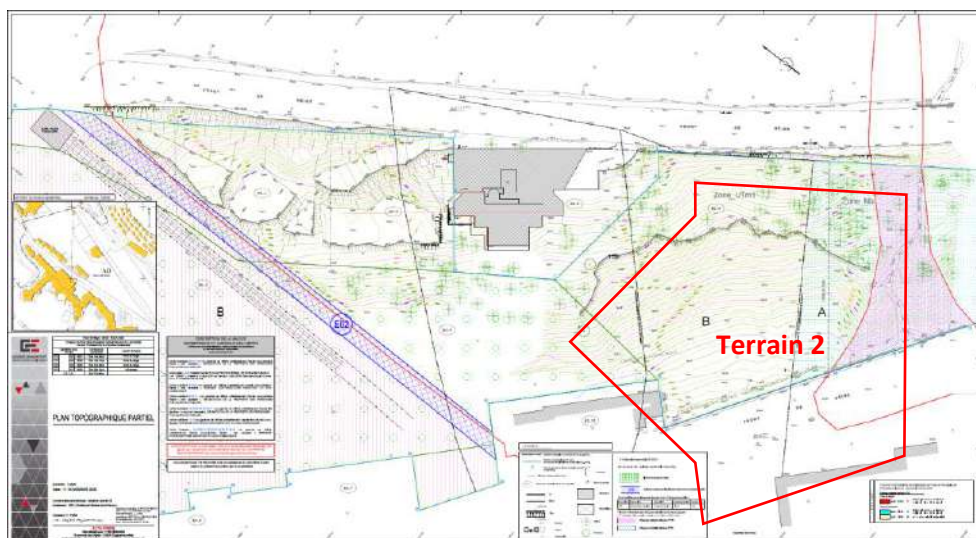


Ce foncier revêt un caractère stratégique pour la station puisqu'il est situé en vis-à-vis de la future place publique de la station (DUP en cours), le long d'un axe majeur qui doit être requalifié. En effet la commune envisage un projet de restructuration de cette place centrale, accès principal de la galerie marchande, ainsi que son hall d'entrée, dont le montant estimé en 1ère approche est d'environ 1,5 M€.

Motivé par la nécessité de répondre aux dysfonctionnements actuels de la station, ce projet a pour enjeux de revoir le flux piétons/skieurs, de favoriser l'installation de nouveaux services tels que l'office de tourisme ou la mairie annexe entre autres, au sein d'un pôle accueil au cœur de cet espace. Ce projet prévoit également de renforcer la signalisation et d'améliorer la visibilité et l'accessibilité ainsi que la mise en sécurité de la galerie commerciale par un accès optimisé pour les secours.

Ce projet a été Déclaré d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 20 novembre 2019.

La commune d'Isola envisage de céder ce tènement dont elle est propriétaire, en tant que propriétaire privé. Il est composé d'une fraction de la parcelle cadastrée AD 0004 pour une superficie estimée à 4000 m².



1.5. Description du terrain

Le terrain est actuellement naturel même s'il a subi des mouvements de terre dans les années précédentes. Une expertise d'un géotechnicien met en avant la nécessité de réaliser des travaux de stabilisation. Aucune étude de sol plus précise n'a été réalisée. La topographie est chahutée. L'un des enjeux importants du projet sera de construire dans la pente en ayant une insertion architecturale et paysagère de qualité. Il s'agira de tenir compte du relief naturel pour proposer une véritable intégration.

Le plan topographique de la zone est annexé à la présente consultation.

Des passages écologiques ont été réalisés en 2016/2017. Les enjeux sont qualifiés de faibles à modéré. Les éléments d'études sont disponibles sur demande à la mairie à l'adresse mail suivante : mairie1.isola@orange.fr

Photos du secteur 2 : vue depuis la partie basse de la rue du Front de neige



Photos du secteur 2 : vue depuis la partie basse de la rue du Front de neige

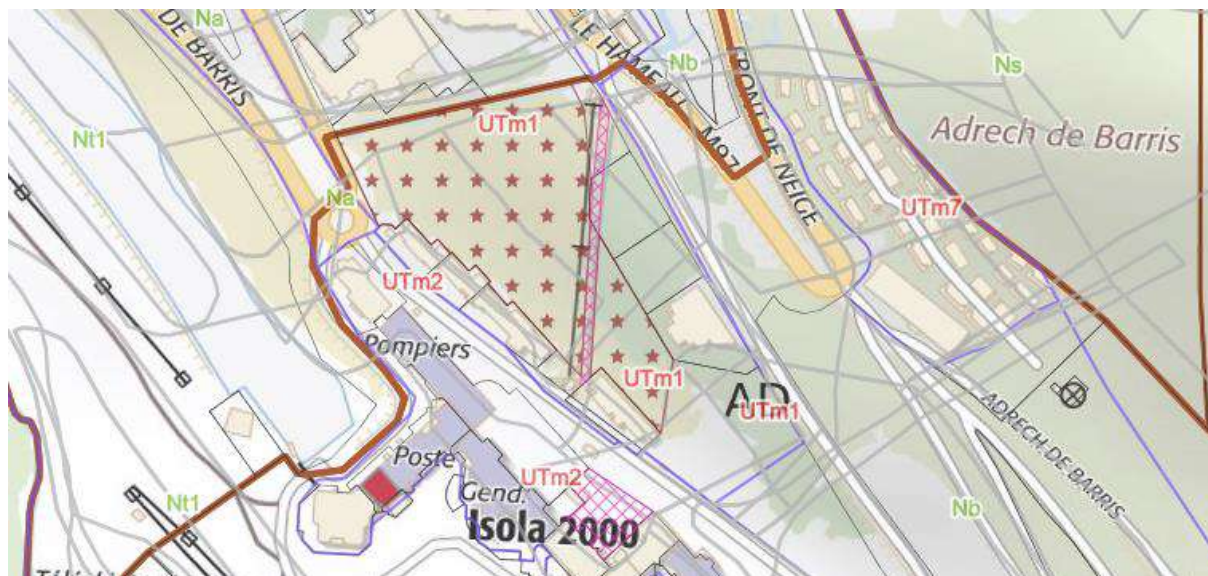


2. Contexte réglementaire

2.1. Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Par délibération du conseil métropolitain en date du 25 octobre 2019, la Métropole Nice Côte d'Azur a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm, rendu exécutoire depuis le 5 décembre 2019).

Extrait de la carte graphique du zonage du PLUm applicable à la commune d'Isola



Le terrain objet de la présente consultation est classé en zon UTm1. Le règlement est consultable sur le site de la métropole :

lien : <http://www2.nice.fr/habitat-urbanisme/plu-metropolitain/tome3UPUSUTUZ1AUet2AU.pdf> (page 298)

D'une façon synthétique, il en ressort les éléments majeurs suivants :

- ✓ Seuls les équipements publics, l'artisanat et le commerce de détails, les bureaux, les prestations de services, les hébergements touristiques et les logements de fonction qui y sont liés sont autorisés.
- ✓ L'emprise au sol est limitée à 70%.
- ✓ La hauteur des constructions est limitée à 25m à l'égout.
- ✓ Recul de 6m par rapport aux voies publiques ;
- ✓ Recul de 4m par rapport aux limites séparatives sauf pour les façades aveugles et les ouvrages de superstructure qui peuvent s'implanter en limite séparative.
- ✓ Il est imposé 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place, par tranche de 10 places, réservée au personnel ;
- ✓ Pour les résidences de tourisme, il est imposé 1 place de stationnement par logement de 4 couchages et 2 places pour les logements de plus de 4 couchages.

2.2. Plan de prévention des risques.

La station d'Isola 2000 est soumise à un Plan de Prévention des Risques multirisques, approuvé depuis le 12 Janvier 2006 : Aléa de Mouvement de Terrain, Aléa de Risques d'Avalanche et Aléa de Risques d'Inondation.

Ces servitudes d'utilité publiques permettent au territoire de prendre en compte la totalité des aléas présents.

De plus, le site internet ministériel Géorisques recense également sur la commune d'Isola des risques liés aux feux de forêts, aux risques sismiques et au radon qu'il est important de prendre en compte.

Le secteur est en :

- ✓ Zone bleue au PPRMVT au titre des chutes de blocs et glissement de terrain. Concernant ce secteur, un rapport d'expertise sur le glissement du terrain est disponible sur demande à la mairie à l'adresse mail suivante : **mairie1.isola@orange.fr**
- ✓ Zone bleue de crue torrentielle au PPRI.
- ✓ Zone jaune d'aléa maximal vraisemblable et en zone bleue d'aléas de coulée dense ou d'aérosol au titre du PPR Avalanche.

Les documents liés aux différents PPR sont consultables sur le site de la métropole, point 19 du lien :

<https://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/plu-m%C3%A9ropolitain/plum-approuv%C3%A9-le-25-10-2019>

2.3. Servitudes d'utilité publiques

Le secteur n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique autre que les PPR.

3. Les réseaux

Les réseaux sont situés en pied de parcelle sur le domaine public.

4. Attentes de la commune sur le site à céder

D'une façon générale, la commune souhaite une réelle intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions en leur donnant notamment un style montagnard. Sur le site, la commune attend du porteur de projets de réaliser un ou plusieurs bâtiments comportant différents usages :

- ✓ Un hébergement marchand d'au moins 500 lits touristiques pour au maximum 6 000 m² de surface de plancher touristique. Le niveau de prestation minimum exigée sera d'au moins 3* La collectivité laisse la possibilité aux candidats de définir le type de produits touristiques (village club, résidence de tourisme, hôtel...). Les gages de la pérennité des lits marchands dans le temps sera l'un des critères de sélection. Les stationnements devront être gérés sur le site.
- ✓ Une salle de spectacle livrée brut (hors équipements et finitions) permettant dans ses volumes d'accueillir environ 500 personnes, des murs d'escalades, etc., préférentiellement située en partie basse, en connexion avec la rue du front de neige et la future place de la station. La hauteur sous plafond devra être adaptée à ces exigences.

Le projet aura un rôle important dans l'organisation urbaine de la rue du front de neige. Il est attendu un regard particulier quant à son lien avec l'espace public.

Pour ce terrain la commune souhaite une proposition financière qui sera payée en tout ou partie par la dation de l'équipement public qui sera imbriqué dans la construction.