



Réunion avec le maire du 13 février 2004

Présents

La réunion s'est tenue en mairie de 10h00 à 11h.

	Présent(e)
Gérard Vuillermet, maire de Valloire	✓
Régis de Poortere (RDP) VNEA	✓
Ignace Michelland, VNEA	✓
Martine Falcoz, VNEA	✓
Monique Ratel, VNEA	✓
Gérard Blaysat, VNEA	✓

Objet :

Connaître les intentions du maire et du conseil municipal en ce qui concerne le projet Le Boedec/Eiffage aux Verneys

Compte rendu (écrit par VNEA, revu par Monsieur le Maire) :

En introduction, RDP rappelle le pourquoi de cette réunion. Mr le Boedec cherche à acheter les terrains du plat des Verneys pour le compte de la société Eiffage, et ce pour la réalisation d'une résidence de tourisme de 120 logements, 600 lits. Beaucoup de Valloirins et de Vacanciers s'émeuvent de ce troisième projet immobilier après les Charbonnières et Moulin Benjamin. Plus de 310 familles ont répondu à ce jour à la lettre ouverte du 25 décembre et une association s'est créée. Sachant que rien ne pourra se faire sans l'aval de la mairie, nous souhaitons connaître les intentions de son premier représentant sur ce projet.

Le maire nous confirme qu'il n'y a pas aujourd'hui de projet de la commune sur ce site. Si discussion ou projet il y a, il s'agit uniquement de discussions de personnes privées à personnes privées. Le maire nous confirme que le site est classé en zone 2NA et qu'il ne peut y avoir d'urbanisation qu'avec un plan d'ensemble pour la zone (procédure de ZAC : zone d'aménagement concerté)

Le maire nous informe de la procédure habituelle pour une ZAC. Celle-ci est la suivante :

- Le promoteur obtient une promesse de vente de tous les propriétaires
- Il dépose un projet d'aménagement global auprès de la mairie.
- La mairie instruit le dossier avec les organismes compétents et consulte la population dans le cadre de la procédure d'utilité publique. La mairie donne ou non son aval. En l'occurrence, dans le cas des Verneys, la mairie ne donnera son accord à un projet que si elle considère que ce projet s'intègre au hameau.
- Le promoteur paie les terrains suivant un échancier qui dépend des ventes de logements. La construction débute usuellement quand 30% des logements sont vendus.
- Dans le cadre de la loi Demessine et de son application aux ZRRs (Zones de Revitalisation Rural, applicable pour Valloire et valide jusqu'en 2006), les acheteurs bénéficient d'un certain nombre d'avantages fiscaux : 90 000FF déductibles des impôts directs éventuels et ce en trois fois + un dégrèvement de TVA (-20%), et ce sous condition de mise en location pendant 9 ans. Des gestionnaires



comme La Grange prennent le relais des promoteurs pour gérer le parc locatif et garantir le taux de remplissage. Il est important de partir avec des promoteurs solides.

- Dans le cas du projet des Verneys, la mairie ne donnera son aval que si il y a accord du conseil municipal après consultation de la population et que si elle considère que le projet s'intègre bien dans l'environnement. Beaucoup de constructions ont été réalisées ces deux dernières années et ont permis à la station de passer de 12000 lits à plus de 15000 lits. Maintenant que l'objectif de « viabilité » économique a été atteint (Seuil de capacité de 15000 lits avec un taux de skieurs qui devrait remonter de 40% à 60%), l'objectif de la mairie dans les prochaines années sera de monter lentement vers une capacité de 18 000 lits mais en veillant à maintenir le caractère de station village.

Les membres de VNEA font valoir que le hameau des Verneys a été déjà beaucoup construit et que l'on atteint les limites d'une densification raisonnable. Il est important de garder des espaces naturels et de détente autour des habitations. Un projet de 120 logements, représentant au bas mot plus de 600 personnes supplémentaires avec les voitures et nuisances citadines en conséquence, irait au-delà de ce qui est acceptable pour le maintien d'un tourisme vert de qualité sur le hameau. Les membre de VNEA font aussi valoir qu'en terme d'architecture, il y a déjà eu beaucoup trop de constructions et qu'il ne faut pas continuer sous peine de casser le site . En plus, pour de nouvelles constructions, quatre à cinq niveaux sont beaucoup trop.

Le maire dit qu'il a plutôt en tête pour le site des constructions à deux étages (trois niveaux au total) avec maintien du télésiège et d'espace verts.

Les membres de VNEA sont d'accord avec cette approche et retiennent les 2 étages (3 niveaux) maximum. Ceci dit, il faudrait mettre des chiffres également derrière la densification en terme de logements. Ce n'est pas 100 logements mais plutôt 10 qu'il faut considérer (si on devait parler de constructions). D'autre part, il faut régler le problème globalement pour que à l'occasion d'éventuelles constructions de chalets, le problème de la zone soit complètement réglé (maintien définitif des espaces de détente et du télésiège) et ce sans que cela se fasse au détriment des propriétaires des terrains enclavés [mécanisme d'échange au prorata des surfaces ?]. Cela va demander du temps. En attendant l'association a contacté les propriétaires pour connaître ceux qui voudraient vendre immédiatement et trouver des solutions permettant le statut quo en attendant un règlement global.

Monsieur le Maire nous dit que la commune n'exercera pas son droit de préemption si l'association ou des personnes privées voulaient acheter des parcelles afin de faire échec au projet de Mr le Boedec.

Monsieur le Maire nous dit que des personnes sont venus le voir pour lui faire part du manque de commerce de proximité (épicerie,..) sur les Verneys. Il faudrait 500 à 800 lits supplémentaires pour assurer une viabilité économique. Les membres de VNEA répondent que le problème d'une densification excessive est bien plus primordial pour le hameau que les commerces de proximité. Sachant qu'il n'y a déjà que deux alimentations pour les 15 000 habitants de la station, il faudrait probablement aller bien au-delà de 800 pour les Verneys qui comptent 3000 lits. Que ceux qui souhaitent de nouveaux commerces et à cette fin de nouvelles constructions se constituent en association et fassent signer des pétitions...Il y a aussi une navette gratuite pour descendre à Valloire faire ses courses.

Mr Le Maire nous dit qu'il est là pour écouter les demandes de tous les habitants et qu'il entend notre point de vue. De toute façon, il est favorable à la concertation et soutiendra le principe d'une réunion publique, par exemple en Juillet afin de permettre au plus grand nombre d'y assister.

En ce qui concerne le PLU, le maire nous dit que celui-ci est en phase préliminaire de préparation. Un premier jet, à discuter, est prévu pour fin août. En l'état, le PLU prévoit que le site des Verneys ne changera pas de classification et restera non constructible sauf plan d'ensemble.

En conclusion, le maire et les membres de VENA se félicitent de la discussion et du dialogue établi.



Pour l'association VNEA, il y a :

- Des points positifs : souhait de concertation avec la population et les associations, souhait de limiter d'éventuelles nouvelles constructions à deux étages : soit 3 niveaux maximum au total [si celles-ci devaient avoir lieu]
- Mais aussi des points inquiétants : intérêt pour de nouvelles constructions permettant de justifier de nouveaux commerces, même de proximité.
- Et des points demandant à être confirmés par des actes ou quantifiés par des chiffres. "La bonne intégration dans l'environnement peut dire des choses très différentes suivant les points de vue ". D'autre part, quelle est la réelle volonté politique de limiter la densification à un niveau acceptable et quels sont les chiffres qui seront mis derrière [en terme de COS].
- L'association VNEA doute très fortement qu'une société comme Eiffage, spécialisée dans la construction d'immeubles et de résidences touristiques "Demessine", puissent être à l'origine d'un projet acceptable pour le site. [De l'aveu de Monsieur Le Boedec lui-même en décembre, la construction de quelques chalets individuels ne correspond pas à son métier.] VNEA reste toutefois ouverte à d'éventuelles discussions que voudrait organiser la mairie.

Note : Pour les besoins du compte rendu, certains points ont été regroupés. Les points entre crochets [] sont des points rajoutés après coup pour les besoins du compte rendu.