



# Analyse du dossier UTN sur le projet d'extension de la base de loisir des Carroz.

Auteurs : Thomas Heppel, Régis Lardennois

23 juillet 2018

Nous avons fait plusieurs écrits sur ce projet avec lequel nous sommes en profond désaccord.

Nous avons pu enfin consulter le dossier sous embargo de ce projet, et nous avons donc des éléments objectifs sur son contenu.

Le golf et la construction immobilière en sont les éléments essentiels.

## CONTEXTE DE CE PROJET

**Diffusion du dossier UTN.** Nous nous inscrivons en faux sur les arguments utilisés par la mairie pour ne pas communiquer le dossier avant le début de l'enquête. Un dossier est figé et public dès lors qu'il a été transmis au Préfet de Massif. Mr le Préfet de Massif a pris son « arrêté de mise à disposition du public du dossier... » le 27 juin, sur la base du dossier qu'il avait reçu auparavant (on suppose), et donc le dossier était parfaitement diffusable dès le 28 juin. Nous nous interrogeons sur cette volonté de limiter l'information.

**L'enquête UTN porte exclusivement sur le projet décrit dans ce dossier, associé aux informations publiques de la commune.**

Nous sommes ouverts aux échanges, si le dossier avait été diffusé plus tôt avec une volonté de dialogue, certains points auraient peut-être été traités, cela n'a pas été le cas.

**Contexte Immobilier.** Il faut limiter les constructions à Flaine.

L'Association Flainoise est tout à fait opposée à aller au-delà des constructions prévues dans le cadre de l'Arrêté UTN de 2003 modifié en 2008.

Un point important sur le dossier du golf est l'éventualité d'un projet immobilier sur la partie centrale du golf de Flaine.

Il y a eu à 2 reprises, lors des vœux à Flaine le 29 janvier et lors de la réunion PADD le 15 mars, une présentation sommaire de ce projet dont les caractéristiques principales sont :

- 30 000 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors d'Oeuvre Nette), sur la surface du parking, du Club House et du Practice du golf.

- engagement de reverser au SIF le prix de vente des terrains. Cette promesse publique avec des témoins de marque (sous-Préfet, Région) incluait aussi l'extension des Gérats, soit en tout environ 40 000 m<sup>2</sup>. A un prix d'environ 440€ / m<sup>2</sup>, cela fait 18 M€. Cela n'a été confirmé par aucune délibération du Conseil Municipal.

- aucun impact sur le PLU, ce serait réalisé sous la forme d'une UTN.

Il n'en a pas été question lors de la réunion PLU du 28 juin, c'est hors PLU.

*Mise à jour. Au Conseil de la Communauté de Communes du 19 juillet 2018, le représentant de la commune d'Arâches a indiqué que le Funiflaine était associé à un projet de construction de 47 000 m<sup>2</sup> supplémentaires. Ce projet non seulement n'est pas abandonné mais a pris de l'ampleur.*

## Impact du Funiflaine

- le Funiflaine n'utilise que 2 trous du golf (cf. Marc lochum lors de la réunion PLU), ils pourraient être facilement reconstruits à proximité.

- le choix du maire d'Arâches est d'utiliser le terrain des trous 12 à 18 pour construire des équipements publics d'accueil des touristes.

## CRITIQUES DU GOLF DE FLAINE

### Coût d'exploitation du golf de Flaine

Les chiffres avancés actuellement sont à notre avis surévalués. Ils incorporent probablement la totalité des coûts de personnes qui travaillent à temps partiel sur le golf.

Samedi 14, en montant jouer au golf, un des rédacteurs a été dépassé par un jardinier au volant d'une tondeuse qui remontait au golf. Il avait dû donc faire des espaces verts en station,

Il n'en reste pas moins que l'exploitation actuelle du golf est bénévole, ou peu payée pour ceux qui le sont, et que cette situation ne doit pas être considérée comme durable.

Une exploitation simple ne devrait pas être bien coûteuse, mais il faut des gens formés à la gestion et l'entretien de golfs, notamment en altitude et qui commencent leur travail avant la fonte complète des neiges. Il y a aussi une grande faiblesse commerciale, il n'y a même pas de site internet pour fournir le minimum d'informations de base. L'accès aux informations via le site Golfy existe bien, mais ne suffit pas.

Pour l'AF, un retour des taxes (de flaine) équitable par la commune d'Arâches devrait pouvoir financer un petit déficit, sachant qu'il y a aussi des revenus induits par les golfeurs qui viennent à Flaine pour cela. Pour l'instant c'est du rêve, la commune d'Arâches conservant beaucoup trop d'argent.

**Critique du golf de Flaine pour sa difficulté.** Le problème n'est que très peu celui-là.

A Flaine on ne fait rien pour les visiteurs, le parcours n'est pas fléché correctement donc il est difficile pour un non-habitué de faire le parcours sans se perdre et faire des efforts inutiles. Si, en plus de 30 ans, on avait investi régulièrement sur ce parcours, il serait jouable en voiturette et donc accessible à ceux qui redoutent les efforts sportifs. L'entretien, non professionnel, médiocre, rebute aussi les visiteurs.

Témoignage : *je suis allé il y a dix jours au golf de Breuil- Cervinia (au pied du Cervin, en vallée d'Aoste), L'entretien était bon pour un golf de haute altitude (2050m), la signalétique claire, et sans club-house prestigieux mais avec des dénivelés bien présents (ce golf a été créé il y a 50 ans à neuf trous et a été agrandi en 2009 à dix-huit trous).*

**Vision du golf de Flaine.** La mairie ne parle pas des qualités du golf de Flaine, et ne met l'accent que sur les problèmes, provoqués largement par le manque d'investissement depuis 20 ou 30 ans ( parabole du Maire lors de la présentation du PLU).

A Flaine, si on entretenait comme il faut ce golf et avec pour certains trous des greens synthétiques (comme pour le projet des Carroz), on pourrait ouvrir du 15 juin aux premières chutes de neige tenant sur le sol (mi-novembre)\*. Aujourd'hui déjà on peut magnifiquement pratiquer ce terrain en octobre, même si le golf est considéré comme fermé. Donc le golf actuel remplit déjà les critères de diversification prêchés par Monsieur le Maire.

L'entraînement sur un golf doit être formateur. Sur le golf de Flaine les résultats des cours de formation pour enfants sont bons. La technicité du parcours y est sans doute pour quelque chose.

\* Nous ne sommes pas pour autant défenseurs des greens synthétiques qui posent des problèmes d'environnement et sont rejetés par certains golfeurs. Il faut cependant comparer des choses comparables.

## INFORMATIONS SUR LE PROJET DE 9 TROUS DE LA BASE DE LOISIR

### Qualités du projet de golf

Propos entendu de plusieurs golfeurs : « je ne choisirais jamais une destination de vacances dont le parcours n'est que de neuf trous. Un 9 trous c'est sympa pour jouer le soir après le travail, si le parcours est à 10-15' max en voiture ».

Les golfs 9 trous sont, la plupart du temps, des installations à proximité de zones urbaines et permettent la formation de débutants et la pratique du golf pendant la semaine de travail. Leur fréquentation est donc pour la plupart forcément élevée. Nous doutons de la rentabilité d'un golf 9 trous comme Morzine-Avoriaz ou de la Valserine dans le Jura (pour une altitude, 1100m, plus proche de celle d'Arâches). Un golfeur recherchera une destination de vacances avec un golf 18 trous. Les quelques golfeurs résidents des Carroz et du bassin clusien ne garantiront pas la rentabilité du projet.

Nous sommes sceptiques sur les durées d'ouverture annoncées, plus larges que celles des golfs comparables.

### Cohabitation du golf avec d'autres pratiques (piétons, VTT, équitation).

Le golf est un sport qui comporte des dangers et n'est pas compatible avec l'introduction de promeneurs, mais on veut faire avaler la possibilité de cohabitation sur les Communaux d'Arâches. La FFG fait des campagnes de prévention des risques qu'encourent rien que les jardiniers sur les golfs et incite à la plus grande prudence. Comment faire avec des promeneurs qui n'ont aucune conscience du danger ?

On trouve page 213 : « les chemins seront clôturés et sécurisés ». Qui voudra se promener derrière des « clôtures sécurisées » ?

Nous nous interrogeons également sur :

- la cohabitation entre non golfeurs.
- l'impact du bruit et des flux de piétons, VTT, cavaliers sur les golfeurs.
- les « barrières amovibles pour certains cas particuliers » sont très préjudiciables à la faune. Les chasseurs y sont totalement opposés pour préserver la réserve de chasse.

**Le Ski de Fond.** Pour la pratique du ski de fond, l'enneigement sera insuffisant. La gestion des pistes de ski de fond au Lays a été abandonnée il y a 10 ou 15 ans !

#### **Impact du projet sur le fonctionnement du golf de Flaine.**

En mars 2018, nous avons eu une réponse claire : cela dépendra du résultat économique, Marc lochum s'étant engagé à faire des investissements pour améliorer l'exploitatioion. Aujourd'hui, on ne sait plus, nous n'avons aucune confiance dans la transparence d'un exploitant sur l'exploitation mutualisée, surtout si c'est la SOREMAC en raison de sa grande proximité avec la commune.

Et avec des immeubles à la place du Club House, du parking et du practice, l'affaire est entendue. Le golf de Flaine est condamné.

#### **IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

**Impact sur la faune.** Le but de l'extension de la zone de loisirs est d'amener plus de monde ce qui n'est pas favorable pour la faune.

Les Communaux des Carroz sont un lieu de passage de la faune sauvage, et quid de la cohabitation du golf et des sangliers. Il faut aussi voir le cas des espèces rares ou protégées.

Il est indiqué dans le dossier que la partie boisée est impropre à l'alimentation de la faune. Les animaux vont en effet se nourrir la nuit hors des bois, mais retournent dans ces bois la journée pour se protéger. C'est leur habitat, qu' on veut détruire.

**Impact sur la flore.** Notons que les golfs sont considérés comme des espaces sans fleurs, ils ne sont pas un gage de protection de la flore (surtout avec des sols synthétiques).

Nous sommes abasourdis par la conclusion du dossier UTN pages 216/217 :

***" le cortège floristique observé n'est pas caractérisé par des enjeux importants. aucune espèce protégée, rare ou à enjeu de conservation important n'a été recensée sur le site d'étude.***

***Une espèce végétale exotique envahissante a été observée sur la zone d'étude. Il s'agit de la vergerette annuelle ( Erigeron annuus )***

***Et de conclure " l'effet principal est la suppression et la modification d'un couvert végétal à faible intérêt par l'aménagement du projet "***

Lors de la réunion publique PLU, un botaniste renommé (Denis Jourdan) avait affirmé tout le contraire avec des éléments probants. Voir vidéo : <https://youtu.be/a0ZFozmGdqQ>

#### **Financement du projet**

Dossier UTN page 326 : financement par emprunt pour le golf, et vente de terrain à un promoteur pour les constructions.

Terrain 5800 m<sup>2</sup> à 320 €/m<sup>2</sup> soit 1,856 M€ utilisés pour le financement du golf.

Budget du golf : 5,5 M€

Emprunt : 2,7 M€ , Annuités : 137 k€

Vente foncier 2 M€, subventions : 0,8 M€

en 2018, dette de la commune : 14 M€ (probablement hors luge d'été).

Exploitation du golf : SOREMAC

Si le golf se révèle déficitaire (ce sera sûrement le cas), il est fort à parier qu'il viendra vers les autorités locales pour que ces dernières mettent la main à la poche !

Si on pouvait être si confiant que cela dans la rentabilité du projet de golf, il y aurait certainement eu un financement par DSP, comme cela avait été mentionné un moment.

## CRITIQUES DE MARC IOCHUM

**« Les Boissonnas n'ont pas construit le golf au bon endroit, et n'ont pas réfléchi à son économie » selon Marc Iochum durant la réunion publique PLU le 28 juin.**

La commune d'Arâches était un petit village avant la création de Flaine, les habitants partant toujours vers l'horlogerie dans la vallée. Il ne faut pas accuser les Boissonnas de tous les maux, il faudrait au contraire les remercier pour ce qu'ils ont fait.  
Arâches : 658 habitants en 1968 et 1928 en 2015. Largement grâce à Flaine.

Cette attitude est particulièrement scandaleuse. Les Boissonnas (via Gérard Chervaz et son premier associé) ont sauvé la télécabine des Carroz de la faillite. Sans eux, le ski aux Carroz aurait déjà été un souvenir dans les années 60.

Le dénigrement du golf basé sur le fait qu'il a été financé par la SEPAD (donc selon Marc Iochum, du mécénat) est de la pure calomnie. Les Boissonnas étaient au fait de la diversification nécessaire à une station de sports d'hiver, ceci 40 ans avant la Mairie d'Arâches. C'est pour cela que pour eux le golf et le tennis étaient des infrastructures indispensables à l'avenir de Flaine. Quant à dire que ce golf a été fait par des mécènes sans professionnalisme, alors qu'il a été créé par ce qui va devenir la société « Open Golf » toujours aux mains de la famille Boissonnas (aujourd'hui plus de 400 collaborateurs, 44 golfs). On est donc loin d'un caprice de milliardaire, il s'agit plutôt des premiers pas d'un empire golfique, fait avec l'aide de vrais professionnels.

Aujourd'hui, l'équipe d'entretien du golf de Flaine devrait recevoir une formation par des spécialistes des golfs de montagne et avoir de vrais moyens à disposition (et pas tondre le Forum).

**Déclaration de Marc Iochum. Les opposants ne se sont pas élevés contre l'impact environnemental des constructions de remontées mécaniques et des travaux de piste. Ils n'en veulent qu'aux projets de diversification.**

Nous ne sommes pas opposés à la pratique du ski et aux remontées mécaniques, c'est une question de mesure.

De nombreuses constructions récentes de remontées ont été bénéfiques pour le paysage avec une réduction du nombre de gares et de pylônes, et plantations d'arbres.

Il y a cependant des actions criticables, dont la programmation n'est pas connue.

La mairie a délivré les permis de travaux, et on ne sait pas si elle a fait des observations, mais c'est elle qui devrait être critiquée.

Les procédures sont actuellement plus rigoureuses, mais nous avons été très choqués par les travaux sur Portet fin 2016, le pire projet de cette catégorie. Photos :

[https://associationflainoise.piwigo.com/picture?/5971/category/129-](https://associationflainoise.piwigo.com/picture?/5971/category/129-2016_nouveau_tsd_saix_express)

[2016\\_nouveau\\_tsd\\_saix\\_express](https://associationflainoise.piwigo.com/picture?/5971/category/129-2016_nouveau_tsd_saix_express) et suivantes. Nous avons consulté attentivement le dossier du Permis de Construire et n'avons rien vu de tel. Il faut dire que le dossier, épais, était uniquement consultable en mairie ce qui empêche une lecture détaillée (nous avons du signer un engagement de non diffusion publique pour photographier une partie des pages), mais il est possible que cela n'ait pas été mentionné.

Cette horreur montre que la mairie ne joue pas son rôle sur ses travaux dans la commune. On peut s'attendre à tout pour les Communaux. !

Nous sommes scandalisés par ces reproches répétés de la part de la commune, de ne pas nous être mobilisés contre ses actions criticables.

Notons aussi qu'en 2000, Marc Iochum voulait faire du golf de Flaine un terrain de Quad, nous sommes loin de la sensibilité écologique du moment.



## Annexes

### Plan des projets présenté dans le PADD

Légende placée sur la page 14 de la revue « Trace » été 2018.

#### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) - 2018

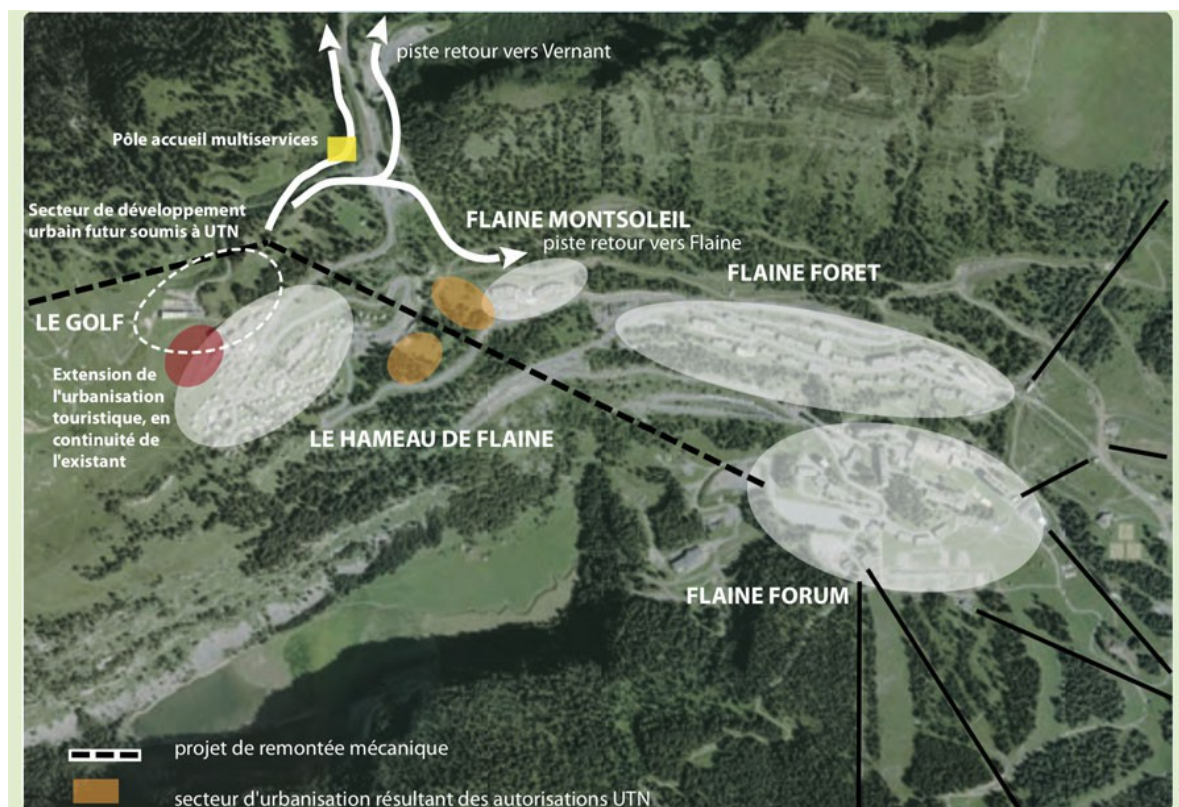
Les axes d'aménagement sur Flaine.

Le plan de prévention des risques naturels neutralise l'urbanisation de la plupart des secteurs autour de Flaine. Il est donc nécessaire de localiser les 17 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher résiduelles des UTN 2003 et 2008 (pour les deux communes d'Arâches et Magland) sur le secteur de Flaine Montsoleil. L'objectif est d'atteindre 15400 lits à moyen terme pour obtenir un seuil de rentabilité pour l'ensemble des socioprofessionnels de la station. Une extension urbaine est prévue en continuité du "hameau" de Flaine. **A plus long terme et en accompagnement de la liaison structurante Magland-Flaine, un secteur d'urbanisation nouvelle est envisagé sur le secteur du golf (qui perdra 9 trous en raison du Funiflaine).** En effet, le col de Pierre Carrée est un lieu de passage de forte fréquentation touristique en hiver comme en été. Une mise en valeur du col est envisagée avec la création d'un pôle d'accueil multiservice. Au cœur de Flaine, l'objectif sera de sécuriser les mobilités douces en créant des zones de circulation piétonnes dans les secteurs de Flaine Forum et Flaine Forêt.

On voit sur le plan l'emplacement du nouveau secteur d'urbanisation, qui recouvre le club-house, le parking et le practice. C'est la mort programmée du golf.

Lors de la réunion PLU du 28 juin 2018, Marc lochum a indiqué que le Funiflaine utiliserait le terrain des trous 10 et 11, et que les trous 12 à 18 seraient utilisés pour les équipements d'accueil et de service indiqués plus bas. Il s'agit donc bien d'une volonté de faire disparaître le golf de Flaine.

La déclaration sur la sécurisation des cheminements piétons à Flaine prête à rire, il y a un engagement électoral de 2014, projet sans cesse repoussé depuis 2010, et un abandon pur et simple en 2018 avec probablement un versement de dédit au maître d'oeuvre.





Terrassement Piste Portet en 2016 par la commune (sur le Domaine Skiable de Flaine).



Après cela, il ne faut pas donner de leçon sur le respect de la nature, et on sait à quoi on peut s'attendre de la part de la commune.