

Pascal PERRIER

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du CANTAL

15300 LE LIORAN

06.89.99.65.10

perrier.pascal@wanadoo.fr

Mr le Commissaire Enquêteur

Mairie

15300 LAVEISSIERE

Le Lioran, le 4/9/2023

Je fais suite à l'envoi du projet de modification du PLU transmis dernièrement pour vous faire part de mes observations concernant une partie de la commune, le secteur de la Station du Lioran.

Tout d'abord un petit mot de présentation me concernant : je suis gérant d'une agence immobilière sur la station du Lioran, Concedio immobilier, est également propriétaire d'appartements et de chalets en locations saisonnière depuis de nombreuses années.

J'ai également réalisé une promotion immobilière il y a une dizaine d'années sur la station.

Je pense avoir une bonne connaissance du marché immobilier et locatif sur notre station du Lioran.

J'ai également une partie d'activité en Savoie sur la station des Menuires, station qui vient de se doter d'un nouveau PLU et pour lequel j'ai rencontré à plusieurs reprises les élus dans le cadre de ce développement immobilier.

Le maître mot en matière d'urbanisme en station de ski et le critère d'accessibilité ski aux pieds de toute nouvelle construction. Il s'agit d'un critère incontournable pour la clientèle future concernée par le développement de lits chaud, de même pour les futurs accédant à la propriété d'une résidence secondaire.

En préambule il me semble important de signaler que le travail du bureau d'études concernant l'élaboration de ce projet de PLU ne distingue pas suffisamment les spécificités d'une commune rurale hébergeant une station de ski. En effet les besoins du bourg centre sont complètement différent de ceux d'une station touristique et le rapport ne fait pas suffisamment ressortir ce point crucial dans le développement urbanistique de la commune. L'urbanisation du bourg centre doit correspondre aux besoins d'implantation de population travaillant localement ou sur la station, besoins tirés par le développement de lit chaud et d'activités sur la station de ski de LIORAN.

Pour parler plus précisément des OAP du LIORAN, de nombreuses incohérences voir d'évidences me saute au yeux:

OAP du Lioran Rocher du Cerf: De toute évidence la zone ne correspond pas aux critères nécessaires pour la réalisation d'une telle opération. Il n'y a pas d'accès au domaine skiable, critère numéro 1. Autre problème important, l'accès routiers en cul-de-sac incompatible avec une augmentation de la fréquentation de cette zone. D'autres par, la zone à déboiser est très importante et fragiliserait ce secteur situé en amont du Château-d'Eau de la station. Enfin l'accès à cette zone que je connais bien pour y résider est particulièrement compliqué en période hivernale pour les engins de déneigement et a fortiori les moyens de secours nécessaires en cas de besoin.

OAP Font d'Alagnon: Concernant cette zone, la consommation de foncier au vu du programme demandé me semble en complète contradiction avec la loi ZAN et surtout la topographie de la station du Lioran. En effet il existe peu de terrain topographi-

quement disponible à l'élaboration de construction et une telle consommation vient compromettre l'avenir de la station.

OAP de la Gare: Le secteur de la gare coincé entre la voie de chemin de fer et la nationale 122 ne peut absolument pas correspondre à l'implantation d'hébergement touristique de par sa situation. Les quelques appartements situés sur ce secteur sont à ce jour les plus difficiles à louer en période de vacances été ou hiver et également les moins chers et les plus difficiles à vendre de la station. Il n'y a donc aucune chance que des projets sur ce secteur puisse intéresser de quelconques acquéreurs. La seule vocation possible de ce secteur est une zone d'échanges multimodales de mobilité, alliant stationnement, aire de covoiturage, gare routière. L'accompagnement par une remontée mécanique permettant l'accès à la partie supérieure de la station serait un plus pour ce projet.

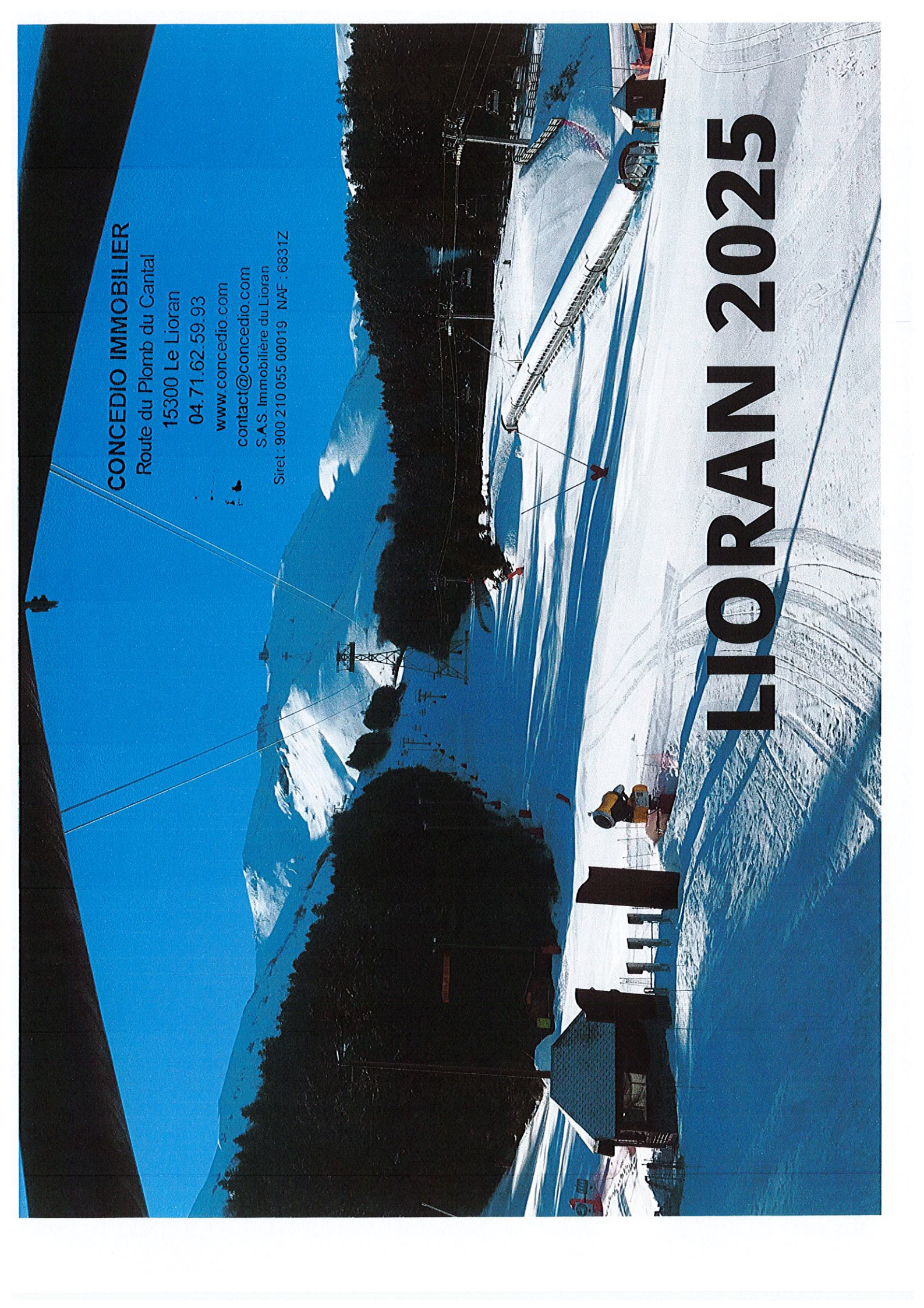
Voilà mes observations concernant ce projet de modification de PLU de la commune de Laveissière .

Je tenais également à vous faire part d'une démarche que j'ai menée il y a deux ans auprès des décideurs politiques du département. Afin de combler le manque criant de Lits chauds sur notre station permettant d'envisager un avenir toutes saisons, j'ai réalisé un document de synthèse identifiant différents secteurs capable d'accueillir un développement raisonné et correspondant aux besoins d'accueil de population touristique sur la station. Ce document est le fruit de ma connaissance du secteur en tant que socioprofessionnel et acteurs de la station. Je me permets de vous annexer ce document et reste à votre disposition pour échanger sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer ,Monsieur, mes salutations distinguées.

Pascal PERRIER

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping horizontal and diagonal strokes, positioned below the printed name.

A wide-angle photograph of a snowy mountain landscape. In the foreground, there's a dark, silhouetted structure, possibly a ski lift or part of a building. The middle ground shows a snowy slope with ski lifts and a few small buildings. In the background, there are more snow-covered mountains under a clear blue sky.

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal

15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

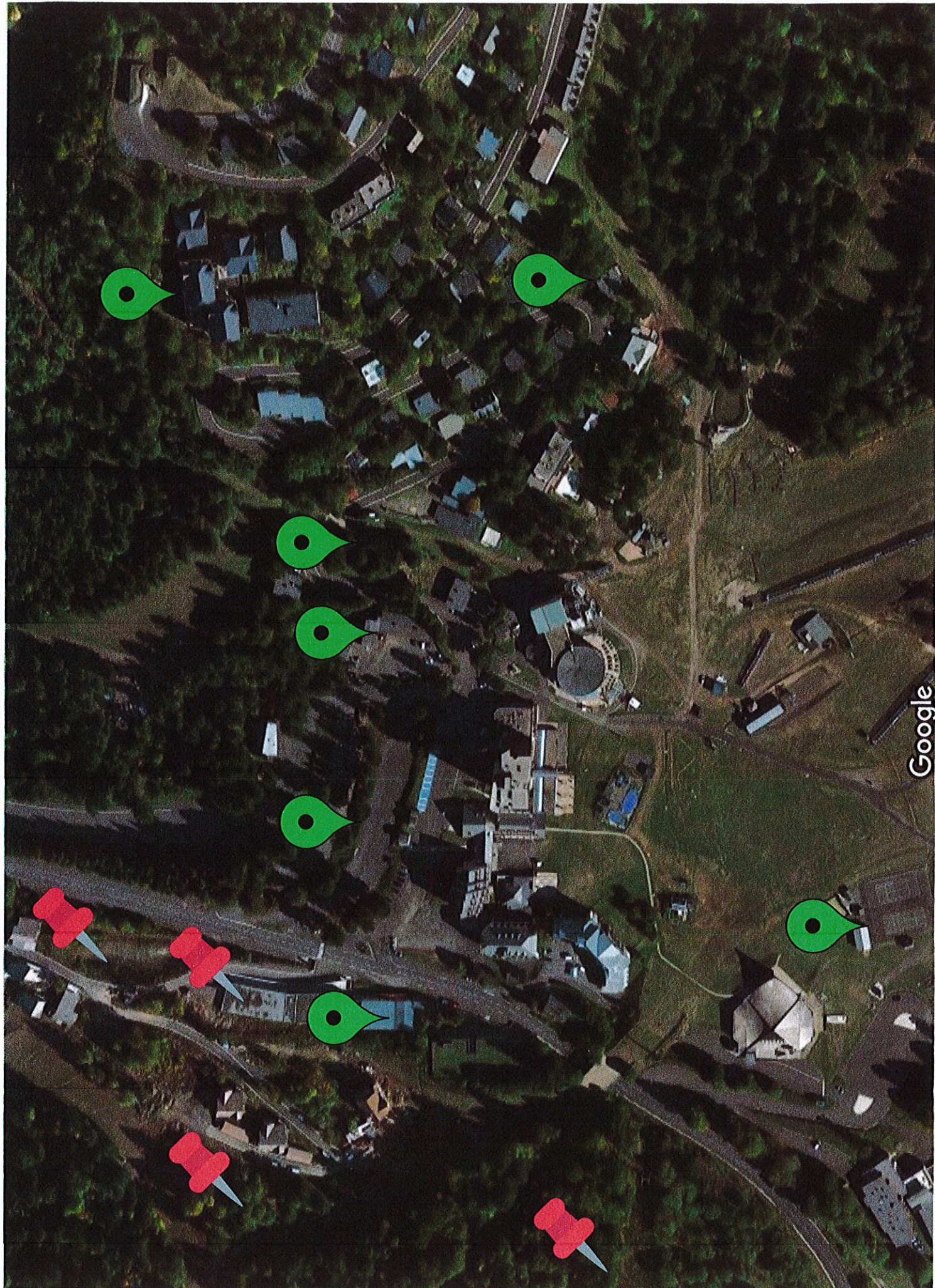
www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z

LIORAN 2025







Projet

Ensemble de chalets locatifs

5 Chalets de 8 appartements

240 Couchages

Grand Phenix

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal
15300 Le Lioran

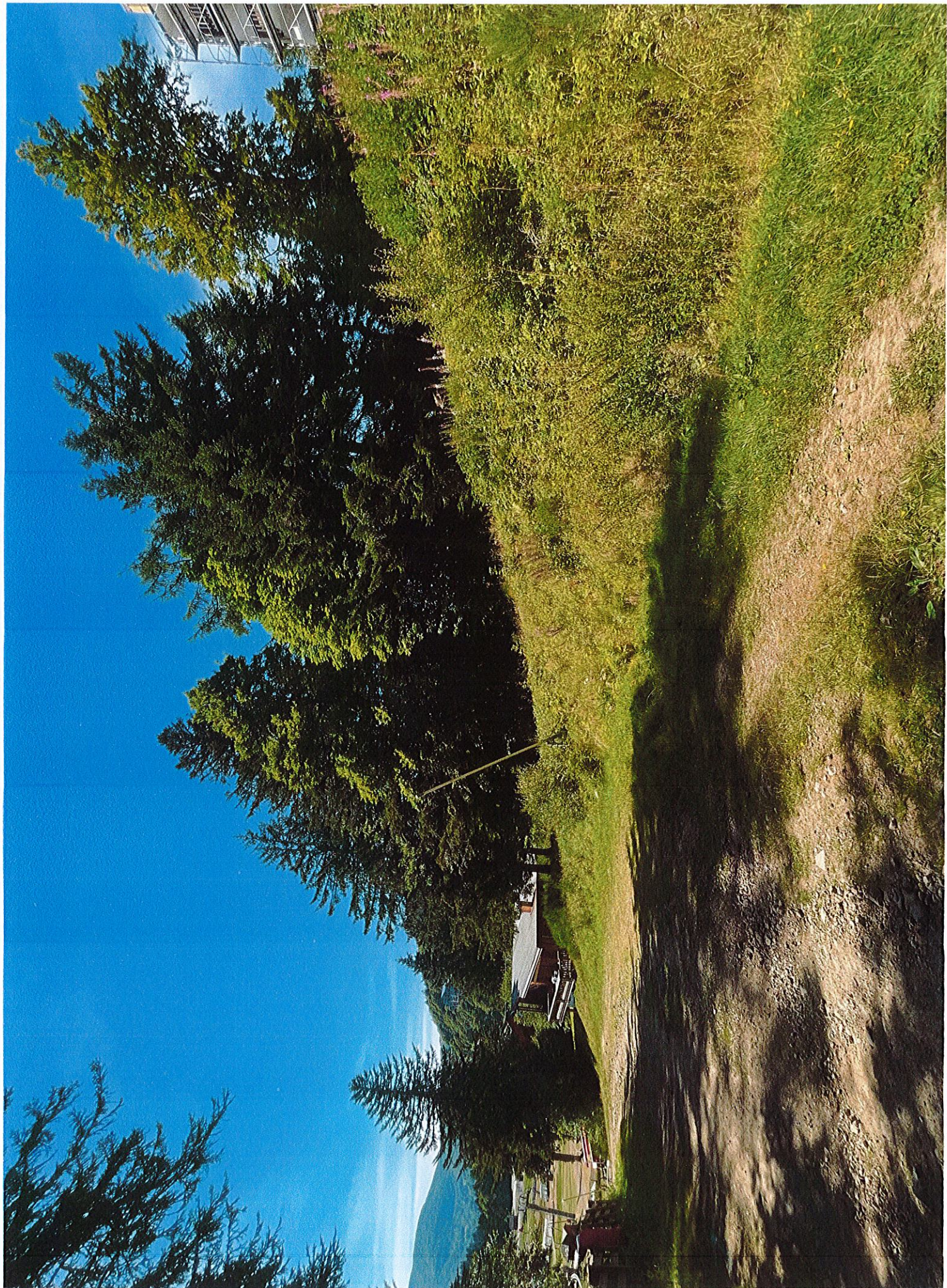
04.71.62.59.93

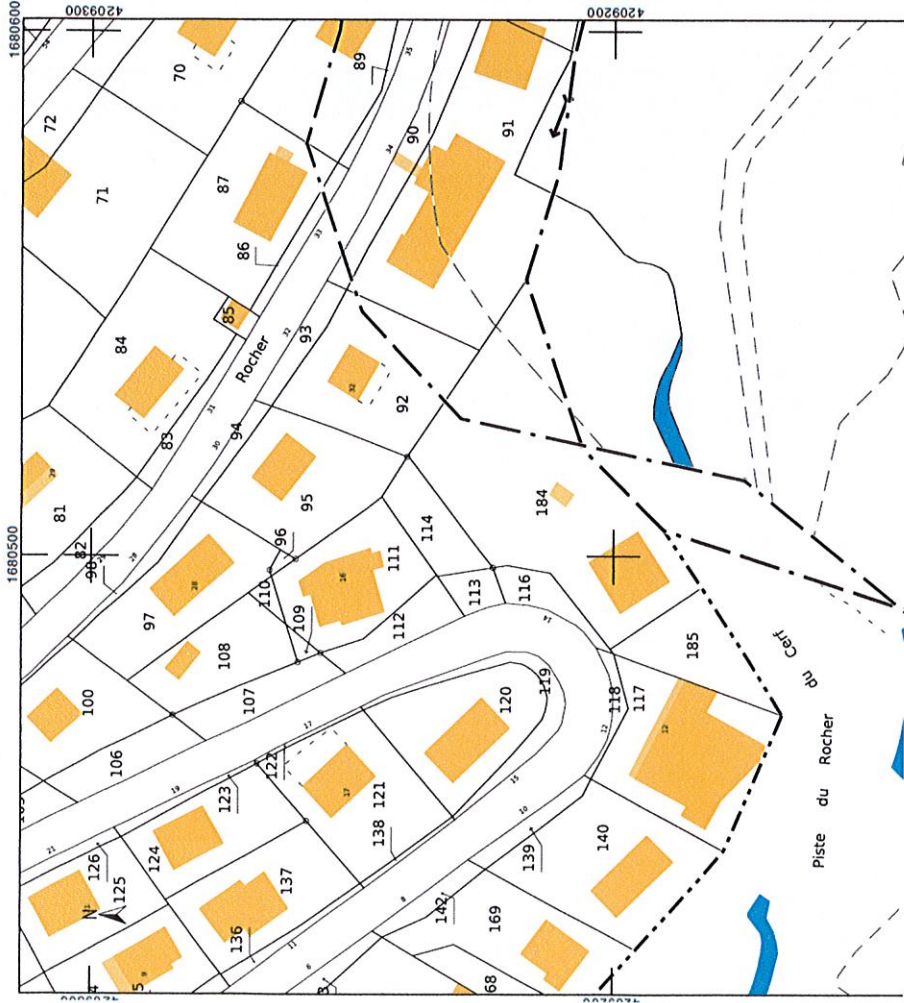
www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret: 900 210 055 00019 NAF : 6831Z





Projet

Copropriété ou résidence hôtelière

Ensemble de 25 appartements
en pied de piste

150 Couchages

Chalet du Directeur

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal

15300 Le Lioran

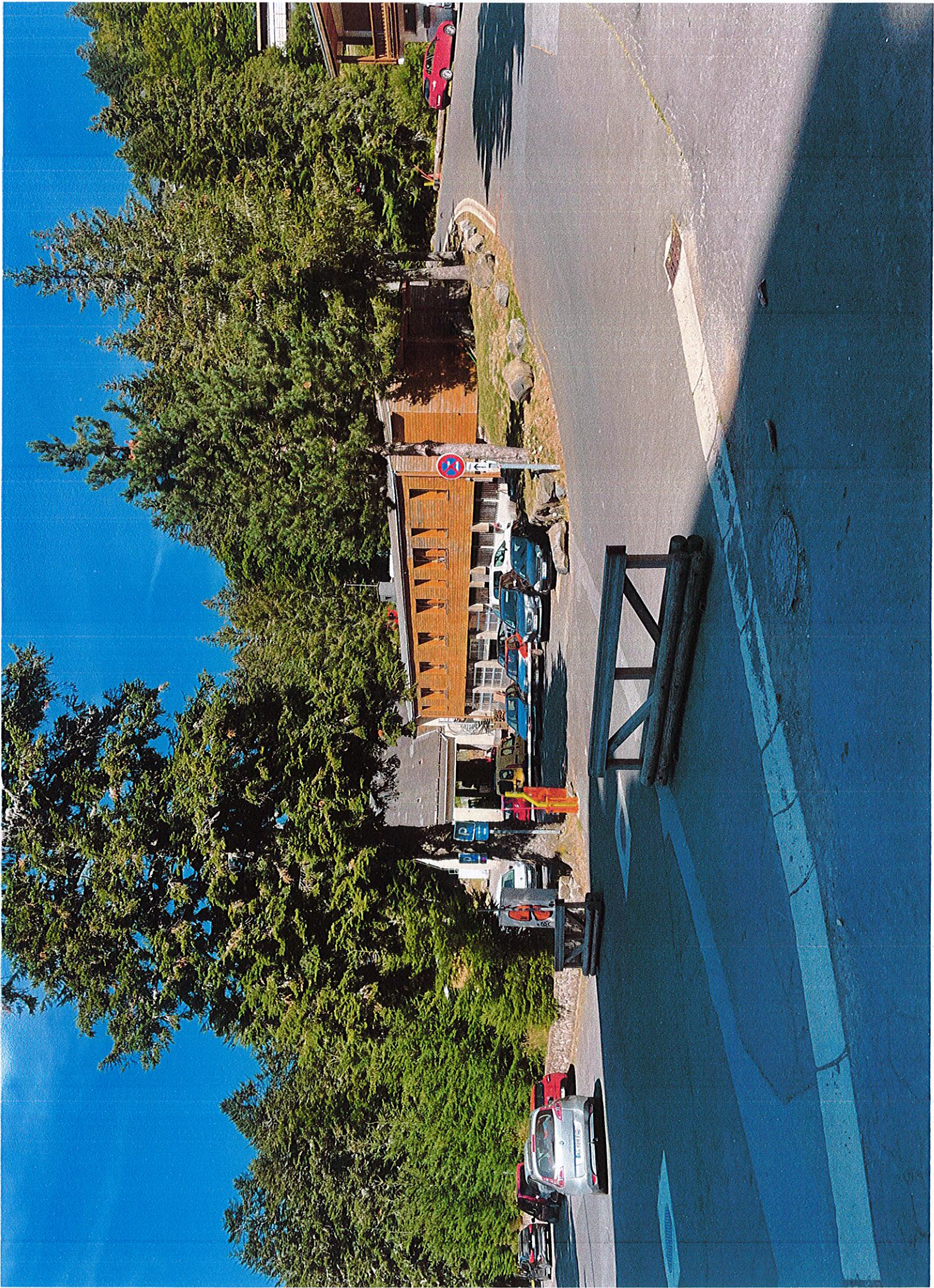
04.71.62.59.93

www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z





Projet

Hostel 3*

Concept d'hébergement
New Generation

150 Couchages

Bâtiment des
saisonniers

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal

15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z





Projet

Résidence hôtelière

12 appartements

72 Couchages

Parking saisonnier

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal

15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

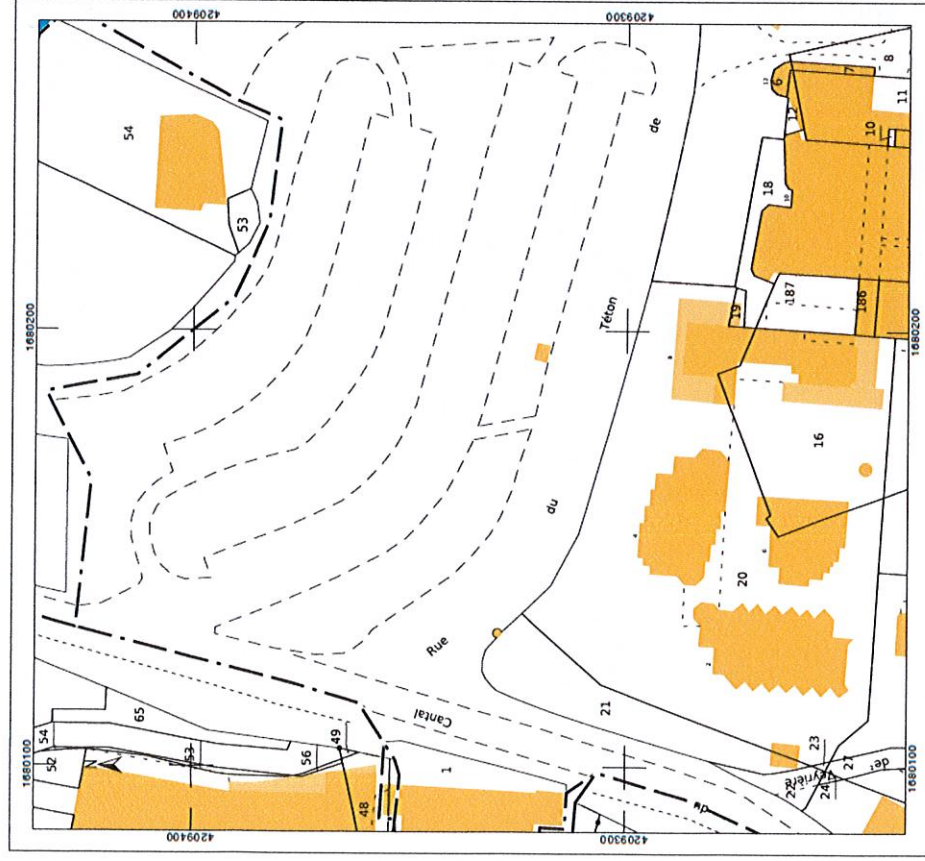
www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z





Projet

Parking souterrain

Commerces

Logements

400 Places de parking payant

Parking P2

10 Commerces

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal
15300 Le Lioran

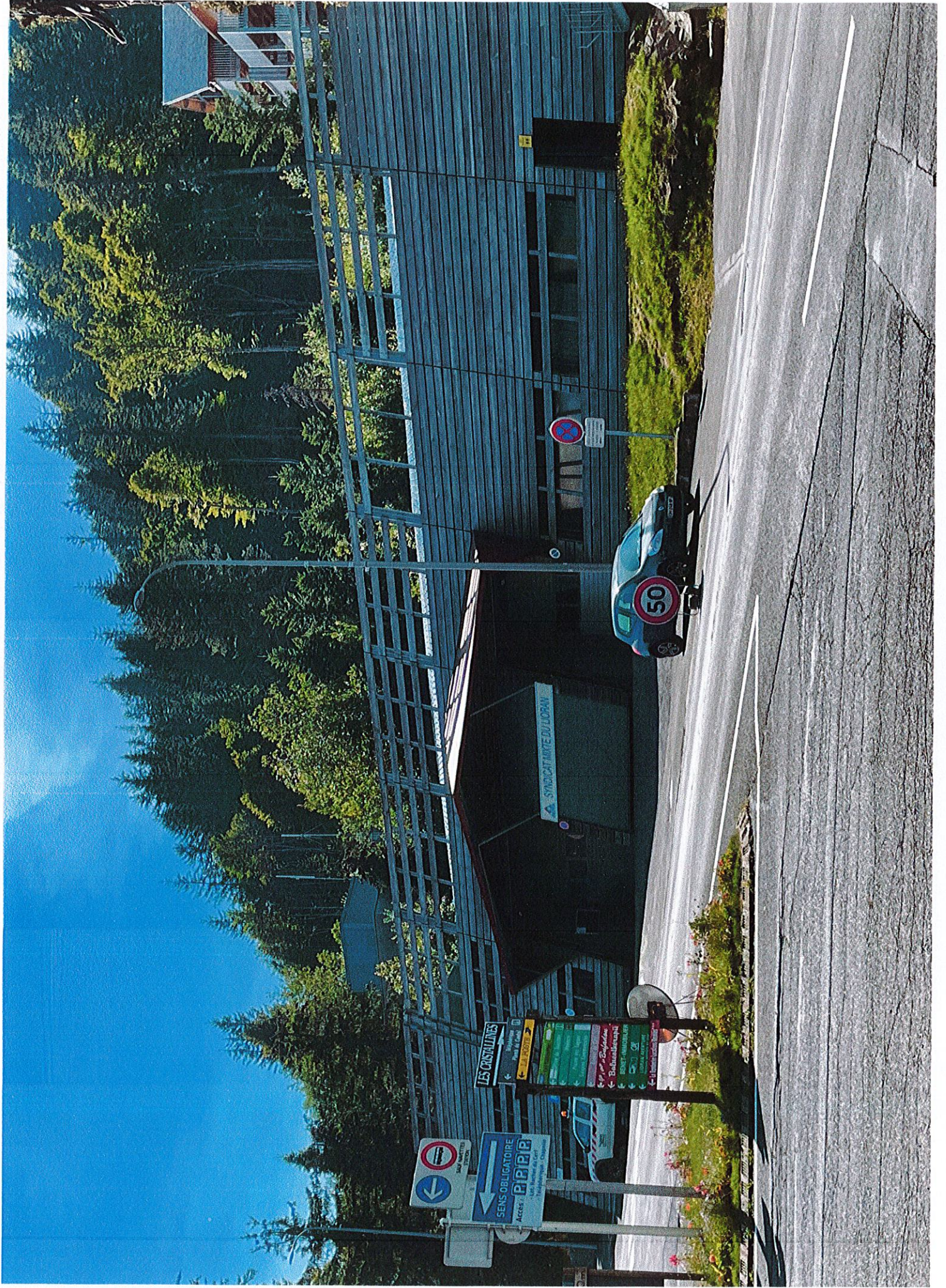
04.71.62.59.93

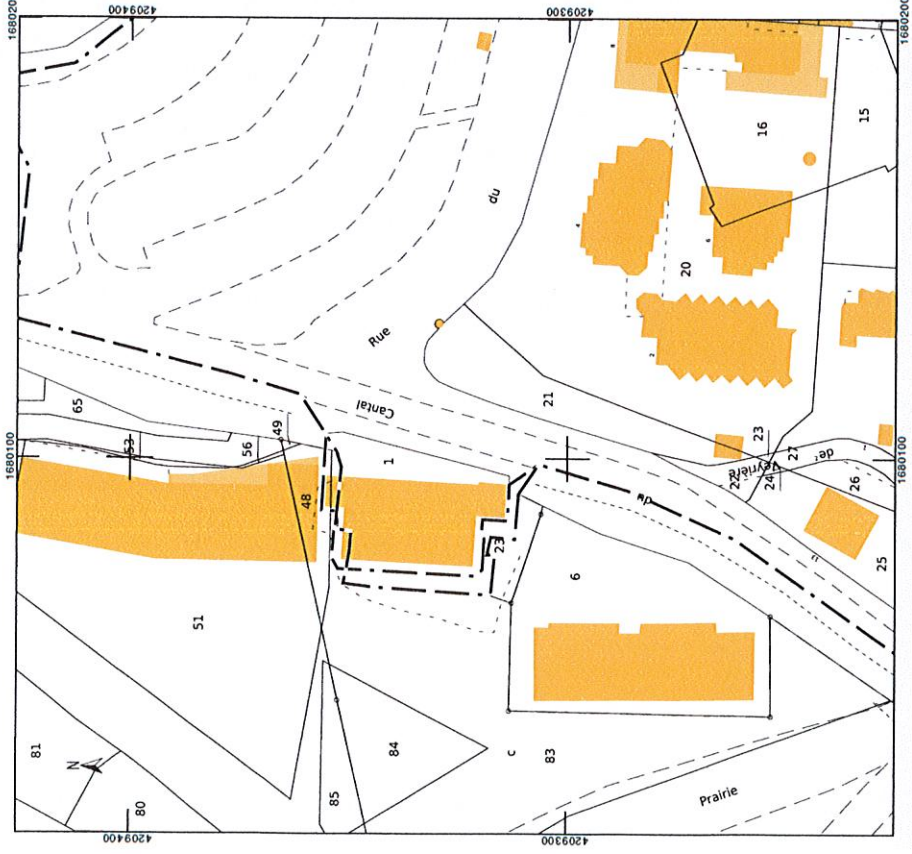
www.concedio.com

contact@concedio.com

SAS: Immobilière du Lioran

Siret: 900 210 055 00019 NAF: 6831Z





Projet

Garderie

Salle hors sac

Sanitaire, douche

Bagagerie

Syndicat Mixte

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal

15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z







Projet

Centre sportif et de congrès

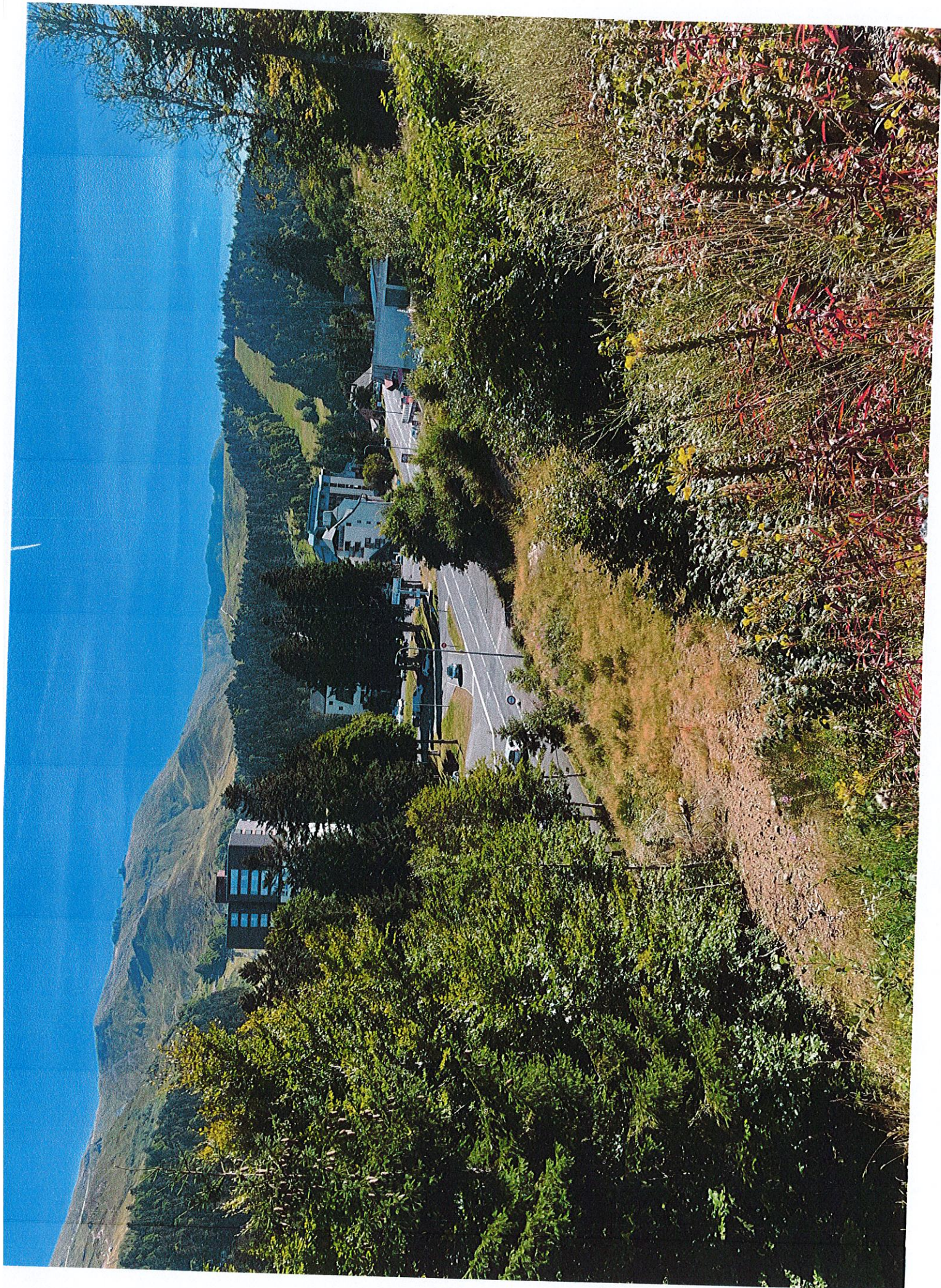
Ensemble hôtelier et para-hôtelier

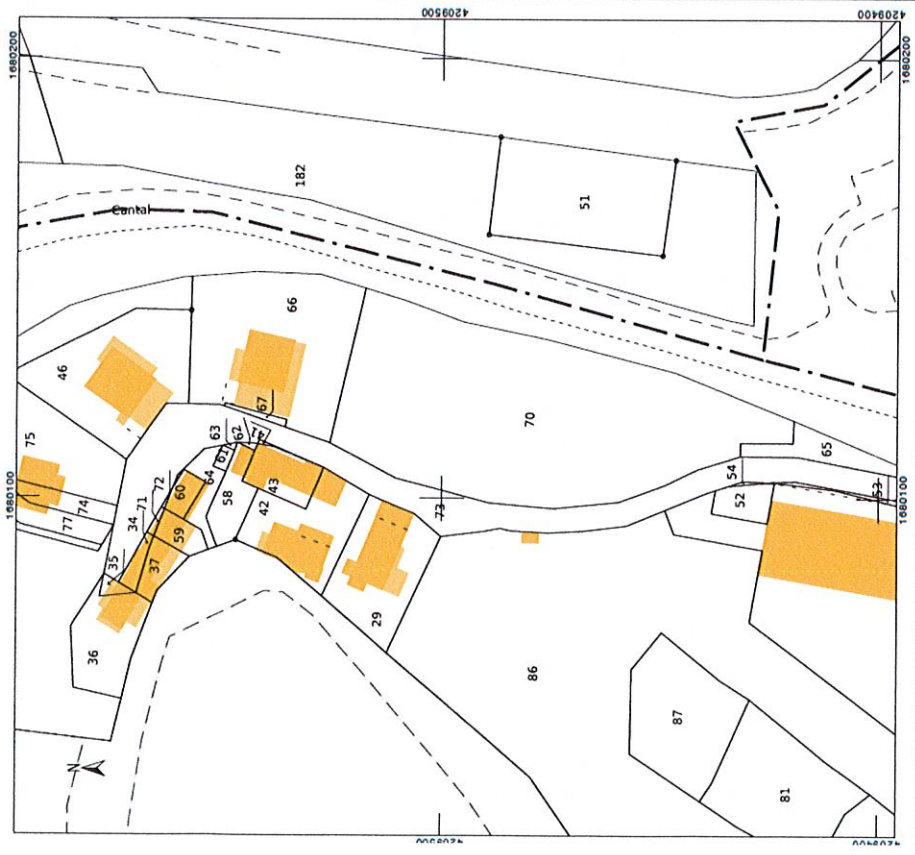
Hôtel 3* 45 Chambres
120 lits

La Patinoire

CONCEDIO IMMOBILIER Résidence hôtelière
Route du Plomb du Cantal
15300 Le Lioran
04.71.62.59.93
www.concedio.com
contact@concedio.com
S.A.S. Immobilière du Lioran
Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z

40 appartements
240 couchages





Projet

Résidence

15 logements

100 couchages

Domaine de Masseboeuf

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal
15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

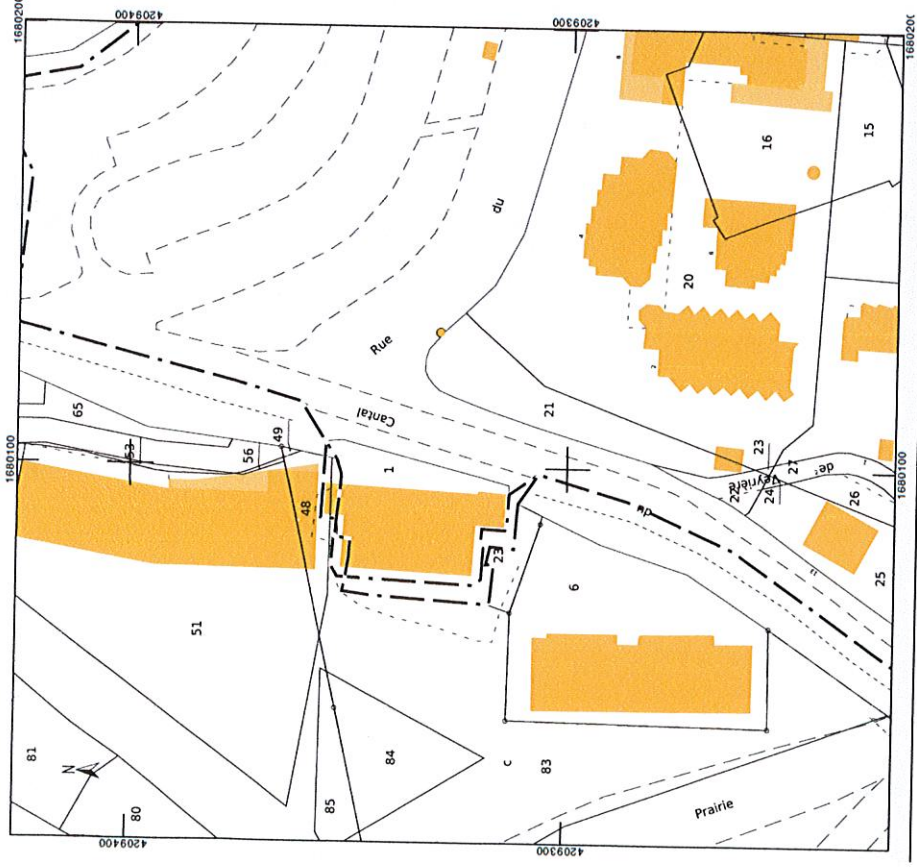
www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z





Projet

Résidence Hôtelière

Restaurant

30 logements

200 couchages

Domaine de Masseboeuf

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal
15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z



[illegible]

Résidence

30 logements

200 couchages

Les Cristallines 2

CONCEDIO IMMOBILIER
Route de D...

Route du Plomb du Cantal
15000

15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

www.concedio.com

contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran
: 900 210 055

Siret: 900 210 055 00019 NAF: 6831Z

Lioran 2025

CONCEDIO IMMOBILIER

Route du Plomb du Cantal

15300 Le Lioran

04.71.62.59.93

www.concedio.com

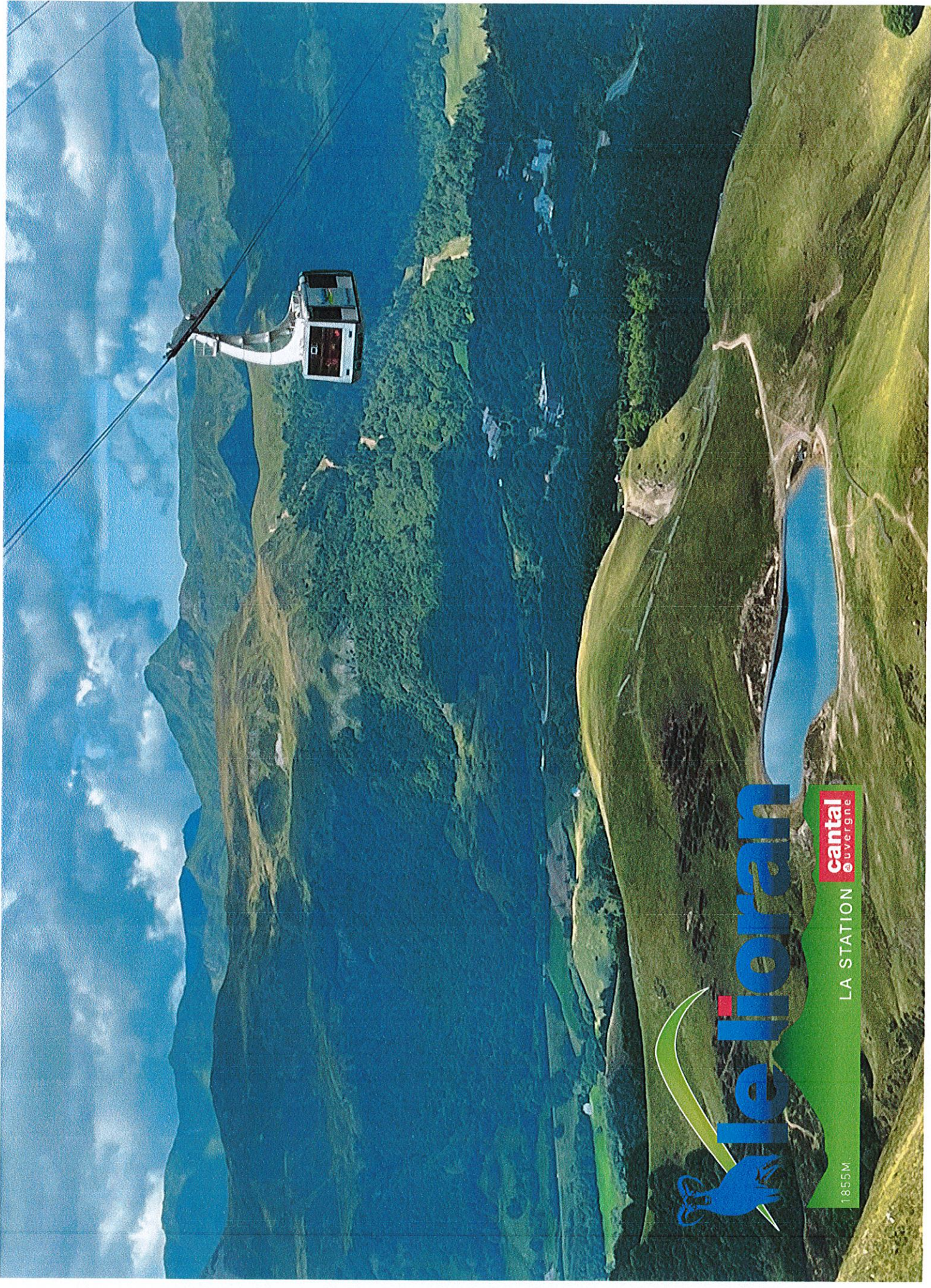
contact@concedio.com

S.A.S. Immobilière du Lioran

Siret : 900 210 055 00019 NAF : 6831Z

Etude prospective d'accroissement « des lits chauds »

Grand Phenix	40 Appartements	240 couchages
Chalet Directeur	25 Appartements	150 couchages
Hostel 3*(Bat Saisonnier)	30 Numéros	150 couchages
« Parking saisonnier »	12 Appartements	72 couchages
Parking P2	80 Appartements	480 couchages
Patinoire	40 Appartements	240 couchages
	45 Chambres	120 couchages
RD Masseboeuf	15 Appartements	100 couchages
Galerie Masseboeuf	30 Appartements	200 couchages
Christallines	30 Appartements	200 couchages
	272 Appartements	1952 Couchages
	75 Chambres	



 **Meilioran**

1855M

LA STATION

cantal
Auvergne