Association de défense de l'environnement de Peymeinade Le Tignet et les environs

www.adepte-nature.org

Vous préférez

?

De quels avantages les communes de Peymeinade et Le Tignet bénéficieront-elles quand

Douze hectares de site naturel classé seront bétonnés par la construction de 165 villas haut de gamme et d'un hôtel quatre étoiles luxe?

Pourquoi les habitants de Peymeinade et Le Tignet devraient-ils accepter

Une politique d'urbanisme d'un autre âge ?

Un golf 18 trous, 165 villas, un hôtel 4 étoiles, un centre de congrès, une piscine, des commerces, des tennis, deux restaurants sont prévus par le promoteur.
Début des travaux en mars 2009.
Surface du domaine de Grangeneuve : 350 hectares à 3 km au sud de Peymeinade
Surface aménagée en parcours de golf : 120 hectares
Surface construite : 35 000 m² sur 10 hectares

Le golf de Grangeneuve en quelques chiffres

Emprise du projet immobilier sur le site

Situation du projet

Une opération d'urbanisme pure et dure

Le projet du golf de Grangeneuve est un programme immobilier qui sera construit dans un site naturel miraculeusement resté intact. Bordé par la Siagne, il est en partie inscrit au réseau Natura 2000. Dans ces paysages de prairies, de mares, de garrigues et de forêts vivent de nombreuses espèces protégées.

Le promoteur, Taulane Invest, a acquis ce vaste territoire pour une somme de 6,5 millions d'euros. Il prévoit d'investir 200 millions d'euros et attend un retour estimé à plus de 350 millions d'euros. C'est donc une opération d'urbanisme pure et dure qui se prépare sur un site classé, en principe, inconstructible.

Nous sommes une association apolitique et décidés à intervenir dans la procédure engagée main dans la main, par les élus et le promoteur. Notre objectif est de préserver au mieux notre environnement naturel et notre environnement urbain.

Mais l'adjonction d'un parcours de golf autorise en effet, sur ce secteur, la construction d'un programme immobilier qui est, de fait, le seul objectif du promoteur. Taulane Invest est venu pour gagner de l'argent.

Les conseils municipaux de Peymeinade et Le Tignet ont d'ores et déjà adopté en juillet dernier un règlement d'urbanisme qui rendra constructible le domaine de Grangeneuve.

Il y a donc urgence car nous refusons de laisser aux seuls élus et à un promoteur, des choix aussi lourds de conséquences pour la population de Peymeinade et du Tignet. Nous avons consulté le dossier du promoteur et tiré les quelques conclusions qui suivent...

Le golf donnera t-il une plus value aux biens immobiliers du secteur de Peymeinade et du Tignet ?

Si la maison est très proche du golf et si on veut la vendre pour quitter la région, peut-être. Et à condition que l'habitation soit conforme aux critères d'achat d'une clientèle aisée, étrangère pour la plupart. C'est à dire, une villa récente, spacieuse, de style néo provençal avec piscine de plain pied sur une grande terrasse, une vue plein sud si possible et sans vis-à-vis. Est-ce le cas de beaucoup de Peymeinadois et Tignetans ?
Par contre, et pour tout le monde, la plus value éventuelle de l'immobilier se paiera, par une augmentation des taxes foncière et d'habitation. Ces deux impôts sont en effet calculés sur la base de 50 % de la valeur dite « locative » des biens, liée à la valeur foncière.

Attention :
Chacun connaît la mésaventure des propriétaires de l'île de Ré qui ont dû payer l'ISF, malgré des revenus modestes. La plus value marchande de leur terrain et de leur maison avait en effet « valorisé » leur patrimoine au-delà du seuil fiscal. Certains propriétaires peuvent donc craindre d'être assujettis tôt ou tard à l'ISF si leur patrimoine ainsi valorisé par le golf atteint le seuil de 760 000 € par foyer fiscal (4,9 MF).

Pour mémoire, voici la façon dont des biens entrant dans le calcul de l'ISF sont évalués par les services fiscaux: « Les immeubles bâtis et non bâtis sont évalués à leur valeur vénale réelle. Il s'agit du prix auquel ils auraient pu être normalement négociés s'ils avaient été vendus. »

Le golf protégera t-il des incendies ?

C'est l'argument que les promoteurs ont toujours avancé, face aux élus et aux populations, pour mieux faire passer leurs projets. Il est temps d'en finir avec cette idée fausse. Si un incendie se déclare, le golf de Grangeneuve, effectivement ne brûlera pas. Le feu contournera le site. Tout comme cela s'est produit en juillet 2007 à Mandelieu. Le Cannes Riviera golf est resté intact tandis que d'ouest en est, le domaine de Barbossi était en flammes et qu'on évacuait des quartiers entiers de la commune, jusqu'à la mer. On voit aujourd'hui ce qu'il reste des forêts du secteur où 800 hectares ont été détruits. A cette occasion, Christian Estrosi, ministre et président du Conseil général tirait la sonnette d'alarme. C'était le 6 juillet dernier : *"Je dis, une fois de plus aux maires que faire du mitage et de l'étalement urbain, c'est prendre des risques graves. La seule vocation de notre département est de reconstruire la ville sur la ville et non pas de conquérir des espaces naturels."*

Les pâturages de Grangeneuve

"L'urbanisation favorise les feux de forêt"
Les pompiers ont pour mission de protéger les personnes et les biens, pas les forêts. A Mandelieu, ils ont protégé avec efficacité les villas et leurs occupants (aucun mort ni blessé, une seule maison détruite). Seront-ils assez nombreux pour protéger encore et toujours plus de maisons ?
« **Quand on augmente les contacts entre les zones d'activité humaine et la forêt elle-même, on augmente directement les risques de départs d'incendies, qui sont très rarement d'origine naturelle** »* constate Jean-Charles Valette, responsable de l'équipe prévention des incendies de forêt de l'INRA à Avignon. Et Pierre Carrega, professeur à l'université de Nice enfonce le clou. Il est l'auteur d'une étude de cas sur l'incendie de Cagnes-sur-mer en 2003 qui avait provoqué la destruction de dix villas :
« **La présence d'habitations et de zones sans arbres n'a pas suffi à arrêter la progression des flammes poussées par un fort vent d'ouest. D'autre part, la majorité des pompiers a été mobilisée pour protéger les maisons, et n'a pas pu lutter contre la progression des flammes** ».*
Or, il faut savoir que Taulane Invest prévoit dans son dossier la propagation éventuelle d'un feu de forêt, mais uniquement du sud vers le nord, ce qui laisse supposer qu'il protège la zone urbanisée de Peymeinade et Le Tignet. Ignore t-il que le mistral, et le feu viennent toujours de l'ouest ?

* citations tirées d'un article « *L'urbanisation favorise les feux de forêt* » de Cyrille Vanlerberghe paru dans Le Figaro.fr le 14 octobre 2007

Y aura t-il assez d'eau pour tout le monde?

Eau potable

Le doute est de rigueur. Taulane Invest annonce une consommation moyenne de 143 m³/jour pour les 950 habitants de son programme immobilier (150 l/jour par personne). Estimation fausse, puisque le volume d'eau consommé en 2006 par chaque habitant et desservi par le SICCEA*, est de 343 l/j ! L'incidence saisonnière n'explique pas la différence. Et surtout, Taulane Invest ignore totalement dans son projet actuel les piscines des maisons. On imagine mal les acheteurs des villas haut de gamme se passer de piscine! Elles seront donc intégrées plus tard au projet et ne figurent pas dans l'estimation de la consomation d'eau.

Or le SICCEA qui alimentera le golf en eau potable n'est déjà plus autonome. En 2006, il a acheté 17 000 m³ d'eau traitée au syndicat voisin, le SICASIL. Mais rien ne dit qu'il le pourra encore dans l'avenir. Dans son rapport annuel, le SICASIL mentionne même la date de 2020 au-delà de laquelle ses ressources ne permettront plus la vente à d'autres collectivités. Et chaque année le préfet annonce l'état de vigilance sécheresse. Bientôt les restrictions ?

Un des derniers paysage ouvert du littoral

Eau d'arrosage

Le promoteur prévoit d'arroser ses greens avec l'eau traitée de la station d'épuration de Picourenc. Mais en juillet 2007 par exemple, la station n'a produit que 1860 m³/jour. Taulane Invest ne peut en acheter que la moitié. Soit 930 m³/jour. Beaucoup moins que les 2220 m³/jour dont il dit avoir besoin (toujours en juillet). La différence est sensée venir de bassins de récupération d'eau de pluie que le promoteur construira. Les pluies, de plus en plus rares, les rempliront-ils ? Et les eaux stagnantes hébergeront sans doute des larves de moustique, sans exclure le dernier venu dans notre département, l'Aedes albopictus responsable du chikungunya. Quoiqu'il en soit, l'estimation en eau du promoteur est sous-estimée. Un golf haut de gamme de 18 trous consomme en moyenne 13000 m³ d'eau par an et par hectare, soit 520 000 m³ pour 40 ha (source Agence de l'eau). Taulane Invest se contenterait de 281 585 m³? Un rève de promoteur! Il faut savoir aussi que Taulane Invest dispose en principe d'une autorisation de pompage de l'eau de la Siagne, déjà proche de son débit minimal en été. Le promoteur s'est engagé à ne pas l'utiliser. Doit-on lui faire confiance ?

* SICCEA : Syndicat intercommunal des cinq communes eau et assainissement.

Les aménagements routiers du promoteur seront-ils suffisants ?

L'ensemble du complexe ne sera accessible que par Peymeinade. Taulane Invest prévoit d'aménager à ses frais deux carrefours giratoires pour faciliter la circulation sur les voies qui mèneront au golf. Un à l'intersection de la route de Grasse et de l'avenue de Peygros. L'autre à l'intersection de l'avenue de Peygros et du chemin des Saouves. C'est tout. Un promoteur n'est d'ailleurs tenu de financer les équipements publics, que proportionellement aux besoins des futurs habitants de son programme. Pas plus. Autrement dit si un giratoire sert à 20 % pour les golfeurs et à 80 % pour les autres, le promoteur ne financera que 20 % du coût. C'est la loi. Certains promoteurs ont d'ailleurs abusé de cette disposition en construisant de nombreux équipements pour des petites communes naïves afin d'obtenir leur autorisation d'aménager. Le programme réalisé, ils ont obtenu de la justice le remboursement du trop perçu, additionné d'intérêts. Rappelons que la départementale sera le seul accès aux 165 villas, à l'hôtel de 96 chambres et au parcours de golf. Un centre de congrès et d'événementiel est également prévu avec un trafic qui n'a pas été estimé. Beaucoup de monde transitera par Peymeinade et le Tignet sur une route déjà largement encombrée. Les golfeurs fortunés auront eux, toujours la ressource de l'hélicoptère. Il n'est pas à exclure qu'une hélistation s'ajoute aux équipements du golf.

Maquis et chemin de sable ocre

Le chemin du Candéou sera lui aussi pris d'assaut. Cette route étroite est la seule qui permet d'éviter le centre ville en venant du golf pour aller vers Grasse et Cannes. Mais on ne peut guère s'y croiser et la chaussée est dans un état déplorable. Les riverains apprécieront l'augmentation du trafic. Le plus étonnant, c'est que le promoteur conclut de cette façon : *"Compte tenu de la haute fréquentation de la RD 2562, l'impact du trafic supplémentaire sera peu important."* En clair, c'est déjà saturé, continuons...

Le golf sera t-il créateur d'emplois et de richesses ?

L'emploi

Pour le promoteur, le golf sera sans aucun doute créateur de richesse. Pour la collectivité, c'est moins sûr. Taulane Invest a annoncé la création d'emplois saisonniers et de 218 emplois permanents. Mais ce seront pour la plupart des emplois bilingues (ou plus) spécialisés dans l'hôtellerie restauration haut de gamme, et dans l'entretien technique des espaces verts golfiques. La majorité du personnel ne sera donc pas recruté sur place par manque de qualification. Ce seront donc 220 à 250 nouveaux venus qui viendront chercher un logement sur un secteur déjà largement sous équipé en habitat pour actif.

Par ailleurs les pénalités (72 000 € en 2007) que verse la commune à l'Etat augmenteront encore, du fait de la construction d'un habitat résidentiel sans contrepartie sociale (loi SRU).

Le commerce local

Le commerce local ne sera pas non plus gagnant avec une population qui disposera sur place de commerces et de restaurants créés tout exprès autour de l'hôtel. Le promoteur a calculé que chacun des habitants de son domaine dépensera 213 euros par jour. Si ce calcul a été fait, c'est que Taulane Invest compte bien capter à son profit les dépenses de ses résidents. C'est pourquoi il défend un concept de "resort" de type anglo-saxon où commerces et activités sont inclus dans l'environnement immédiat. Voici, en substance, les propos du promoteur : *"Un certain type de clientèle, essentiellement étrangère s'est habituée à ce type d'hébergement où elle trouve (...) un ensemble de services qui permettent aux joueurs et aux accompagnants de trouver à la fois un hébergement de qualité, une animation variée et une proximité pour différents compléments. C'est ce que les professionnels désignent par le terme de "resort"*. D'autres appellent çà un ghetto pour riches.

Etangs et mares sont un habitat propice à la biodiversité

Les paysages de Grangeneuve sont rares. La partie nord menacée par l'aménagement le plus lourd est un vaste plateau dominant les gorges de la Siagne. Le paysage est ouvert, témoin d'activités agricoles anciennes et des pâtures actuelles. C'est certainement le dernier paysage de ce type si proche du littoral. La vue porte des îles de Lérins au sud à la Montagne de Doublier au nord (1245m).

C'est le patrimoine paysager de notre région qui est menacée par le nivelage, le bossellement, l'ensablement et le « paysagisme » d'opérette qui accompagne ce type d'opération.

L'environnement naturel sera t-il préservé ?

Le grès affleure sous la végétation

Le promoteur est tenu par la réglementation de mesurer l'impact de son projet sur la nature. Il a financé une étude en ce sens mais elle est incomplete et minimise tous les inconvénients.

Le bureau d'étude annonce néanmoins la destruction directe de l'habitat et de la population de dix espèces d'insectes. Elle prévoit également des perturbations du milieu et donc le départ et (ou) la disparition de bon nombre d'hirondelles rustiques, de busards des roseaux, de perdrix rouges, d'alouettes lulu, de hérons pourprés, de milan noir, de lézards verts, de tortues cistudes, de grenouilles agiles, de tarentes ou encore de couleuvres de Montpellier. Taulane Invest annonce également la destruction de sites de nidification, la régression d'espèces proies et la perturbation des haltes migratoires des oiseaux. Beacoup de ces espèces sont protégées par différentes règlementations. Par ailleurs, le promoteur s'engage à contrôler chaque trimestre la qualité des eaux souterraines. Aurait-il des doutes sur le cheminement inévitable des pesticides, fongicides et herbicides nécessaire à la pousse du gazon ?

Pour limiter cet impact assez dévastateur, Taulane Invest envisage de réserver une zone naturelle de 6 ha pour la conservation des espèces. Une curiosité, sans doute pour les golfeurs. Mais le promoteur n'est pas convaincu lui-même de son utilité. En effet, il préconise la création d'un plan de suivi des espèces avec le contrôle régulier d'experts pendant 5 ans à 10 ans. Il réserve à cet effet un budget de 134 000 euros. " *On peut supposer que cette mesure participera au maintien des espèces* " se persuade Taulane Invest. Et quand les experts auront constaté que des espèces ont disparues, que fera le promoteur ? Il supposera que ce n'est pas très grave...

Déjà des travaux sans permis de construire

Nous avons appris que la Sarl Taulane Invest avait déposé deux demandes de permis de construire pour agrandir et rénover l'ancienne ferme du domaine de Grangeneuve, construite autrefois par les moines de Lérins. A ce jour, (février 2008) aucun permis de construire n'a été délivré. Mais des gros travaux de maçonnerie ont néanmoins été entrepris à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment. Or, il s'avère que ce bâtiment est un édifice religieux du XIe siècle.
Sur le site, on peut voir au premier plan deux corps de construction reliés par une partie allongée (en blanc). La partie droite semble la plus récente au regard de la toiture, des linteaux et du seuil existant. La partie gauche est une bergerie seigneuriale du XVIe siècle.

Au fond, l'ancienne chapelle des moines de Lérins et à droite une partie des travaux illégaux

Des croisées d'ogives défigurées

Ces deux structures cachent et s'appuient sur un bâtiment tout à fait exceptionnel. Une chapelle avec une longue travée de voûtes romanes du XIe siècle. Nous avons retrouvé un document rédigé par l'historien R. Boisnard. *"Le Tignet : 22 siècles d'histoire"*. L'auteur cite l'Abbé Bailet, ancien curé de Cabris qui visita la maison en 1938 : *"On y remarque des murs en pierre, des arcs plain cintre et des croisées d'ogives. Les deux ouvertures que l'on voit au fond de part et d'autre du second gros pilier qui supporte un arc ogival, étaient deux fenêtres à vitraux plain cintre constituant le Roman de transition (de 1050 à 1100 après J.C.) comportant l'assemblage dans un même édifice religieux de l'ancien "arc plain cintre" et de l'ogive naissante à peine pointue."*
Ces éléments, sont encore présents et visibles aujourd'hui. Mais le promoteur apparemment ne veut pas s'encombrer d'un tel patrimoine historique. Il a prévu de transformer la bâtisse en une résidence de1100 m² avec une annexe en cours de construction, plus une piscine. Il a prévu, et déjà commencé à recouvrir les travées d'ogives de ciment, de plâtre et de staff. Dans le dossier d'UTN mis à la disposition du public en mairie du Tignet, Taulane Invest écrit : *"Les bâtiments existants ont un intérêt architectural très limité (...). D'une manière générale, [ils] ne sont plus utilisés et ne présentent pas d'intérêt particulier mis à part le corps de la ferme."*
On peut s'interroger : *"intérêt architectural très limité"*? *"pas d'intérêt"* ? pour qui ?

Nous avons alerté le 17 janvier dernier les autorités de l'Etat et demandé à la mairie du Tignet d'établir un procès verbal de l'infraction au code de l'urbanisme. Ces procédés de Taulane Invest préfigurent-ils la suite des opérations ?

Notre association n'accepte pas la fatalité. Ni le silence qui entoure ce projet d'urbanisme digne d'une époque qu'on espérait dépassée.
Le projet est soumis à de nombreuses procédures administratives qui sont autant d'étapes sur lesquelles nous allons intervenir.
Si vous êtes convaicus, où même si vous n'avez qu'un simple doute sur l'intérêt de ce projet pour les citoyens de nos communes,
rejoignez notre association.
Nous avons besoin du soutien de chacun

Bulletin d'adhésion à retourner avec un chèque de cotisation de 5 euros à
ADEPTE Nature 1, traverse des Saouves 06530 Peymeinade. (Soutien à partir de 10 euros)
www.adepte-nature.org

Nom _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ **Prénom** _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Adresse _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ **Téléphone** _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ **e-mail**_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Code postal/ville _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

imprimerie Sea'com, Cannes.