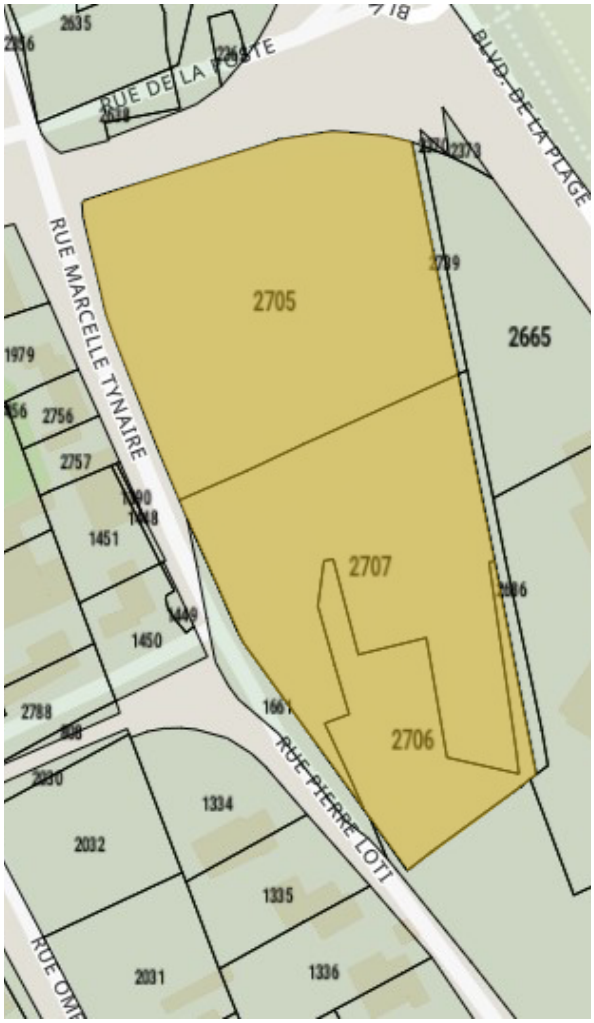
ST-TRO INFOS n°12

Brèves sablées et salées

TERRAIN « ÉMERAUDE »

Beaucoup d'informations, parfois erronées, circulent au sujet du terrain dit « Émeraude ».

Nous tenons à rétablir la réalité des faits, par rapport à certains discours qui peuvent être tenus.



La moitié de ce terrain, situé près des Cleunes, appartenait autrefois à la commune de Saint-Trojan-les-Bains. Il a été envisagé d'y construire un casino, ce qui a donné lieu à plusieurs projets.
Notre terrain est acquis par la SAS « Casino de l'île d'Oléron » pour le groupe Emeraude en 2005. S'y rajouteront deux parcelles privées en 2007. Le total représente un investissement foncier de 1 220 775 euros. Ce foncier est maintenant la propriété de la SCI d'Oléron/Madame Landowski.

Aujourd'hui, ce terrain fait l'objet de toutes les attentions, du fait de sa superficie (9161 m²) et de sa rareté. Il pourrait accueillir des logements sur notre commune.

- **22/01/2020** : rendez-vous de M. le Maire Pascal Massicot avec le représentant de Mme Landowski et le groupe Nexity – échanges sur les possibilités de constructions sur le terrain Emeraude, sur les besoins de la commune, sur les attentes des habitants.

- **25/03/2021** : le conseil communautaire de la Communauté de Communes valide le programme d'actions Oléron 2035 – la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière pour l'habitat en fait partie – la CdC étant également porteuse d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), elle a vocation à utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU) par délégation des communes.

- **09/06/2021** : rendez-vous en mairie avec le groupe Nexity pour présentation d'une esquisse de projet.

- **Début 2022 :** Mme le Maire Marie-Josée Villautreix informe Michel Parent, Président de la CdC, de la vigilance à porter au terrain Emeraude précité, dans le cadre de l'engagement de la CdC pour créer des logements sur le territoire oléronais.

- **21/06/2022** : rendez-vous en mairie avec Alain Schiocchet, chargé de mission à la CdC, pour faire un état de nos gisements fonciers – le terrain Emeraude a été relevé et inscrit parmi les terrains privés à surveiller.

- **05/07/2022** : rendez-vous avec le groupe Nexity – présentation du projet de Résidence Services Senior (115 logements indépendants en résidence principale, pour personnes de plus de 60 ans avec services proposés, 20 à 25 emplois) – à cette occasion, ils nous ont appris la signature d'un compromis de vente entre Nexity et la SCI d'Oléron – nous leur avons demandé d'intégrer des logements pour leurs salariés.

- **22/07/2022 :** réception en mairie de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) – déclaration par laquelle une commune (ou une communauté de communes par délégation de droit) informe de son intention d'utiliser son droit de préemption urbain - la réponse doit être donnée dans le délai de 2 mois - prix de vente mentionné supérieur à 2 millions d'euros.

- **23/07/2022 :** transmission de la DIA à la CdC en demandant d'étudier cette opportunité de préempter ce terrain.

- **25/07/2022** : échange avec le Directeur de la CdC au sujet de ce dossier – prix de vente actuel trop élevé pour un rachat par la CdC – évaluation de ce bien sera demandée à France Domaine pour ensuite engager une négociation avec le vendeur.

- **26/07/2022 :** information donnée lors du conseil municipal, des différents points cités ci-dessus.

- **27/07/2022 :** demande faite à France Domaine, par la CdC, d'évaluer le prix du terrain Emeraude.

- **03/08/2022 :** M. Vazquez, président de l'ADSL, écrit à tous les élus (sur leur adresse mail personnelle sans leur autorisation d'utilisation) pour leur demander de « s'engager fermement pour saisir pleinement cette aubaine » afin d'exercer le droit de préemption urbain – démarches déjà lancées avant la réception de ce courriel.

- **03/08/2022** : lancement d'une pétition en ligne sur internet par Lucie Geffray-Pinter – interpellation des habitants dans le bourg par plusieurs personnes, et incitation à signature de pétition.

- **05/08/2022** : réception du dossier d'étude de France Domaine, avec une valeur estimée du terrain inférieure à son prix de vente.

Nous en sommes là à ce jour. Dans les semaines qui viennent, une décision sera prise avec la CdC concernant la possibilité d'une préemption.
Précision : une préemption effectuée par la CdC par délégation, n'est jamais gratuite ! Ce sont les communes qui participent financièrement au fonctionnement de l'intercommunalité, ainsi que tous les Oléronais par le biais des impôts.

Une autre démarche est entamée en juillet 2022 par la CdC, qui a lancé une étude sur Oléron, avec des questions concernant des projets sur chacune des 8 communes. Les questions relatives à notre commune portent sur le projet de résidence sur le terrain Emeraude : quels sont les outils permettant aux communes ou communautés de communes, d'intégrer une partie de « logements/habitat » dans un projet privé ? Comment intégrer une orientation publique dans un projet privé ?

Dans le même temps, le cabinet A4+A nous accompagne dans la refonte de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Nous souhaitons dans ce cas précis du terrain Emeraude, en **modifier le zonage et les conditions de construction**, afin de le destiner à de l'habitat permanent.

Quelle que soit la décision qui sera prise à terme, celle-ci sera conditionnée à la validation de notre PLU par les différents services de l'Etat !