

# Royan : le projet immobilier sur l'ancien site Engie fait débat

[A LA UNE ROYAN](#)

Publié le 08/03/2018 à 3h40. Mis à jour à 15h03 par **Stéphane Durand**.

**2 COMMENTAIRES**



Le site de l'ancienne usine à gaz sera dépollué une fois le permis de construire signé.

*PHOTO S. D.*

**PREMIUM**

**Le maire Patrick Marengo craint une trop grande densification et demande aux riverains de se mobiliser. Le promoteur affirme qu'il a fait tous les efforts possibles.**

Les Royannais appellent familièrement ce site celui de « l'ancienne usine à gaz ». Il a effectivement accueilli une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille de 1867 à 1961. Situé avenue du Maréchal-Leclerc, à quelques pas de la plage de la Grande Conche, du côté du boulevard Garnier, l'endroit est idéalement placé. Alors quand GRDF (Gaz réseau distribution France), filiale d'Engie, et ERDF (Électricité réseau distribution France) ont décidé de quitter les lieux pour s'installer dans la zone de la Queue-de-l'âne, à Saint-Sulpice de Royan, les mètres carrés rendus libres ont fait des envieux.

Le projet immobilier actuel, dont la demande de permis de construire a été déposée en mairie, est porté par le groupe Duval. Un projet qui ne convient pas au maire de Royan Patrick Marengo, qui l'a fait savoir publiquement lors d'une réunion la semaine dernière en présence d'habitants du quartier du Parc. Pour lui, ce qui est proposé est trop dense. Le promoteur, lui, affirme qu'il a fait des efforts pour réduire le nombre de logements et qu'il ne peut pas faire moins. Avec la résidence de tourisme quatre étoiles, ce sont 251 logements qui sont prévus sur ce site de 9 600 mètres carrés.

## **Une dépollution prévue**

En attendant que les travaux démarrent, il faut dépolluer le sous-sol. La société Brown Fields, qui a acheté le terrain à Engie, va s'en charger une fois que le permis de construire aura été signé par le maire. Le chantier de dépollution terminé, l'ensemble sera revendu au groupe Duval par Brown Fields. « Il y en a déjà pour 600 000 euros de travaux de dépollution », souligne Jérôme Laurenty, directeur de programme chez Duval. Cette somme a cependant dû faire partie des négociations pour fixer le prix de vente du terrain. En tout état de cause, le directeur de programme insiste sur le fait que le projet a déjà été amendé à trois reprises à la demande de la Ville. « On a supprimé une vingtaine de logements. On est au ras des pâquerettes et on ne peut pas faire mieux. Le Plan local d'urbanisme (PLU) autorise 20 000 mètres carrés de surface de plancher. On est entre 13 000 et 14 000 mètres

carrés. Il y a une réalité économique. Engie a vendu le foncier au prix de ce que permet de construire le PLU. Il faut, derrière, qu'on l'amortisse. »  
**La rédaction vous conseille**

- Royan : Bussereau et Marengo du tac au tac
- Royan : "La santé n'est pas une marchandise"

Patrick Marengo, qui n'entre pas dans ces considérations, exhorte l'association des Amis du Parc à se mobiliser pour peser. « C'est un endroit stratégique pour la Ville. On est à proximité du quartier du Parc, de la plage et du centre-ville. Une discussion doit s'engager entre le promoteur et les riverains. Pour l'instant, je suis tout seul en première ligne. Et si la demande de permis de construire, qui est à l'instruction, rentre dans les clous du Plan local d'urbanisme, rien ne pourra s'opposer à sa signature. Or, ce projet me fait l'impression d'une massification très importante du site. Je ne suis pas du tout satisfait », insiste-t-il.

Précision qui a son importance, le terrain ne rentre pas dans le cadre d'un périmètre protégé comme la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou l'Avap (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine). Les contraintes architecturales y sont donc moins notables. « Je précise quand même que l'architecte des Bâtiments de France a validé notre projet qu'il a trouvé très bon. Il n'y a rien de trop dense. On prévoit un parc arboré au sud et des bâtiments construits en forme de peigne avec des ouvertures. Quant à la résidence de tourisme, elle sera gérée par notre filiale Odalys qui est un gage de qualité », ajoute Jérôme Laurenty.

## **La réalité économique**

L'intéressé rappelle que « ce projet a été présenté aux élus royannais il y a plus d'un an et qu'il a été approuvé par le maire d'alors, Didier Quentin ». « Patrick Marengo était son premier adjoint et il n'a rien dit. Que ce soit nous ou un autre promoteur, le problème sera le même. Le terrain a été vendu au prix de ce que permet le PLU et

pour amortir l'investissement, on ne peut pas descendre en dessous d'un certain seuil de logements. »

La date butoir pour la signature du permis de construire est le 1er juillet. La dépollution démarrera dans la foulée. On voit dans ce dossier toute la complexité à laquelle est soumis le maire Patrick Marengo. D'un côté l'élue constate qu'avec le manque de terrain sur la commune, il va falloir « construire dans les dents creuses et en hauteur », mais d'un autre côté il ne veut pas de programmes immobiliers « trop denses ». Un vrai casse-tête.