

**COMPTE-RENDU N° 06 DES DÉLIBÉRATIONS  
CONSEIL MUNICIPAL DU 13 DÉCEMBRE 2016  
COMMUNE DE LANTON – 33138**

\*\*\*\*\*

Date de la convocation : 7 décembre 2016

Nombre de membres en exercice : 29

Sous la présidence de Madame le Maire, Marie LARRUE

**PRÉSENTS (23)** : DEVOS Alain, LEFAURE Myriam, MERCIER Pascal, CAZENTRE-FILLASTRE Vanessa, DARENNE Annie, CHARLES Jacqueline, PEUCH Annie-France, Gérard GLAENTZLIN, GAY Jean-Luc, PERRIN Bertrand, AURIENTIS Béatrice, SUIRE Daniel, BOISSEAU Christine, DEJOUE Hélène, DE OLIVEIRA Ilidio, CAUVEAU Olivier, MARTIAL Jean-Luc, OCHOA Didier, DEGUILLE Annick, BILLARD Tony, DIEZ-BERTRAND Céline, Joël BAILLET.

**ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION (2)** : JOLY Nathalie à DEVOS Alain, DELATTRE François à Gérard GLAENTZLIN.

**ABSENTS (4)** : BALAN Daniel, JACQUET Éric, AICARDI Muriel, MERCIER Josèphe.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : CAZENTRE-FILLASTRE Vanessa.

**SÉANCE OUVERTE À** : 18 H 30.

**SÉANCE LEVÉE À** : 20 H 55.

\*\*\*\*\*

Madame CAZENTRE-FILLASTRE Vanessa est désignée comme secrétaire de séance.

Après l'appel des membres du Conseil et le quorum étant atteint, Madame le Maire demande à l'assemblée de formuler des observations éventuelles sur le procès-verbal du 1<sup>er</sup> décembre 2016. Ce dernier est approuvé à la majorité (Abstention : 1 Mme DEGUILLE). Madame le Maire rappelle aux Conseillers Municipaux l'ordre du jour portant sur 13 délibérations.

**ORDRE DU JOUR :**

- Approbation du P.V. du 1<sup>er</sup> décembre 2016
- Présentation de l'ordre du jour

**Rapporteurs**

Finances / Urbanisme et Infrastructure

N° 06 – 01 – Vente d'un terrain communal au lieu-dit « Carré de Mouchon » et signature de la promesse de vente en vue de favoriser la réalisation d'un parc à thème

Mme le Maire

\*\*\*\*\*

**OBJET : VENTE D'UN TERRAIN COMMUNAL AU LIEU-DIT « CARRÉ DE MOUCHON » ET SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE EN VUE DE FAVORISER LA RÉALISATION D'UN PARC À THÈME**

**Rapporteur : Marie LARRUE – Maire**

**N° 06 – 01 – Réf. : RC**

Madame le Maire expose que conformément à ses engagements de campagne, la Municipalité explore, depuis plus de deux ans, les meilleures opportunités pour développer au sein de son territoire des activités qui participent à la création d'emplois locaux, au développement de son tissu économique, notamment sur le plan touristique et à la valorisation de l'image de la Commune.

Aussi, après un an de discussions menées avec un aménageur privé (sous le sceau d'une clause de confidentialité commerciale), nous sommes parvenus à trouver un accord pour vendre un terrain communal de **12 ha 30 a** au lieu-dit « Carré de Mouchon », au prix net vendeur de **18 €/m<sup>2</sup>** H.T. soit **2 214 000 €** H.T pour la réalisation d'un parc à thème, qui répond pleinement aux objectifs municipaux précités.

## **PRÉAMBULE**

La Municipalité a proposé la zone dite « Carré de Mouchon » qui disposait déjà d'un rond-point en attente et d'un foncier en état de friche qu'il convenait de valoriser dans l'intérêt général de tous les Lantonais et dans le respect d'une vision politique de dynamisation économique de notre commune.

## **UN OPÉRATEUR FIABLE AVEC UNE SOLIDE EXPÉRIENCE**

Monsieur Frédéric BOUVARD créateur du concept EPM est un professionnel de l'industrie du loisir avec plus de **20 années d'expérience**.

Il est également membre actif des plus importantes associations professionnelles comme :

- **IAAPA** (International Association of Amusement Parks and Attractions) depuis 1991, Membre du Comité Parc Aquatique en qualité de représentant pour l'Europe, l'Afrique et le Moyen Orient.
- **WWA** (World Waterpark Association) depuis 1994,
- **SNELAC** (Syndicat National des Espaces de Loisirs d'Attractions et Culturels), membre fondateur du Comité Parc Aquatique.

## **PRÉSENTATION SOMMAIRE DU CONCEPT EPM**

Il s'agit d'une nouvelle génération de Parcs très thématiques qui offrent un environnement et une atmosphère véritablement uniques dans la mesure où le visiteur se trouve projeté dans un autre univers (végétation ; enrochements ; bâtiments décorés ...).

Ainsi, le Parc de Lanton disposera notamment des principales zones suivantes :

- Zone d'accueil du public
  - Aménagement d'un parking adapté (1 000 places environ avec PMR, VIP, dépose minute),
  - Magasin / Boutiques,
  - Bars / Restauration,
  - Vestiaires / Sanitaires,
  - Une zone VIP (plage privée avec 14 kiosques).
- Zone administrative et technique
  - Administration,
  - Infirmerie,
  - Locaux techniques,
  - Bâtiment de maintenance et de stockage.
- Zone d'attractions
  - Parmi la quinzaine d'attractions de nouvelle génération, on trouve notamment un simulateur avec une vague statique conçue pour la pratique du surf.
    - ✓ 4 toboggans à sensations fortes
    - ✓ Les autres attractions :
      - Une rivière artificielle,
      - Un complexe de jeux pour enfants sur 4 niveaux (hors eau),
      - Un complexe de jeux pour les « tout-petits ».

## **UN PROJET FAMILIAL QUI PROFITERA À TOUS LES LANTONNAIS**

- Le chantier associera l'économie locale : entreprises, artisans, commerçants, demandeurs d'emploi...
- Le site créera intelligemment du lien et de l'activité avec le centre commerçant,

## **UN PROJET ECO-RESPONSABLE**

EPM sera le premier parc aquatique Atlantique conçu sur les fondements du développement durable. L'un des objectifs prioritaires de l'aménagement est de réaliser un ensemble écologique économisant 80% d'eau par rapport à un parc d'ancienne génération à périmètre équivalent.

## **UNE DÉMARCHÉ DE SENSIBILISATION AUPRÈS DU PUBLIC**

Des actions de sensibilisation seront menées en particulier auprès des plus jeunes, notamment sur les effets du réchauffement climatique par des spectacles ludo-éducatifs (spectacle/animation de mascottes), et plus globalement sur le thème de la préservation de l'environnement et de notre planète.

## **DISPOSITIFS CONTRE LES NUISANCES ASSOCIÉES AU PROJET**

**Bruit :** un plan de zonage créera un espace de confort (bloc phonique) entre le parc et les résidences les plus proches. Les activités les plus bruyantes seront positionnées loin des habitations (plus de 600 mètres).

**Esthétique/Végétation :** l'intégration paysagère sera particulièrement soignée avec un investissement de plus d'**un million d'euros** consacré à la plantation d'arbres d'espèces diverses.

## **UN IMPACT SOCIO ÉCONOMIQUE POSITIF**

- Un contexte économique actuel qui doit nous interpeller pour saisir cette opportunité :
  - Ce projet est une chance pour l'avenir de Lanton.
- Un projet structurant, support d'attractivité touristique et économique :
  - Il attirera la venue d'autres équipements complémentaires.
- **24 millions d'investissements :**
  - Opportunités de marché pour les entreprises locales et les artisans.
- La création de plus de **10 emplois permanents et 150 emplois directs saisonniers :**
  - Embauches de jeunes (1 sur 4 est sans emploi dans la commune), séniors, demandeurs d'emplois,
  - Porte d'entrée possible dans le marché du travail,
  - Formation aux différents métiers du tourisme,
  - Création de nombreux emplois indirects.
- Une fréquentation estimée à **2 000 visiteurs/jour** (1<sup>er</sup> juin au 30 septembre) :
  - Retombées financières pour la plupart des commerces de proximité.
- L'encaissement de taxes fiscales directes et indirectes :
  - Un recours limité au levier fiscal et une compensation de la baisse des Dotations d'État.
- Un retour sur investissement important :
  - 1 euro investi engendre 3,50 € de retombées économiques pour le territoire, soit 84 M€
  - 1 euro dépensé sur le parc engendre 2,80 € de dépenses à l'extérieur du parc sur le territoire.
- Un rayonnement régional et national, voire international :
  - Valorisation positive de l'image de la Ville et du Bassin d'Arcachon.

## UNE DYNAMIQUE DE COOPÉRATION

Le projet représente une force supplémentaire pour la stratégie de marque « DESTINATION BASSIN » et l'attractivité de la Commune et du territoire dans toutes les dimensions : touristique, sportive, éducative, familiale, etc.

## UN PARTENARIAT FORT AVEC LA VILLE

La Commune de Lanton s'engage résolument au côté de ce nouveau partenaire pour faciliter :

- Un accompagnement pour l'obtention des différentes autorisations d'aménager,
- La mise en place d'un bureau de recrutement en Mairie avec Pôle Emploi,
- L'étude de tarifs préférentiels pour les Lantonnais,
- L'accessibilité du Parc pour les enfants scolarisés.

## UNE VISION D'AVENIR

Le projet EPM est en capacité de repositionner Lanton sur la carte touristique du Bassin en connexion directe avec le développement des infrastructures de transport, en particulier la liaison LGV Paris – Bordeaux en 2 h 05 susceptible d'entraîner une augmentation des courts et moyens séjours. La future voie rétro littorale viendra aussi renforcer le caractère géostratégique de la zone.

## LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ET MODALITÉS DE VENTE

### ➤ Caractéristiques du terrain

- Surface du terrain : **12 hectares 30 ares** décomposés comme suit :
  - 9,5 hectares dédiés au Parc à Thème (y compris parkings),
  - 2,8 hectares en réserve foncière (dédiés à un futur hôtel de plein air),
- Lieu-dit « Carré de Mouchon »,
- Cadastre : section CK n° 4 et 195 p.

### ➤ Conditions financières

- Prix convenu **2 214 000 €** net vendeur payable comme suit :
  - 20 % au comptant soit **442 800 €**
  - 80 % sur 15 annuités de **118 080 €** (1<sup>ère</sup> échéance après ouverture du Parc sur une saison complète).
- Financement par la Commune et à concurrence de **10 000 €** de l'étude de sol,
- Privilège vendeur,
- Clause résolutoire,
- Clause pénale,
- Absence de dépôt de garantie,
- Absence de caution bancaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales L 2121-29, L 2122-21, L 2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le projet de promesse de vente,

Vu l'avis de France Domaine en date du 8 décembre 2016 qui estime une valeur de cession à 18 €/m<sup>2</sup> H.T,

Vu le Plan d'Occupation des Sols du 27 mars 2000,

Vu la Révision Simplifiée n° 6 relative à ce secteur particulier,

Vu la procédure en cours d'élaboration du futur PLU,

Vu le PADD et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,

Vu la demande de dérogation en cours auprès du SYBARVAL et de la CDPENAF,

Vu les servitudes d'Utilité Publique qui n'impactent nullement cette zone,

Vu l'autorisation de défrichement obtenue le 3 janvier 2011,

Vu que le terrain objet de la vente fait bien partie du domaine privé communal, depuis des temps immémoriaux et qu'il est libre de toute occupation,

Vu la présence de l'ensemble des réseaux publics qui desservent convenablement ce foncier,

Vu le dispositif de sécurité existant (rond-point) qui permet une desserte aisée du site,

Vu la présentation de cette opération auprès de Madame la Sous-Préfète du Bassin d'Arcachon le 21 avril 2016,

Vu les pièces constitutives du dossier présenté,

Vu les avis des commissions « Finances » et « Urbanisme-Infrastructures » réunies conjointement le 7 décembre 2016,

Considérant que le SCOT, qui fait toujours référence bien qu'annulé, prévoyait bien cette zone dans l'enveloppe capable urbaine,

Considérant la dimension des enjeux socio-économiques et touristiques de ce programme,

Considérant l'intérêt qu'attache la Commune à la réalisation de ce Parc à Thème,

Après la présentation du projet et après en avoir délibéré le Conseil Municipal :

#### **Décide**

- D'accepter la poursuite de ce projet proposé par M. Frédéric BOUVARD.
- De vendre à son profit, dans le cadre d'une procédure amiable de gré à gré, le terrain communal cadastré section CK n° 4 et 195 p, sis au lieu-dit « Carré de Mouchon » d'une contenance de **12 hectares 30 ares** au prix net vendeur de **2 214 000 € H.T.** selon les conditions suivantes :
  - **20 %** au comptant, soit la somme de **442 800 €**
  - **80 %** versés en **15 annuités** de **118 080 €** (1<sup>ère</sup> échéance après l'ouverture du Parc).

#### **Habilite** Madame le Maire à :

- signer la promesse de vente rédigée par Maître De RICAUD, Notaire à Lanton et l'acte authentique qui suivra,
- préfinancer à concurrence de **10 000 €** l'étude de sol,
- accepter le dépôt et la Délivrance des différentes autorisations administratives conformément au document d'urbanisme en vigueur,
- saisir un géomètre expert,
- signer tous documents ou pièces afférents à ce dossier.

**Dit** que la dépense est inscrite au budget communal.

**Dit** que la recette attendue sera inscrite au budget communal.

**Approuve** la présente à la majorité. Pour : 19 – Contre : 5 (Mmes DEGUILLE – DIEZ-BERTRAND – MM. SUIRE – OCHOA - BILLARD) – Abstention : 1 (M. BAILLET).

La séance est levée à 20 H 55.