



RAPPORT DE PRESENTATION

Opérations foncières avec les exploitants du camping Yelloh ! Village les Grands Pins et du camping Airotel l'Océan

La commune est propriétaire des parcelles cadastrées section BT n°132 de 1 457 m² et section BT n°133 de 344 053 m² sises au nord de Lacanau-Océan.

La parcelle cadastrée section BT n°133 est classée au plan local d'urbanisme (PLU) :

- pour partie au centre et à l'est en zone 2 AU, zone de réserve foncière pour une urbanisation à moyen-long terme ;
- pour partie au centre et à l'ouest en zone N, zone naturelle protégée ;
- pour partie au centre et au sud en zone UE, zone affectée principalement aux équipements publics, aux services, aux commerces et d'une manière générale aux destinations ayant vocation à recevoir du public ;
- pour partie au sud et à l'ouest zone UK, zone urbaine équipée correspondant aux zones d'hébergement touristique principalement de camping, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage, incluant les équipements communs et les activités de commerce, de loisirs et de restaurations qui y sont liées.

La parcelle cadastrée section BT n°132 est classée en zone UK au PLU.

Dans le cadre de ses réflexions sur le développement de son territoire, la ville de Lacanau a identifié un besoin d'hébergements complémentaires à l'offre existante notamment de plein air. C'est pourquoi le classement en zone UK de la parcelle cadastrée section BT n°132 et de deux parties de la parcelle cadastrée section BT n°133 a été proposé lors de la révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune, valant élaboration du PLU. Ce zonage et plus généralement le PLU dans son ensemble, ont été validés par jugements du tribunal administratif de Bordeaux en date du 24 mai 2018, confirmés par arrêts de la cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 29 octobre 2019.

Le camping « Yelloh ! Village les Grands Pins » (553 emplacements) et le camping « Airotel de l'Océan » (525 emplacements), tous les deux classés 5 étoiles, jouxtent chacun les parties de la parcelle cadastrée section BT n°133 classées en zone UK au PLU, et pour l'un d'entre eux la parcelle cadastrée section BT n°132. Ces deux campings offrent un hébergement touristique de plein air de qualité concourant à la promotion de l'image de la commune de Lacanau et de ses qualités naturelles et environnementales remarquables.

Les exploitants des deux campings et la commune se sont rapprochés pour manifester ensemble leur volonté d'étendre l'emprise de leurs terrains et proposer un programme complémentaire d'hébergement de plein air, conforme aux prescriptions du PLU.

Tant par leur intégration extrêmement qualitative et respectueuse de l'environnement, que par leur capacité à créer des emplois pérennes et à accueillir de nouveaux estivants, les projets des exploitants des deux campings concourent au rayonnement de la commune de Lacanau et plus largement du territoire médocain.

C'est pourquoi dans l'intérêt de la commune, il est proposé :

- **de céder** aux deux exploitants des campings des terrains détachés de la parcelle cadastrée section BT n°133 jouxtant leurs terrains, de superficie totale de **20 500 m²** au prix de 50 € le m², soit un montant total de **1 025 000 €**;
- de conclure avec les deux exploitants des campings **des baux emphytéotiques d'une durée de 50 années** sur des terrains de superficie totale de **75 400 m²**, portant pour le camping Yelloh ! Village les Grands Pins sur la parcelle cadastrée section BT n°132 et sur partie de la parcelle cadastrée section BT n°133, et pour le camping Airotel de l'Océan sur partie de la parcelle cadastrée BT n°133, **chacun des baux moyennant une redevance totale de 5 925 000 € HT, soit une redevance annuelle moyenne de 118 500 € HT - le montant total des redevances liées aux deux baux s'élevant à 11 850 000 € HT, soit des redevances moyennes annuelles de 237 000 € HT.**

étant précisé que les cinq terrains ci-dessus mentionnés sont tous classés en zone UK au PLU.