



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DECLASSEMENT PARTIEL**  
**du domaine public entre l'avenue du Gaillou et la rue des Déferlantes**  
*N° E24-01/ du 19 juillet au 12 août 2024*

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**CONCLUSIONS MOTIVEES**

*Commissaire Enquêtrice : Christine Barroso*  
*Destinataires : Mairie de Capbreton*



*Photographies C Barroso juillet 2024, extrait cadastre.gouv.fr*

Enquête publique dans le cadre :

- du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) dont l'article L3111-1
- du Code Général des relations entre le public et d'administration (CRPA) articles R.134-10 et R.134-15

**SEPTEMBRE 2024**

## Table des matières

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE .....	3
1- PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	3
1.1- Contexte géographique général.....	3
1.2- Contexte foncier : un espace du domaine public occupé par les arènes .....	4
1.3- Cadre juridique : enquête publique préalable au déclassement et délibération municipale.....	6
1.4- Composition du dossier d'enquête publique : vérification de complétude.....	7
2- LES AVIS DES ADMINISTRATIONS SUR LE PROJET .....	10
3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	10
3.1 Organisation.....	11
3.2 Déroulement .....	13
4- PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS .....	18
4.1 Synthèse des observations, questions formulées ou déposées.....	18
4.2 Analyses des observations du public et réponses .....	20
4.3 Observations de la commissaire enquêtrice.....	28
5. CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUETE .....	29
DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES .....	31
1 CHOIX DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	31
2- JUSTIFICATION, ENJEUX ET CONSEQUENCES DU PROJET DE DECLASSEMENT .....	33
2.1 Rappel du projet : déclassement partiel du domaine public avenue du Gaillou/rue des déferlantes/site des arènes.....	33
2.2 - L'opportunité du déclassement et la justification du projet.....	36
2.3 – Les enjeux du projet.....	39
3 L'ENQUETE PUBLIQUE .....	41
3.1 La procédure .....	41
3.2 Le dossier.....	41
3.3 Les observations recueillies .....	41
4 LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	42
4.1 Analyse atouts/ faiblesses du dossier.....	42
4.2 Vérification au regard de l'avis des gestionnaires des réseaux ou EPCI.....	43
4.3 Vérification au titre de la réglementation .....	43
4.4- Vérification au titre de l'intérêt général .....	43
5 L'AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	46

# PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

## 1- PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

*L'enquête publique a pour objet le projet de déclassement partiel d'une emprise, située sur le domaine public communal, entre l'avenue du Gaillou et la rue des Déferlantes (4950 m<sup>2</sup> environ) dans la zone de loisirs du Gaillou. Ce déclassement partiel s'inscrit dans le cadre du projet de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie à Capbreton. La partie déclassée, devant entrer dans l'assiette du projet de construction, est utilisée saisonnièrement par les arènes, équipement public propriété de la commune de Capbreton. L'espace est donc occupé par le bâtiment des arènes et ses abords arborés ; il est ceint d'une clôture.*

### 1.1- Contexte géographique général

En 2024, la commune de Capbreton réunit plus de 9 000 habitants sur un territoire étendu sur 2 137 hectares (plus de 415 habitants/km<sup>2</sup>). Station balnéaire touristique réputée, elle dispose d'un port de pêche et de plaisance. Capbreton fait partie de la communauté de communes de Marenne Adour Côte Sud (MACS).

La Loi littoral s'applique sur l'ensemble de son territoire, avec notamment les documents de planification urbaine de MACS (SCOT et PLUi). Le contexte environnemental dispose d'enjeux nombreux dont les principaux sont en lien avec les risques (feu de forêt/submersion marine/remontée de nappe), avec le paysage, la qualité de l'eau et la biodiversité (biodiversité marine (gouf), zones humides, Natura 2000, site inscrit, dunes anciennes boisées...).

En 10 ans (2008/2019) Capbreton a gagné 1274 habitants, soit une progression de près de 16,5%. A l'instar des communes de la côte Sud des Landes ce territoire est marqué par une pression démographique significative qui, avec l'attractivité touristique, induit une pression foncière urbaine forte, rendant les disponibilités foncières réduites d'autant plus que les enjeux environnementaux et l'objectif « ZAN » -zéro artificialisation nette -est engagé dans les politiques publiques.

Les services de l'Etat (réunion organisée par le sous-préfet de Dax le 18 avril 2018) ont exprimé la nécessité de se doter d'une nouvelle caserne pour accueillir la communauté de brigades de Capbreton (dont font partie les brigades de proximité de Capbreton et de Seignosse) pour « mettre fin aux conditions de travail dégradées et de vie inadaptées des militaires et des familles de la communauté de brigades de Capbreton ».<sup>1</sup>

Le site des arènes se situe dans la zone de loisirs du Gaillou, à proximité du centre-ville de Capbreton aux abords du boulevard des Cigales, qui constitue un des axes principaux de desserte de la commune.

A l'instar de tous les territoires, l'économie du foncier, la qualité du cadre de vie, la sobriété énergétique, la cohésion sociale et la santé environnementale dans l'optique du concept « une seule santé » ou « one health » constituent des enjeux communs et incontournables sur la commune.

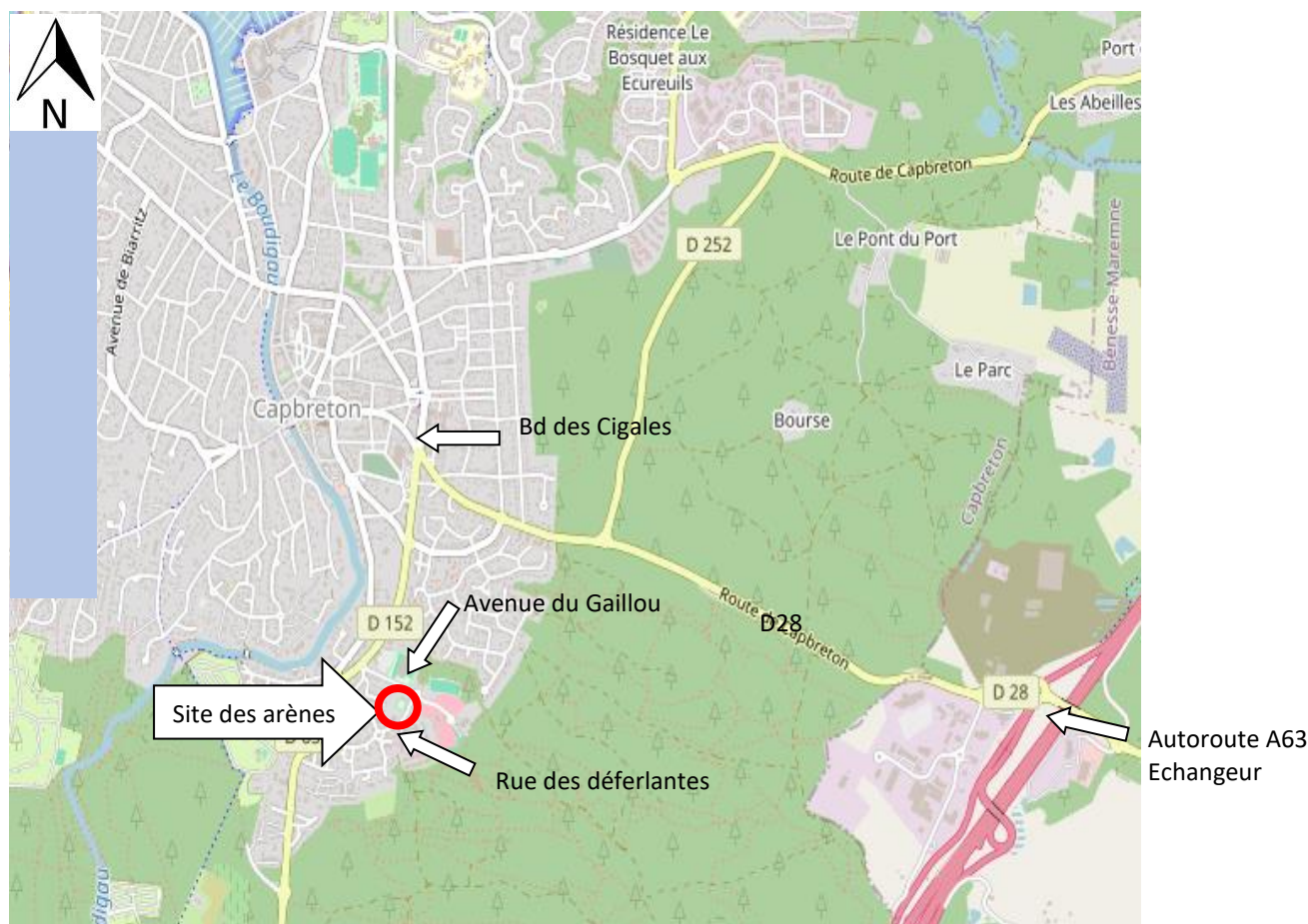
---

<sup>1</sup> Courrier du 4 mai 2018 n°20709 GEND/GGD40 adressé à Mr le Maire de Capbreton par Le commandant de la gendarmerie départementale des Landes/communication mairie

## 1.2- Contexte foncier : un espace du domaine public occupé par les arènes

L'emprise à déclasser s'inscrit entre l'avenue du Gaillou et la rue des déferlantes dans la zone de loisirs du Gaillou. Elle se situe proche du centre, dans l'enveloppe urbaine, zonée en zone urbaine mixité des fonctions dans le PLUi en vigueur de la communauté de communes MACS (Maremne Adour Côte-Sud). L'avenue du Gaillou est perpendiculaire au boulevard des Cigales, un des axes principaux de la ville.

L'emprise à déclasser n'est concernée (dans le PLUi en vigueur) par aucune disposition spécifique relative à la protection des bois, à la trame verte et bleue, ou aux emplacements réservés ; elle est toutefois concernée par le risque lié à l'inondation des caves. Elle correspond à une surface d'environ 5000 m<sup>2</sup>.



Plan de situation générale (<https://www.openstreetmap.org/#map=14/43.63620/-1.42290>)

La commune ne dispose pas d'un tableau et d'un plan de la voirie communale permettant de localiser les emprises considérées comme de la voirie et leurs dépendances. La situation cadastrale de l'emprise à déclasser montre qu'elle se situe dans un ensemble sans numéro de parcelle (domaine public communal) comprenant la voirie de l'avenue du Gaillou et de la rue des Déferlantes.

L'emprise, clôturée, comporte le bâtiment des arènes, propriété de la commune de Capbreton, pouvant être considéré comme un équipement public affecté au service public dédié aux spectacles (uniquement en période estivale) de courses landaises. Elle n'est pas destinée à des fonctions de desserte ou de voirie publique.

Extrait du plan cadastral montrant le site objet du projet de déclassement du domaine public

Département :  
LANDES

Commune :  
CAPBRETON

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts Fonciers  
Site de Dax 9 Avenue Paul Doumer  
40107  
40107 DAX  
tél. 05.58.56.37.48 -fax 05.58.56.37.11  
ptgc.400.dax@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BE  
Feuille : 000 BE 01

Emprise à déclasser

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

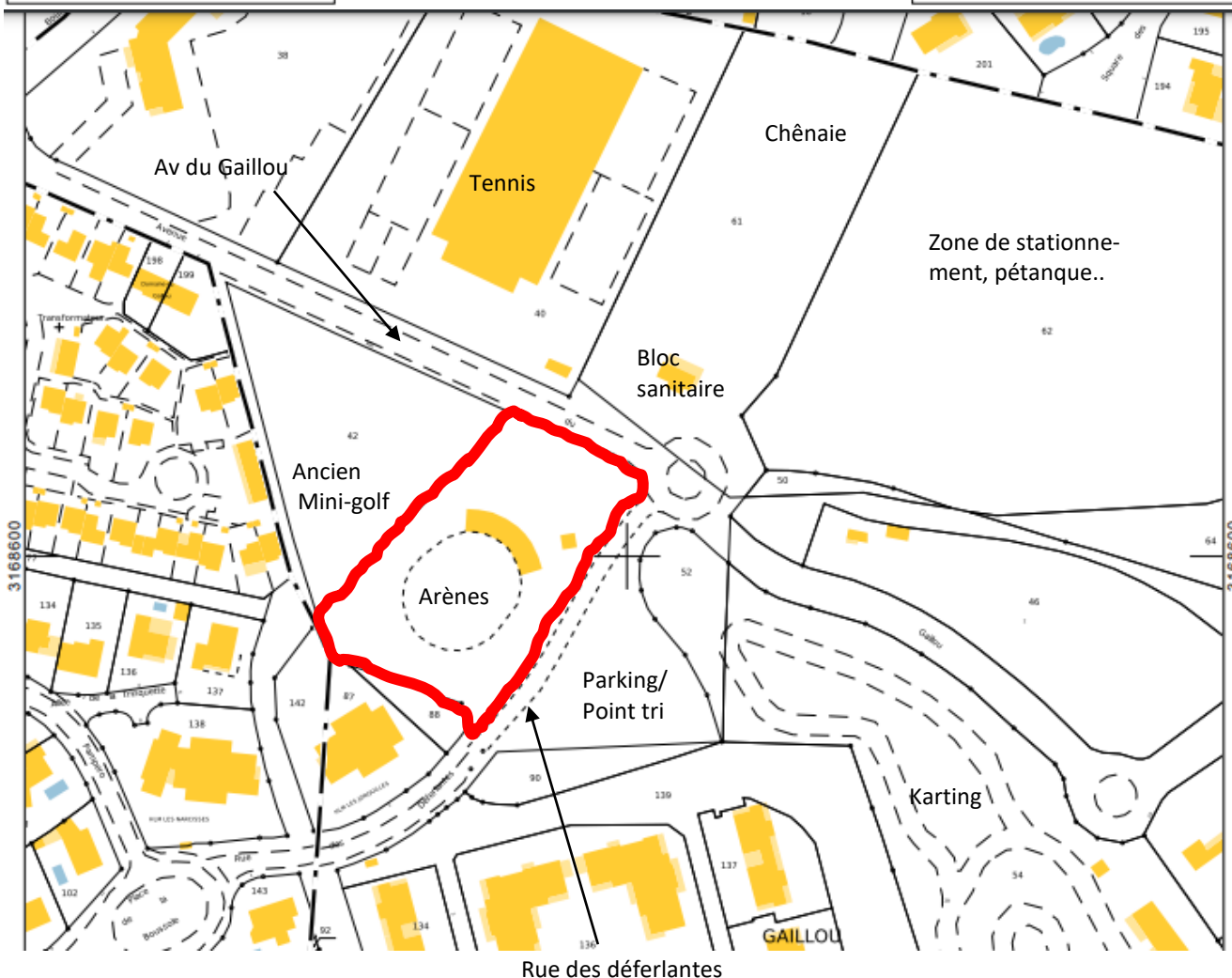
Surface délimitée en rouge : emprise à déclasser

Date d'édition : 20/08/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

cadastre.gouv.fr



### 1.3- Cadre juridique : enquête publique préalable au déclassement et délibération municipale

En application de l'article L.3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), **les biens du domaine public d'une commune sont inaliénables** et ne peuvent donc être vendus. Une dérogation existe dans le cas mentionné à l'article L3112-1 du CGPPP :

« Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1<sup>2</sup>, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public. ».

**Lorsqu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public**, il ne relève plus du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement (article L. 2141-1 du CG3P). Ainsi, la sortie d'un bien du domaine public communal est conditionnée, d'une part, par une désaffectation ou désaffectation matérielle du bien et, d'autre part, par une délibération de la commune constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien.

La désaffectation peut se définir comme la situation de fait (ce n'est pas un acte juridique contrairement au déclassement) qui permet de constater que le bien qui relève du régime de la domanialité publique ne remplit plus son office et devient inutile.

Dès lors, si une commune souhaite vendre l'emprise situées dans le domaine public, il conviendra, au préalable, **de procéder à son déclassement sauf dans le cas mentionné à l'article L3112-1 du CGPPP.**

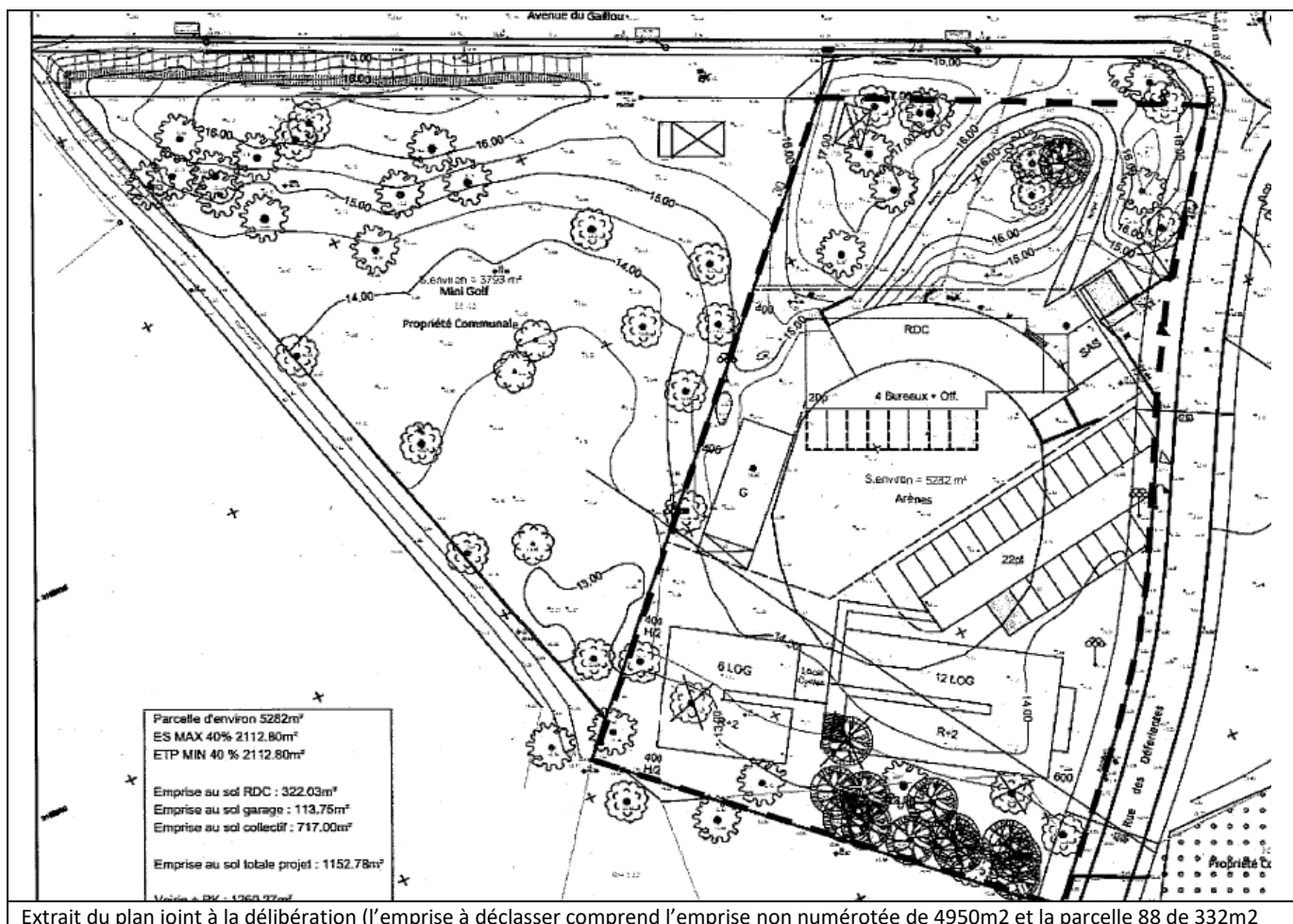
La commune de Capbreton, lors de la séance du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2023 dans la délibération N° 2023-85 « déclassement partiel avenue du Gaillou-lancement d'une enquête publique » a décidé du « lancement d'une enquête publique relativement à la désaffectation et au déclassement d'un lot d'environ 5282 m<sup>2</sup> susmentionné et situé dans le domaine public, dans l'emprise de l'avenue du Gaillou, figurant sur le plan de géomètre ci-annexé ». - extrait de la délibération.

Ce déclassement est motivé (et apparait au titre des « considérant » de la délibération) par le projet de construction d'une nouvelle gendarmerie dont a été chargé l'Office Public de l'Habitat des Landes, XL Habitat.

L'arrêté du Maire n°291-2024, en date du 24 juin 2024 relatif à l'ouverture de l'enquête publique aux fins de « déclassement parcelle des arènes/avenue du Gaillou/rue des Déferlantes » indique le projet de cession de 5282 m<sup>2</sup> au profit de XL habitat pour la réalisation de la nouvelle gendarmerie de Capbreton, en précisant la nécessité de déclasser l'emprise publique « actuellement non bornée », ou sans numéro de parcelle.

La commune a souhaité organiser cette enquête publique conformément à la délibération 2023-85.

<sup>2</sup> Article L1 : Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics.



Extrait du plan joint à la délibération (l'emprise à déclasser comprend l'emprise non numérotée de 4950m<sup>2</sup> et la parcelle 88 de 332m<sup>2</sup>)

L'enquête est ouverte par l'autorité exécutive de la commune et organisée **conformément aux dispositions du Code des Relations entre le Public et d'Administration (CRPA, articles R.134-1 et suivants)**.

La présente enquête publique s'inscrit dans le projet de future cession de l'emprise publique occupée par les arènes, à XL Habitat, pour la réalisation de la nouvelle gendarmerie de Capbreton. **Cette enquête publique n'est pas une enquête au titre du Code de l'Environnement.**

#### 1.4- Composition du dossier d'enquête publique : vérification de complétude

##### Requis réglementaires

Relativement à ce type d'enquête publique, la **composition du dossier est régie par les articles R134-22 et R134-23 du CRPA.**

Le R134-23 CRPA indique : « Le dossier soumis à l'enquête publique comprend au moins :

- 1° Une notice explicative, qui indique l'objet du projet et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ;
- 2° Un plan de situation ;
- 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique et la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de celle-ci ; et 4° Les autorités compétentes pour prendre la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête ;
- 5° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, sauf à organiser un autre mode de consultation s'ils sont très volumineux. »

## Vérification de complétude

### Contenu et pièces du dossier papier

a/Le registre d'enquête publique conforme à la réglementation

b/La liste du contenu du dossier des pièces matérielles en mairie :

PIECE	INTITULE	Références PAGES
<b>1</b>	Arrêté du Maire n°291-2024 du 24/06/2024 prescrivant une enquête publique pour le déclassement partiel des arènes/avenue du Gaillou/rue des Déferlantes	1p recto-verso
<b>1 bis</b>	Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Capbreton – séance du 29 novembre 2023 (versé en annexe également)	1 page +plan annexé
<b>2</b>	DOSSIER TECHNIQUE Notice explicative Plan de situation et vue aérienne Plan de cadastre Document d'arpentage Liste propriétaire voisin Liste des réseaux et avis des gestionnaires Cadre réglementaire	25 pages 14 pages p2 et 9 p6 et 10 absent p11 P 8 et annexes p12 à 14
<b>3</b>	DOSSIER ADMINISTRATIF Délibération de lancement de l'enquête publique sans son plan annexe Arrêté d'ouverture d'enquête publique du Maire de Capbreton n° 291-2024 Avis d'enquête publique indiquant et la décision pouvant être adoptée au terme de celle-ci Annonces légales : Sud-Ouest du 11/07/2024 (p26) et annonces Landaises n°4115 du 16 au 31/07/2024 (p40) / publication de l'arrêté du Maire n° 291-2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique Constats d'affichage/attestation : Annonces landaises : attestation de parution (parution le 10/07/2024) Certificat d'affichage de M le Maire (affichage le 12/07/2024) Rapport de constatation avec photographies du Chef de service de police municipale	21 pages P 16 à 17 P 18 à 19 P 20 Journal intégral Journal intégral  1 page 1 page 3 pages
<b>4</b>	ANNEXES <i>Les annexes comportant 19 pages recto-verso relatives à la consultation des gestionnaires réseaux (ENEDIS, ORANGE, SYDEC, GRDF), en plus : l'arrêté du Maire 291-2024 (idem pièce 1) et l'extrait du registre des délibérations (idem pièce 1bis)</i> ENEDIS: récépissé de DT ORANGE, récépissé de DT SYDEC : récépissé de DT GRDF : récépissé de DT Arrêté du Maire n°291-2024 Extrait du registre des délibération séance du 29112023	19 Pages  9 pages 2 pages 2 pages 7 pages 1 pages 2 pages
	PIECES COMPLEMENTAIRES JOINTES APRES OUVERTURE DE L'ENQUETE Versé le 2/08/2024 : Bordereau des pièces complémentaires contenant les précisions et corrections du dossier Versé le 2/08/2024 extrait plan cadastral délimitant l'emprise à déclasser Versé le 2/08/2024 certificat d'affichage en ligne	1 page  1 page 1 page

**Le dossier contient les pièces requises au regard des textes en vigueur. L'absence de plan d'arpentage ne nuit pas à la compréhension de l'emprise à déclasser car le dossier présente des plans du cadastre délimitant les emprises concernées.** Les réponses des gestionnaires des réseaux concernés par ce déclassement ont été produites dans le dossier. Les pièces complémentaires jointes suite à la demande du commissaire enquêteur ont permis de préciser la surface et l'emprise à déclasser.

### Contenu du dossier dématérialisé et publicité sur le site de la ville

En l'occurrence, cette enquête n'a pas présenté de registre dématérialisé mais a donné la possibilité d'envoyer un mail pour déposer les observations. L'information sur la tenue de l'enquête a été diffusée sur le site de la commune au moins 8 jours avant le début de l'enquête.



## PROJET DE DÉCLASSEMENT PARTIEL DU DOMAINE PUBLIC AVENUE DU GAILLOU / RUE DES DÉFERLANTES

Par délibération N°2023-85 en date du 29 novembre 2023 et par arrêté N°2024-291 en date du 24 juin 2024, le Maire de Capbreton a prescrit l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de déclassement d'une partie du domaine public – **Avenue du Gaillou et rue des Déferlantes**, qui se déroulera pendant une durée de 15 jours consécutifs, à la mairie de Capbreton, siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi : 8h00-18h00, mardi à jeudi : 8h30-12h00 / 13h30-17h30, vendredi : 8h30-12h / 13h30-16h30 et samedi : 9h00-12h00).

### Du lundi 29 juillet 2024 à 8h00 au lundi 12 août 2024 à 18h00

La procédure de déclassement d'une partie du domaine public contenant des arènes, située Avenue du Gaillou et rue des Déferlantes, est engagée afin d'incorporer dans le domaine privé communal en vue d'une aliénation future.

À cet effet, Madame BARROSO Christine, Ingénieure libérale, est désignée en qualité de commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public, à la mairie de Capbreton, les :

- **Lundi 29 juillet 2024 de 8h00 à 12h00, au rez-de-chaussée de la mairie de Capbreton**

- **Lundi 12 août 2024 de 15h00 à 18h00, au rez-de-chaussée de la mairie de Capbreton**

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations, propositions et les adresser au commissaire enquêteur :

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Mme BARROSO Christine, commissaire enquêteur, mairie de Capbreton, Place Saint-Nicolas, 40130 Capbreton, avec la mention « Enquête publique – Déclassement partiel Avenue du Gaillou, rue des Déferlantes »

- Sur le registre d'enquête papier déposé à la mairie de Capbreton

- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : [accueil@capbreton.fr](mailto:accueil@capbreton.fr) en indiquant comme objet « Enquête publique - Déclassement partiel Avenue du Gaillou, rue des Déferlantes »

La limite de réception des courriers et courriels est fixée au lundi 12 août 2024 à 18h00. Ceux-ci compléteront le registre d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier sera consultable sur support papier au siège de l'enquête publique, il sera également consultable sur le site internet de la commune de Capbreton, à l'adresse suivante : [www.capbreton.fr](http://www.capbreton.fr) (rubrique « Enquêtes publiques »).








Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Capbreton aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la Ville de Capbreton : [www.capbreton.fr](http://www.capbreton.fr) (rubrique « Enquêtes publiques »).

À l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal est l'autorité compétence pour procéder au déclassement du domaine public.

### Information sur l'onglet vie municipale – enquête publique, du site de la ville

**Le dispositif du site de la mairie ne permet pas de fournir la traçabilité des dates de parutions.**

La commune n'avait pas obligation de proposer une interface dématérialisée. En souhaitant permettre un accès large à l'enquête elle a opté pour ce choix, en complément du dossier en mairie. Ce dossier en ligne et téléchargeable reprend les pièces du dossier consultable en mairie. Sa mise en ligne a été différée de quelques heures (29 juillet vers 17h) après ouverture de l'enquête pour des problèmes techniques sans porter de préjudice significatif à l'accès à l'information. Le dossier disponible en téléchargement comprenait les mêmes pièces que le dossier imprimé consultable en mairie. Il a également été complété le 2 août 2024 comme le dossier imprimé par les pièces complémentaires signalées ci-dessus dans le dossier imprimé joint au registre d'enquête publique.

<p> <b>Délibération</b> PDF - 1,16 Mo</p> <hr/> <p> <b>Dossier technique</b> PDF - 1,86 Mo</p> <hr/> <p> <b>Bordereau des pièces</b> PDF - 105,62 Ko</p> <hr/> <p> <b>Arrêté</b> PDF - 1,008,60 Ko</p> <hr/> <p> <b>Plan cadastral</b> PDF - 175,93 Ko</p> <hr/> <p> <b>Certificat d'affichage</b> PDF - 41,65 Ko</p> <hr/> <p> <b>Annexes enquête publique</b> PDF - 3,14 Mo</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>BORDEREAU DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES</b>  <b>ENQUÊTE PUBLIQUE DÉCLASSEMENT PARTIEL DOMAINE PUBLIC – AVENUE DU GAILLOU/RUE DES DEFERLANTES</b></p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">PIECE</th> <th style="width: 70%;">INTITULE</th> <th style="width: 20%;">DATE DE COMPLETUDE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Correction page 4 du dossier technique : lancement de l'enquête publique par arrêté n°291-2024 en date du 24/06/2024</td> <td style="text-align: center;">02/08/2024</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Correction page 5 du dossier technique - délimitation de l'emprise à déclasser : correspond à une parcelle non cadastrée d'environ 4950m<sup>2</sup> située dans le domaine public de la Commune de Capbreton (dans l'emprise de la voirie actuelle).  Délimitation de l'emprise du projet de gendarmerie : correspond à cette surface de 4950m<sup>2</sup> + la parcelle BE 88 de 332m<sup>2</sup> qui est une propriété privée de la Commune de Capbreton</td> <td style="text-align: center;">02/08/2024</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Complément à la page 6 - Plan cadastral précisant le détournage et la surface de l'emprise à déclasser</td> <td style="text-align: center;">02/08/2024</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Certificat d'affichage en ligne sur le site de la Ville du dossier d'enquête publique</td> <td style="text-align: center;">02/08/2024</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>Correction page 8 du dossier technique : la procédure de déclassement du domaine public d'une parcelle non cadastrée d'environ 4950m<sup>2</sup>, faite préalablement à la cession des emprises ci-dessus déclinée de 5282m<sup>2</sup>, concerne un espace en zone urbaine sans enjeu spécifique identifié.</td> <td style="text-align: center;">02/08/2024</td> </tr> </tbody> </table>	PIECE	INTITULE	DATE DE COMPLETUDE	1	Correction page 4 du dossier technique : lancement de l'enquête publique par arrêté n°291-2024 en date du 24/06/2024	02/08/2024	2	Correction page 5 du dossier technique - délimitation de l'emprise à déclasser : correspond à une parcelle non cadastrée d'environ 4950m <sup>2</sup> située dans le domaine public de la Commune de Capbreton (dans l'emprise de la voirie actuelle).  Délimitation de l'emprise du projet de gendarmerie : correspond à cette surface de 4950m <sup>2</sup> + la parcelle BE 88 de 332m <sup>2</sup> qui est une propriété privée de la Commune de Capbreton	02/08/2024	3	Complément à la page 6 - Plan cadastral précisant le détournage et la surface de l'emprise à déclasser	02/08/2024	4	Certificat d'affichage en ligne sur le site de la Ville du dossier d'enquête publique	02/08/2024	5	Correction page 8 du dossier technique : la procédure de déclassement du domaine public d'une parcelle non cadastrée d'environ 4950m <sup>2</sup> , faite préalablement à la cession des emprises ci-dessus déclinée de 5282m <sup>2</sup> , concerne un espace en zone urbaine sans enjeu spécifique identifié.	02/08/2024
PIECE	INTITULE	DATE DE COMPLETUDE																	
1	Correction page 4 du dossier technique : lancement de l'enquête publique par arrêté n°291-2024 en date du 24/06/2024	02/08/2024																	
2	Correction page 5 du dossier technique - délimitation de l'emprise à déclasser : correspond à une parcelle non cadastrée d'environ 4950m <sup>2</sup> située dans le domaine public de la Commune de Capbreton (dans l'emprise de la voirie actuelle).  Délimitation de l'emprise du projet de gendarmerie : correspond à cette surface de 4950m <sup>2</sup> + la parcelle BE 88 de 332m <sup>2</sup> qui est une propriété privée de la Commune de Capbreton	02/08/2024																	
3	Complément à la page 6 - Plan cadastral précisant le détournage et la surface de l'emprise à déclasser	02/08/2024																	
4	Certificat d'affichage en ligne sur le site de la Ville du dossier d'enquête publique	02/08/2024																	
5	Correction page 8 du dossier technique : la procédure de déclassement du domaine public d'une parcelle non cadastrée d'environ 4950m <sup>2</sup> , faite préalablement à la cession des emprises ci-dessus déclinée de 5282m <sup>2</sup> , concerne un espace en zone urbaine sans enjeu spécifique identifié.	02/08/2024																	
Contenu du dossier disponible en téléchargement le 29/07/2024 vers 17h.	Pièces complémentaires jointes le 2/08/2024 (identiques au dossier imprimé consultable en mairie de Capbreton)																		

*A noter : le dossier d'enquête ne comportait pas de bordereau général des pièces qui permet de se rendre compte directement des pièces présentes dans le dossier. La notice technique n'avait pas à expliciter la question de l'insertion dans l'environnement du fait que le déclassement ne produit pas d'impact.*

## 2- LES AVIS DES ADMINISTRATIONS SUR LE PROJET

Le projet n'est pas soumis à la consultation officielle des administrations.

Les gestionnaires de réseau ont été consultés dans le cadre d'une Déclaration de Travaux ce qui a permis de préciser le tracé des réseaux et les précautions à prendre lors des éventuels travaux.

**Les réponses des concessionnaires réseaux sont joints au dossier en pièce annexe.**

## 3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions du Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA). L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter la vie locale et/ou l'environnement. Les observations recueillies en cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

### 3.1 Organisation

Par délibération 2023-85 du 29 novembre 2023, le Conseil Municipal a délibéré pour le lancement d'une enquête publique relative à la désaffectation et au déclassement d'un lot d'environ 5282 m<sup>2</sup> situé dans le domaine public, dans l'emprise de l'avenue du Gaillou, figurant un le plan de géomètre annexé.

Ce déclassement est motivé (et apparait au titre des « considérant » de la délibération) par le projet de construction d'une nouvelle gendarmerie dont a été chargé l'Office Public de l'Habitat des Landes, XL Habitat.

L'arrêté du Maire n°291-2024, en date du 24 juin 2024 relatif à l'ouverture de l'enquête publique aux fins de « déclassement parcelle des arènes/avenue du Gaillou/rue des Déferlantes » confirme la nécessité de déclasser l'emprise publique actuellement non bornée.

#### La désignation de la commissaire enquêtrice

**Par arrêté du Maire n°291-2024, en date du 24 juin 2024**, Madame Christine Barroso a été désignée commissaire enquêtrice pour mener cette enquête publique. Madame Christine Barroso a signé une déclaration sur l'honneur conformément aux engagements éthiques des commissaires enquêteurs.

#### L'arrêté d'ouverture d'enquête

**L'arrêté municipal n°291-2024 en date du 24 juin 2024, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de déclassement partiel de la parcelle des arènes/avenue du Gaillou/rue des Déferlantes** » en indiquant le projet de cession de 5282 m<sup>2</sup> au profit de XL habitat pour la réalisation de la nouvelle gendarmerie de Capbreton.

Cet arrêté conformément aux exigences règlementaires, fixe les modalités de déroulement de l'enquête et précise les points suivants :

- Objet de l'enquête
- Durée de l'enquête : la présente enquête durera 15 jours consécutifs du lundi 29 juillet à 8h00 au lundi 12 août 2024 à 18h00.
- Nomination d'un commissaire enquêteur
- Dates des permanences du commissaire enquêteur : deux permanences  
Lundi 29 juillet 2024 de 8 à 12h et lundi 12 août 2024 de 15 à 18h.

- Les lieux ou supports de l'enquête :

La consultation du dossier en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie [www.capbreton.fr](http://www.capbreton.fr).

- La possibilité pour le public de présenter ses observations sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie, et par courrier. L'avis d'enquête publique a précisé également la possibilité d'envoyer des observations adressées en mairie à [accueil@capbreton.fr](mailto:accueil@capbreton.fr) en mentionnant l'objet « enquête publique – déclassement partiel avenue du Gaillou-rue des Déferlantes ».

Il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public (non obligatoire pour ce projet).

Visites des lieux, réunions et échanges avec le porteur de projet,

Il n'y a pas eu de réunion ou de visite sur le site avec le porteur de projet mais des échanges ont eu lieu par mail et téléphone pour assurer la bonne organisation de l'enquête et la mise en œuvre d'un dossier complet de façon satisfaisante du point de vue de la commissaire enquêtrice. Le tableau suivant restitue une synthèse de ces échanges. La commissaire enquêtrice a visité les lieux les 9 et 29 juillet, ainsi que le 12 août après la fermeture de l'enquête publique.

Date	Objet	Présents/Interlocuteurs	Observations/Contributions
<b>13/14 mai 2024:</b> Mail et échange téléphonique	Sollicitation pour la réalisation de l'enquête publique	M El Beze Directeur Général des Services Christine Barroso Commissaire enquêtrice	Souhaite être accompagné du fait de l'absence de la responsable du service urbanisme. Vérification du besoin d'enquête au regard de l'emprise qui ne concerne pas une voie. Confirmé par le conseil juridique de la commune du fait que la délibération l'a prévu malgré le caractère non obligatoire à priori. Transmission d'un modèle de notice réalisé lors d'une enquête de voirie précédente à Capbreton
<b>Courant Mai/juin/juillet</b> Echanges mails	préparation du dossier EP, calendrier Accompagnement, complément au dossier d'enquête Validation du dossier d'enquête, organisation (dates, permanences, modalités..)	M El Beze Directeur Général des Services Christine Barroso Commissaire enquêtrice	Vérification de la présence de passage des réseaux et besoin des avis des gestionnaires Statut des emprises concernées Vérification du contenu arrêté et avis d'enquête publique Point sur les question de publicité et d'affichage Demande d'un plan de bornage Complément notice explicative Vérification avis d'enquête
<b>9 juillet et 29 juillet</b>	Visite du site	Christine Barroso Commissaire enquêtrice	Vérification de l'affichage de l'avis d'enquête, situé avenue du Gaillou proche du portail de sortie de sécurité.
<b>Pendant l'enquête 12 août</b>	Insertion de pièces complémentaires Précision emprise Certificat d'affichage sur le site de la mairie Eléments d'historiques du projet transmis par la commune (délibération du conseil municipal et compte-rendu, courrier du commandant de gendarmerie des Landes, convention d'exploitation des arènes). Visite du site	M El Beze Directeur Général des Services Marie Baptistal Direction service urbanisme Christine Barroso Commissaire enquêtrice	Mise en ligne en téléchargement du dossier d'enquête à la fin de la journée du 29 juillet suite au signalement que la commissaire enquêtrice a fait.  Suite à différentes observations, la commissaire enquêtrice a demandé des compléments d'information qui ont été fournis par la commune.  Affichage de l'avis d'enquête toujours en place
<b>Après clôture de l'enquête</b>	Précision historique leg de la parcelle et recherches archives de la part de la commune pour vérifier les contraintes du leg Question sur le statut de XL habitat (personne publique ?)	M El Beze Directeur Général des Services  Christine Barroso Commissaire enquêtrice	Par courriel et téléphone Lecture et analyse des différents documents transmis, échange avec Mr El Beze. Réunion préalable à la remise du rapport et des conclusions le 3 septembre à 11h en présence de Mr le Maire et Mr El Beze sur la base d'un dossier PDF préalablement transmis. Remise du registre et du dossier d'enquête ce 03092023. Remise du rapport/conclusions définitifs (PDF) le 3 septembre 2024

## Les mesures de publicité au regard de la réglementation (R134-12 à 14 CRPA)

**L'avis d'enquête est complet et les publications ont été faites** en mairie, sur site au moins 8 jours avant la date de l'enquête et pendant toute l'enquête. Les parutions dans deux journaux locaux, au moins 8 jours avant le début de l'enquête ont été réalisées. Toutefois la parution en rappel pendant les 8 premiers jours du début de l'enquête n'a pas été effectuée.

L'intitulé de l'avis d'enquête indique « projet de déclassement partiel du domaine public avenue du Gaillou/rue des Déferlantes » et ne mentionne pas la parcelle des arènes (pourtant citée dans l'arrêté du Maire n°291-2024). Aucune observation n'a été produite à ce sujet, et le dossier d'enquête permettait de se rendre compte de l'emprise à déclasser.

La publication de l'avis d'enquête a été faite :

- par voie de presse dans le journal Sud-Ouest du 11/07/2024 et Les annonces Landes dans le numéro du 16 au 31 juillet paru le 10/07/2024 comme l'indique l'attestation de parution jointe au dossier. Les deux journaux ont été joints au dossier d'enquête pour attester de la publicité. A noter que l'insertion dans les journaux a concerné l'arrêté du Maire pour l'ouverture de cette enquête publique (et non l'avis d'enquête).
- par affichage, dans les délais prescrits (dès le 12 juillet 2024) et dans le format réglementaire, visible de la voie publique, à la mairie de CAPBRETON, dans l'avenue du Gaillou, constaté par l'agent assermenté de la Police Municipale par rapport de constatation du 20 juillet 2024 dont sont produites des photographies justificatives.
- Par publication sur le site internet de la commune de CAPBRETON – disposition non obligatoire- (cet avis n'a pas été mis en première page dans les actualités et il était nécessaire d'ouvrir plusieurs onglets pour atteindre l'information)

### 3. 2 Déroulement

#### Dates et horaires

L'enquête publique relative au projet de déclassement partiel des arènes, avenue du Gaillou/rue des Déferlantes s'est déroulée du lundi 29 juillet 2024 8h00 au lundi 12 août 2024 à 18h00 heures à la mairie de CAPBRETON où le dossier et le registre d'enquête ont été déposés et mis à la disposition du public. La consultation du dossier sur un poste informatique n'a pas été prévue.

Le dossier d'enquête a également été accessible par voie dématérialisée pendant la même période (à l'exception de quelques heures de décalage pour l'accès au dossier en ligne).

Le projet n'a pas nécessité de réunion publique.

#### Ouverture de l'enquête et vérification des pièces

Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête (22 pages recto-verso + les pages de garde + p23 à 32, contenant des informations), ont été paraphés et mis à la disposition du public, du lundi 29 juillet 2024 8h00 au lundi 12 août 2024 à 18h00 heures à la mairie de CAPBRETON, aux heures habituelles d'ouverture.

Du lundi 29 juillet 17h au lundi 12 août 18h, le dossier d'enquête a été accessible par voie dématérialisée sur le site de la mairie [www.capbreton.fr](http://www.capbreton.fr).

Le constat de la complétude du dossier d'enquête a été réalisé le 29 juillet 2024 à 8h00.

Le registre d'enquête et le dossier d'enquête ont été vérifiés très régulièrement. Des pièces complémentaires ont été apportées. La liste des pièces complémentaires se situe en pages 8 et 10 du présent rapport.

### Les permanences se sont tenues aux dates et heures prévues

La commissaire-enquêtrice s'est tenue à la disposition des personnes pour les renseigner et recevoir leurs observations, durant 2 permanences à la mairie de CAPBRETON, siège de l'enquête publique les :

→ Lundi 29 juillet 2024 de 8h00 à 12h00 → lundi 12 août 2024 de 15h00 à 18h00.

La fréquentation des permanences est restituée dans le tableau ci-dessous :

<b>Permanence du 29072024</b>		8h00/12h00	
<i>constat affichage sur site et mairie installation et complétude dossier EP en mairie, pièces papier , constat absence du dossier en ligne à l'ouverture de l'enquête</i>			
Mme Darzaccq Association Landes Aquitaine Environnement	8h00-9h54		Déposera ultérieurement une observation
Mme Bourkache - Bernut Riveraine et représentante du collectif des habitants du quartier du Gaillou	8h-9h54		Déposera ultérieurement une observation
M Manarillo Association SEPANSO	9h54-10h35		Déposera ultérieurement une observation. A présenté des documents sur des projets d'aménagements issus de MACS
M Benichou/Mme Vergoignan Particuliers, riverain bénéficiaire d'un bail (karting) et accompagné de son conseil	10h35-11h24		Remet une note écrite qui ne comporte pas toutes les pièces jointes évoquées. Pensaient que l'enquête concernait le déclassement de la voie
M Vidal Particulier, membre de la Fédération de course landaise	11h24-12h		Déposera ultérieurement une observation
<b>Permanence du 12082024</b>		15h00/18h00	
Mme Baptistal direction urbanisme Capbreton	15h-15h20		point dossier et pièces demandées par mail , contributions mails reçues confiées pour intégration au registre
Mme Bourkache - Bernut Riveraine et représentante du collectif des habitants du quartier du Gaillou	15h20-16h10		Constat de l'absence d'insertion de la contribution déposée le 01/08/2024 par le collectif des habitants du quartier du Gaillou (après demande à l'accueil en mairie, la contribution est intégrée au registre) Dépôt d'une contribution à titre personnel
Mme Darzaccq Association Landes Aquitaine Environnement	15h20-16h10		Dépôt d'une contribution
Mr El Beze Directeur Général des Services	17h-17h10		apporte des éléments (convention foot, délibération 2019, tracé THT), et enverra par mail courriers gendarmerie (non diffusables)+ recherches en cours pour les conditions de la donation de Mme Nismes
Mme Baptistal direction urbanisme Capbreton	17h20-17h30		point dossier. En attente de vérification des parutions presse 8j après EP. Calage envoi mail des contributions nouvelles éventuelles avant 18h le 12082024.
<b>Nom - structure représentée</b>	<b>Durée de présence</b>		<b>Dépôt d'observation</b>

### La fréquentation du public

Au total, hors services de la collectivité, 5 personnes se sont rendues aux permanences dont 2 sont venues 2 fois. Trois personnes (ayant toutes déposées une observation) sont venues consulter le dossier pendant la durée de l'enquête hors permanence.

Les statistiques de fréquentation et de téléchargement en ligne ne sont pas disponibles.

### Observations déposées

Registre : le registre a reçu 5 contributions.

Mails/courriels : 6 mails ont été reçus pour cette enquête ; ils ont été intégrés au registre d'enquête.

Courriers postaux reçus : Aucun n'a été reçu pour cette enquête.

numéro observation	Cotation*	date	nombre de pages	nombre de PJ	localisation	auteur	Localisation dans le registre
OBS1	r-01	02/08/2024 versé dans le registre le 12/08	32 p (dont 22 p/17 annexes)	3pj:r01-1 (affiche course landaise); r01-2 (promotion course landaise par l'office de tourisme, fiche patrimoine unesco, r01-3 (suite fiche unesco)	Capbreton quartier Gaillou	Collectif de riverains du quartier du Gaillou	page 13 à 16
OBS 2	m-01	02-août	1	0	rue de la savane Capbreton	M Guy Candat	p4
OBS 3	r-02	02-août	3	0	Landes	Association SEPANSO Landes	p5
OBS 4	m-02	09-août	2	0	Capbreton	Mme Véronique Camby et Mr Pierre Camby	p6 et 7
OBS 5	m-03	11/08/2024	6 pages	1 note et 5 photos	Aire sur l'Adour	M Cyrille Vidal	p9
OBS 6	m-04	11/08/2024	1 page	1 note	Capbreton?	Mme Nadège Madic	p9
OBS 7	m-05	11/08/2024	1 page	1 note	Capbreton	M Arnaud Dubos	p10
OBS 8	m-06	11/08/2024	1 page	1 note	Capbreton	Association A3PC	p 11
OBS 9	r-03	12/08/2024	8 pages	1 note +PJ (8p)	Capbreton	M Bénichou	p12
OBS 10	r-04	12/08/2024	2 pages	1 note	Capbreton	Association Landes Aquitaine Environnement Mme Darzacq	p17 registre
OBS 11	r-05	12/08/2024	5 pages	1 note	Capbreton	Mme Bernut personnel	p18 registre

\* Cotation : r pour réception registre, m pour réception mail

### La clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été effectuée par la commissaire enquêtrice le 12 août à 18h00, par clôture de registre et apposition de la mention de clôture visée par la commissaire enquêtrice.

### Décision susceptible d'être adoptée au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, le déclassement hors du domaine public communal pourra être prononcé par le Conseil municipal, compétent en la matière. Cette délibération devra faire le constat que le bien en question n'est plus affecté à l'usage du public ou à un service public, procèdera à son déclassement du domaine public et à son intégration dans le domaine privé communal. Une cession pourra alors intervenir.

Au cas où les conclusions de la commissaire enquêtrice seraient défavorables, le Conseil municipal pourra passer outre en adoptant une délibération motivée.

### Compléments d'information apportés par la mairie de Capbreton

Au regard des différentes contributions la commissaire enquêtrice a sollicité la collectivité pour obtenir des compléments d'information (historique et montage du projet de gendarmerie, leg). La liste des documents fournis est détaillée ci-dessous. Ces documents obtenus le dernier jour de l'enquête (en permanence) ou après clôture de l'enquête n'ont pas été versés au registre. Ils ont bien entendu contribué à l'éclairage du dossier avec des précisions qui ont permis de répondre à certaines observations. La commune a notamment mobilisé le service des archives municipales pour élucider la question du leg de Mme NISMES.

Intitulé de pièce	Date de transmission	Observation
Extrait du registre des délibérations de la séance du 22 mai 2019 DCM20190522-02- construction d'une nouvelle gendarmerie + compte rendu du débat	12/08/2024 remis en permanence, par Mr El Beze	7 pages, document public consultable en mairie
Servitude parcelles communales projet RET, tracé sur plan		1 page
Convention de mise à disposition à titre précaire et révocables des arènes dites « du Gailou » - année 2024-association Seignosse Capbreton Soustons Football Club		4 pages
Courriers de la gendarmerie 21082023, 20102022, 04052018		5 pages, courriers non communicables par la commissaire enquêtrice.
Attestation notariée après le décès de Mme Veuve Nismes SCP Baron-Coyola-Dusseau 26 mai 1988 + 3 cartes/tableaux de surface localisant les biens + photographie aérienne localisant la zone de loisir et la parcelle anciennement n°16	14/08/2024 par mail par Mr El Beze	14 pages, fichier PDF Description des biens relatifs à la succession de Mme Veuve Nismes
Testament olographe de Mme Veuve Nismes, 20 novembre 1966	En provenance des archives communales Transmission le 14/08/2024 par Mr El Beze	4 pages, fichier PDF : ce document paraît incomplet, il manquerait des pages au regard de la continuité de lecture notamment entre p2 et p3.
Suite page suivante		



Intitulé de pièce	Date de transmission	Observation
Premier testament dont il est noté qu'il est annulé et remplacé par celui du 20 novembre 1966	En provenance des archives communales Transmission le 16/08/2024 par Mr El Beze	29 pages, fichier PDF, transmis suite au constat d'incomplétude du précédent (ci-dessus)
Délibération du conseil municipal du 7 septembre 1982 : résiliation d'un mail emphytéotique sur les emprises du leg de Mme NISMES pour le centre Hélios Marin de Capbreton	En provenance des archives communales Transmission le 09/09/2024 par Mme Baptistal (mail)	2 pages Ce document ne semble pas concerner l'emprise des arènes mais fait la démonstration des démarches de la collectivité pour respecter le leg de Mme NISMES pour une affectation pour les maladies cardiaques.
Document de la SCP notariale Baron-Coyola-Dusseau 22 et 30 avril, 1 et 5 juin 1987 N°répertoire : 723 Clerc PHG	En provenance des archives communales Transmission le 09/09/2024 par Mme Baptistal (mail)	10 pages Ce document officiel atteste par acte notarié de l'abandon de prétentions liées aux contraintes testamentaires de Madame Veuve NISMES (en 1987) contre le versement d'une indemnité.

### Conclusion sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans des conditions relativement satisfaisantes :

- La communication et les échanges avec la mairie ont été satisfaisants et ont permis de vérifier et compléter le dossier
- Les gestionnaires réseaux ont été consultés comme conseillé par la commissaire enquêtrice
- la publicité et l'affichage n'ont pas respecté la législation : absence de parution de l'avis d'enquête 8 jours après le début de l'enquête
- la composition du dossier a été conforme à la réglementation
- les accès au dossier et au registre ont été satisfaisants malgré le différé (de quelques heures) de mise en ligne du dossier d'enquête
- les deux permanences ont été tenues,
- plusieurs observations ont été recueillies dont celles d'associations

## 4- PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 4. 1 Synthèse des observations, questions formulées ou déposées

Le sujet de l'enquête est celui du déclassement du domaine public, et non l'enquête environnementale liée à un projet.

Au total sur les **11 contributions** écrites reçues, la majorité sont défavorables.

- **9 sont défavorables** (dont Associations A3PC, Landes Aquitaine Environnement, collectif de riverains du quartier du Gaillou)
- **1 est favorable** au regard de l'absence d'impact environnemental (association SEPANSO Landes)
- **1 est sans positionnement**

Les thématiques abordées ont majoritairement porté sur les enjeux environnementaux (dont la protection des arbres et les risques) et sur la dimension patrimoniale et culturelle de la course landaise. L'observation relative aux contraintes testamentaires liées au terrain a été formulée au moins à 3 reprises. Enfin, il a été reproché l'insuffisance des informations de cette enquête publique et le choix de la période d'enquête. D'autres sujets ont été abordés comme l'importance des arènes dans le financement associatif local, la fragilité juridique de la procédure, la situation du projet dans un lotissement « zone de loisirs du Gaillou » avec un cahier des charges en vigueur. Plusieurs observations ont versé dans le hors sujet au regard de l'objet de l'enquête. Le collectif des habitants du quartier sollicitent la mise en place d'une aire de jeux pour les enfants et alertent sur la question de la sécurité routière du quartier (absence de passage piétons aux abords des arènes, tennis ..). La proximité du tracé de la THT est évoquée avec un questionnement sur l'opportunité d'une enquête de santé. Également les échanges ont donné communication sur l'existence de plusieurs projets concomitant (pole universitaire, parking, collège..) dans le quartier sur les espaces publics ou sur les sites du mini-golf, du centre équestre..

Sujet	Récurrence des thématiques abordées						
	Information Période d'enquête	Sécurité routière	Risque	Impact environnemental Protection des arbres/de la forêt	Patrimoine Culture Absence d'engagement à relocaliser	Contraintes testamentaires Choix du site	Autres
Nombre de contributions	2/11	1/11	2/11	5/11	5/11	3/11	Financement vie associative Demande une aire de jeu Sécurité juridique Lotissement zone de loisirs

Globalement les entretiens en permanence ont abordé les mêmes sujets, les personnes venant ensuite déposer une observation. Le gestionnaire du karting est venu pour se renseigner, ayant cru que le déclassement portait sur la voirie, se demandant les garanties de maintien de ses accès. Suite aux informations données, la question s'est posée sur d'éventuels recours sur le bruit qui pourraient intervenir du fait des logements créés.

## Synthèse des contributions écrites

Référence	Thématiques abordées							auteur position
	Information Période d'enquête	Sécurité routière	Risque	Impact environ- nemental Protection des arbres/de la forêt	Patrimoine Culture Absence d'engagement à relocaliser	Contraintes testamen- taires Choix du site	Autre	
Obs 1 collectif de rive- rains du quartier du Gaillou	X	X	X	X	X	X	Financement vie associative Demande une aire de jeu	défavorable
Obs 2 M Guy Candat						X		défavorable
Obs 3 SEPANSO Landes				X			Mention d'un projet d'aménagement plus global du quartier,	favorable mais interroge le découpage du projet global, regrette le saucissonnage du projet
Obs 4 Mme Véronique Camby et Mr Pierre Camby						X	Absence de mise en concurrence, sécuri- té juridique de la procédure, désenga- gement de l'état et incertitude sur l'octroi du permis de construire	défavorable
Obs 5 M Cyrille Vidal					X		Demande recons- truction des arènes	défavorable
Obs 6 Mme Nadège Madic	X			X	X		Financement vie associative	défavorable
Obs 7 M Arnaud Dubos				X	X		Maintien des arènes à leur emplacement actuel	défavorable
Obs 8 Association A3PC					X		Insuffisance de garanti sur l'insertion du projet Absence de garanti du maintien des arènes	défavorable
Obs 9 M Bénichou							remise en cause de la pertinence de la procédure Informe que les arènes font partie du lotissement de la zone de loisirs du Gaillou	pas d'avis formalisé (avaient pen- sés que le déclassement portait sur les voies)
Obs 10 Association Landes Aquitaine Environnement Mme Darzacq							Positionnement sur la contribution de la SEPANSO Reprends la question du saucissonnage du projet	défavorable
Obs 11 Mme Bernut			X	X			Positionnement sur la contribution de la SEPANSO Reprends la question du saucissonnage du projet global qui non joint dans le dossier	défavorable

## 4. 2 Analyses des observations du public et réponses

Au regard du nombre relativement restreint des contributions, les observations sont analysées une par une.

### Observation 1

Obs 1	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	absence d'information préalable des habitants du quartier sur la réaffectation des arènes et du mini-golf, insuffisance de l'information sur l'enquête publique et choix de la période d'enquête, contenu de l'avis d'enquête ne précisant pas le projet motivant le déclassement. Opposé au projet de déclassement: 1/ ne respecte pas la donation de Mme NISMES (zone de loisirs) alors que la zone est effectivement occupée par de nombreuses installations de loisirs et présente un patrimoine arboré composé de nombreux chênes centenaires 2/ absence de solutions alternatives, absence d'engagement à reconstruire les arènes sur un autre site 3/ importance des arènes: patrimoine mondial, pratique traditionnelle culturelle et identitaire, attachement des habitants et attraction touristique, rente financière pour le Seignosse Capbreton Soustons football club, implication de nombreux acteurs (Ganaderia, fédération française de la course landaise) non informés 4/ biodiversité et couvert arboré: avifaune et arbres anciens présents, enjeu important pour la biodiversité du maintien des boisements, présence d'arbres remarquables. Inquiétude sur le maintien de la biodiversité. Absence d'étude d'impact environnementale, inquiétude imperméabilisation et îlots de chaleur 5/ sécurité et cadre de vie des habitants: demande que la parcelle du mini-golf soit allouée aux enfants pour leur sécurité (aire de jeu absente dans le quartier actuellement alors qu'elle était promise), sécurité routière impactée par le Trafic généré, impact cumulé avec la THT, privatisation des espaces publics 6/ suspicion que le projet soit déjà validé du fait de l'appel d'offre de XL habitat, demande de concertation et d'une aire de jeu	Collectif de riverains du quartier du Gaillou  défavorable

### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette observation provient du Collectif des riverains du quartier du Gaillou et a été déposée par Mme Bernut/ Bourkache qui est venue aux deux permanences. ***Il est à noter que la contribution écrite a été déposée le 1<sup>er</sup> août et qu'elle n'a pas été insérée dans le registre - la note manuscrite indiquant le dépôt et l'attestation de dépôt avaient été seulement insérés. L'intégration a été faite le 12 août à 15h suite à ce constat.***

Lors de la première permanence, l'absence de concertation sur le devenir des arènes et du quartier a été regretté, de même que l'absence d'information sur le projet de gendarmerie. Pour ce collectif ce quartier est délaissé, des problèmes de sécurité routière sont signalés (absence de passage piéton), notamment pour les enfants ; l'absence de la réalisation d'une aire de jeu pour les enfants qui aurait été promise n'est toujours pas d'actualité. Différentes questions ont été abordées et relayées dans la contribution écrite ; la commissaire enquêtrice a observé toutefois que certains sujets ne rentraient pas dans le cadre de cette enquête qui n'est pas une enquête environnementale.

Le contenu de l'observation écrite reprend différentes thématiques sur lesquelles la commissaire enquêtrice tient à fournir des éléments dans le tableau ci-dessous. Il est à noter que certaines informations complémentaires ont été sollicitées auprès de la mairie, qui les a fournies rapidement, pour pouvoir contribuer à l'enquête et renseigner les personnes.

Par ailleurs, certaines questions sont traitées de manière plus complète en deuxième partie du présent rapport.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
<b>Information Période d'enquête</b>	<p><b>Au niveau de l'information</b> : l'enquête publique est à considérer comme un moyen d'information officielle et la loi ne prévoit pas une information préalable en amont de l'enquête pour un déclassement du domaine public. Le dossier fournit les renseignements qui permettent aux personnes de s'informer du projet soumis à l'enquête qui indique la motivation du déclassement, et le contenu de l'avis d'enquête est conforme à la réglementation. La collectivité a, outre les dispositions légales d'affichage et de publicité, mis en ligne l'information sur la tenue de l'enquête et le dossier d'enquête sur son site internet. Le choix de la période d'enquête est resté dans la logique des pratiques des communes littorales pour favoriser la participation des résidents à titre secondaire, donc une période pendant des vacances scolaires.</p>
<b>Sécurité routière</b>	<p><b>Ce sujet tel qu'il est abordé n'est pas directement celui de l'enquête.</b> Toutefois le projet de déclassement, motivé par la réalisation d'une nouvelle gendarmerie pourrait modifier les conditions de circulation et tout au moins nécessiter une réflexion sur les accès à cet équipement public dont les piétons et les vélos. La mise en place de passages piétons/vélos ne semble pas un obstacle. Le besoin d'une aire de jeu publique pour le quartier est exprimé : il appartient à la collectivité de se positionner, mais cela n'est pas du ressort de cette enquête publique.</p>
<b>Risque Cadre de vie</b>	<p>Les arguments développés au regard de <b>l'impact cumulé sur le cadre de vie des habitants</b> au regard d'autres projets en cours ou à venir ne sont pas l'objet de l'enquête publique. La commissaire enquêtrice entend que la diminution des espaces publics, qui plus est, arborés, est une préoccupation des habitants. La stratégie d'aménagement de la ville est un débat qui dépasse le cadre de cette enquête publique.</p>
<b>Impact environnemental Protection des arbres/de la forêt</b>	<p><b>La question des enjeux sur les arbres remarquables et la végétation</b> mérite une précision : la parcelle du mini-golf n'est pas concernée par le déclassement, l'emprise nécessaire au projet de nouvelle caserne de gendarmerie ayant été affinée et ne nécessite donc pas de prendre sur cette parcelle. Le déclassement de la parcelle des arènes n'augure pas de la disparition des arbres, il relève d'une procédure foncière de transfert du domaine public au domaine privé de la commune. En tout état de cause, le projet de construction, soumis à un permis de construire devra respecter le règlement du PLUi de MACS (extrait ci-dessous) qui imposent la prise en compte des boisements existants dans l'élaboration des projets.</p> <div data-bbox="295 873 1316 1444" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px 10px; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">ZONE URBAINE (U)</div> <div style="text-align: right; font-size: 0.8em;">           Envoyé en préfecture le 29/06/2023            Reçu en préfecture le 29/06/2023            Publié le            ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE         </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><b>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b></p> <p><b>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p><b>3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE</b></p> <p><i>CF illustrations et définitions dans lexiq</i></p> <p><b>A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)</b></p> <p>Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence.</p> <p><b>Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.</li> <li>- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.</li> <li>- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.</li> </ul> </div> </div> <p>La procédure de déclassement ne nécessite pas d'étude d'impact car elle ne produit aucun impact, s'agissant d'une procédure foncière. Ces questions sont donc légitimes (santé, imperméabilisation...) mais hors cadre de l'enquête. Elles font références au projet qui fera l'objet d'une procédure d'autorisation.</p>
<b>Patrimoine Culture Absence d'engagement à relocaliser</b>	<p>La contribution fournit les informations relatives au statut de la course au titre de l'inventaire du patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO<sup>3</sup>. Ce statut n'a pas de conséquence juridique sur la procédure de déclassement. Pour autant l'intérêt général que revêt cette question est évident. Le dossier (p8 du dossier technique) a indiqué que l'activité de course landaise est suspendue. Pour le cas de la commune de Capbreton, l'édifice des arènes ne revêt aucun caractère architectural patrimonial. Les courses landaises sont organisées par l'association de football Capbreton Seignosse Soustons les vendredis de juillet et août dans le cadre d'une convention de mise à disposition à titre précaire et révocable (du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août 2024) – communication de Mr El Beze suite à la demande de la commissaire enquêtrice. Cette question rejoint le sujet de la désaffectation de l'usage des arènes, usage saisonnier qui s'est réalisé tous les ans depuis de très nombreuses années. Ce sujet est traité dans la deuxième partie du rapport. La commune ne s'est pas engagée à reconstruire les arènes sur un autre site du fait de l'incertitude de trouver le foncier adapté nécessaire.</p>
<b>Contraintes testamentaires Choix du site</b>	<p><b>Sur la question du respect du leg de Mme NISMES</b>, la commissaire enquêtrice note qu'aucun élément ne figurait dans le dossier. Les informations fournies par la collectivité qui a fait des recherches dans ses archives permettraient en l'état d'infirmer la question des conditions du leg du fait de l'acte notarié d'abandon des prétentions de 1987. <b>Sur le choix du site</b>, l'historique du projet de gendarmerie a été communiqué à la commissaire enquêtrice (absent du dossier) : une délibération à l'unanimité a été prise en 2019 sur le choix de ce site mentionnant la difficulté au regard de la rareté du foncier disponible et adapté (loi littoral, limitation de la consommation de l'espace, maîtrise communale...). La collectivité ne s'est pas engagée à la reconstruction des arènes au regard de l'incertitude de trouver du foncier pour cela.</p>

<sup>3</sup> <https://ich.unesco.org/fr/qu-est-ce-que-le-patrimoine-culturel-immateriel-00003>

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
Autre	Sur les <b>moyens financiers de l'association de football</b> : la commune s'est engagée à compenser le manque à gagner de l'absence d'exploitation des arènes (communication orale de Mr El Beze). <b>La décision de confier le projet à XL habitat</b> est ancienne et liée aux modalités de construction des casernes communales en lien avec l'état ; notamment le décret n°2016-1884 du 26/12/2016.

### Observation 2

Obs 2	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	1/donation/engagement zone de loisirs pour les jeunes 2/localisation trop excentrée, besoin d'une gendarmerie proche du centre-ville	M Guy Candat défavorable

### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette observation d'un particulier habitant Capbreton argumente également sur les conditions du leg de la parcelle et considère la localisation inadaptée car trop excentrée et peu visible.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
Contraintes testamentaires Choix du site	Sur la question du respect du leg de Mme NISMES, la commissaire enquêtrice renvoie à la réponse faite à l'observation n°1. La localisation du site a été avalisée par la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale (DGGN) dont la compétence en la matière ne peut que s'imposer.

### Observation 3

Obs 3	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	mention du projet global sur le quartier (pôle universitaire, parking silo, gendarmerie) en partie mené par MACS, considère le déménagement de la gendarmerie utile, interroge sur le pôle scolaire et universitaire, et légitime l'inquiétude des riverains par rapport au parking silo (insertion paysagère, circulation). Analyse que le cadre légal est respecté (PLUi, absence d'artificialisation, maintien des boisements, objectif zéro artificialisation atteint, considère que le tracé THT est plus éloigné et que les chercheurs indiquent l'absence de nuisibilité pour la santé humaine. Constate le déménagement d'équipement de loisirs (relocalisés ailleurs) pour des équipements publics. Considère le déménagement de la gendarmerie sur ce site comme une opportunité mais regrette le saucissonnage du dossier et sollicite une justification de cette démarche au regard d'éventuelles procédures environnementales.	SEPANSO Landes Mr Manarillo favorable mais interroge le découpage du projet global,

### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette observation de la Société d'Etude et de Protection des Animaux et de la Nature Sud-Ouest a été créée en 1969 et reconnue d'utilité publique depuis 1982 ; la SEPANSO est une fédération d'associations de protection de la nature et de l'environnement à but non lucratif. Motivée par le seul intérêt général, elle est présente sur tout le territoire de la Nouvelle-Aquitaine.

Son représentant, Mr Manarillo pose le constat de l'absence d'impact sanitaire ou environnemental. Elle ne suggère aucune réponse particulière s'agissant d'un constat, et établit une appréciation plutôt favorable au projet au regard des impacts sanitaires et environnementaux considérés absents. Semble avoir compris que les arènes seraient délocalisées, ce qui n'est pas établi dans le dossier. Cette note a été visée par le Président de la SEPANSO, Monsieur Cingal.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
Impacts environnementaux	Cette question sort du cadre de l'enquête. Les obligations légales en lien avec le PLUi, l'artificialisation... ne sont pas l'objet de cette enquête.
Contraintes testamentaires Choix du site	Le saucissonnage du dossier eu égard à un projet d'aménagement plus global ne concerne pas cette procédure. En matière de déclassement du domaine public, la loi n'a pas prévu de disposition spécifique en cas de projets globaux pouvant nécessiter des déclassements conjoints.

#### Observation 4

Obs 4	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	Absence d'un projet de rénovation de la gendarmerie actuelle ou d'alternative d'emplacement, non mise en concurrence des opérateurs HLM, solidité juridique de la procédure et du dossier au regard de l'emprise considérée comme dans l'emprise de la voie publique, enquête facultative non mentionnée dans la délibération comme l'article L141-3 du code de la voirie. Contradiction sur le fait que la parcelle n'est pas accessible au public (grillagée) alors que des spectacles ont lieu. Les plans en pages 2,6 et 7, la délibération du 29 novembre 2023 ne permettent pas de conclure que le projet concerne la voie publique, non-respect des règles de mise en concurrence d'un OPHLM, occupation exclusive de la parcelle par la gendarmerie non explicitée, questions en suspens: qui, comment, pourquoi le bailleur social a été affecté à cette opération, la gendarmerie peut-elle charger un entrepreneur privé, quelle amélioration du service public avec une gendarmerie aussi éloignée du centre, quel apport pour les riverains de la suppression des arènes, respect de la donation de Madame NISMES (zone de loisirs), pourquoi l'état se désengage et n'a pas prévu de rénovation? Projet aléatoire car aucune garantie que le permis soit accordé, considère que l'enquête se déroule sur une base insuffisante	Mme Véronique Camby et Mr Pierre Camby  défavorable

#### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette observation d'un couple de particuliers résidents à Capbreton soutient notamment une fragilité juridique de la procédure. Elle indique également les contraintes du leg de la parcelle objet du déclassement.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX
<b>Autre Sécurité juridique de la procédure</b>	Le dossier peut paraître en effet contradictoire sur le fait que l'enquête sur le déclassement partiel de voirie publique. Cela s'explique par le fait que l'avenue du Gaillou, la rue des Déferlantes et le site des arènes figurent sur une même emprise non cadastrée. L'enquête publique n'était pas, à priori nécessaire, et l'usage non affecté à la voirie (en effet l'emprise à déclasser est clôturée et sert aux courses landaises estivales) fait que le code de la voirie n'ait pas à être mobilisé. La question de la mise en concurrence soulignée n'est pas le sujet de l'enquête qui a pour sujet le déclassement partiel, induit par une désaffectation de l'usage du public. XL habitat n'est pas un opérateur privé. Le permis de construire relatif au projet de gendarmerie n'est également pas le sujet de l'enquête. L'autorisation de construire devra respecter le règlement du PLUi en vigueur. Le dossier présenté à l'enquête a manqué de précision sur les conditions et relations qui relient la collectivité à l'Etat pour la construction des casernes de gendarmerie communales. L'enquête, suite aux observations recueillies, a permis de compléter cette information.
<b>Contraintes testamentaires Choix du site</b>	Le projet répond à un besoin d'extension/rénovation qui nécessite un terrain plus grand. Le montage opérationnel répond au décret n°2016-1884 du 26/12/2016, ce qui répond au fait que XL habitat ait été mandaté. Voir les réponses aux observations 1 et 2 pour plus de précision, notamment sur la question du leg.

#### Observation 5

Obs 5	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	surpris de voir démolir les arènes sans projet de reconstruction. Comprend le projet de gendarmerie. Soutient la dimension culturelle /patrimoine des arènes ainsi que de la course landaise. Indique les courses organisées tous les vendredis pendant l'été, et très fréquentées par le public. Demande une reconstruction équivalente avant démolition. Joint les photos de la course du 2/08/2024	M Cyrille Vidal  défavorable

#### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette personne est venue en permanence le premier jour de l'enquête. Son attachement à l'identité culturelle landaise la motive à formuler un avis défavorable compte tenu de l'absence de projet de reconstruction des arènes. Elle demande toutefois que les arènes puissent être reconstruites sur un autre site.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX
<b>Patrimoine Culture Absence d'engagement à relocaliser</b>	La collectivité a indiqué que l'activité des arènes était suspendue. La convention de mise à disposition des arènes à titre précaire et révocable consentie au club de football se termine le 31 août 2024. La course landaise est une activité saisonnière qui se produit tous les ans depuis de nombreuses années. Cette convention ne sera pas proposée pour l'année prochaine. De fait, la commune induit de fait la désaffectation de l'usage par absence de convention pour exploiter les arènes et son positionnement de suspendre cette activité formulée dans le dossier d'enquête. Ce patrimoine culturel immatériel reconnu par l'Unesco ne présente pas d'obligation pour les communes.

### Observation 6

Obs 6	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	dates d'enquête inadaptées, espace public, arènes et course landaise: tradition et culture landaise, partage avec les touristes. Aide à la vie d'une association locale. Demande le maintien des arènes. Préservation de la forêt	Mme Nadège Madic défavorable

#### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette contribution souligne le caractère inadapté des dates de l'enquête à l'instar de l'observation 1. Souligne son attachement à ce patrimoine culturel et à son maintien dans l'espace public de Capbreton. Indique que cet espace public appartient aux Capbretonnais avant d'appartenir au Maire.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
<b>Information Période d'enquête</b>	Voir réponse à l'observation 1. L'enquête qui n'était pas obligatoire au sens juridique a duré 15 j conformément aux articles L134-1 et suivant du Code des Relations entre le Public et l'Administration.
<b>Patrimoine Culture Absence d'engagement à relocaliser</b>	Voir les réponses aux observations 1 et 6.
<b>Autre</b>	En effet, les propriétés qui relèvent du domaine public communal sont inaliénables et imprescriptibles. Ainsi le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) encadre ce sujet, et ses prescriptions s'imposent. Le CGPPP indique dans l'article L2141-1 que « le bien d'une personne publique mentionné à l'article L1, qui n'est plus affecté à un service public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. C'est l'objet de la présente enquête.

### Observation 7

Obs 7	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	arènes comme élément de la culture Capbretonnaise, doivent toujours exister sans raser la forêt. Souhaite le maintien des arènes à leur emplacement actuel	M Arnaud Dubos défavorable

#### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette contribution considère les arènes et ses activités comme un élément de la culture Capbretonnaise qui doivent être maintenues, sans impacter sur la forêt.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
<b>Impact environnemental/protection des arbres/biodiversité</b>	Aucun projet de relocalisation ne semble prévu à ce jour, et la nécessité d'une coupe forestière n'est pas établie.
<b>Patrimoine Culture Absence d'engagement à relocaliser</b>	Voir les réponses aux observations 1 et 6.
<b>Autre</b>	La stratégie de protection des espaces forestiers est traduite dans le PLUi.



### Observation 8

Obs 8	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	notent l'intérêt du projet de gendarmerie. Considèrent que ce projet aboutit à la suppression définitive des arènes. Sont attachés à la dimension patrimoniale et traditionnelle de la course landaise et des arènes. Considèrent le dossier insuffisant sur la garantie de l'intégration du projet dans le site. Considèrent le dossier insuffisant sur l'intégration paysagère et sans garanti de maintien des arènes.	Association A3PC défavorable

### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette contribution émane de l'association Capbretonnaise A3PC, déclarée en 2020. Cette association est attachée au patrimoine et à la dimension patrimoniale de l'activité des courses Landaises. Le sujet, bien légitime, de l'intégration de la future caserne n'est pas celui de cette enquête publique.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIC
Impact environnemental/protection des arbres/biodiversité	Le maintien des surfaces arborées de la parcelle n'est pas le sujet de cette enquête. Voir à ce sujet la réponse à l'observation1.
Patrimoine Culture Absence d'engagement à relocaliser	Voir les réponses aux observations 1 et 6. La suppression définitive des arènes n'est pas affirmée dans la note technique, il est cité que l'activité est suspendue.
Autre	L'intégration architecturale du projet de gendarmerie n'est pas l'objet de l'enquête ce qui explique que le dossier est muet sur cette question. L'instruction du permis de construire et l'autorisation délivrée auront pour objectif d'en assurer l'intégration au site.

### Observation 9

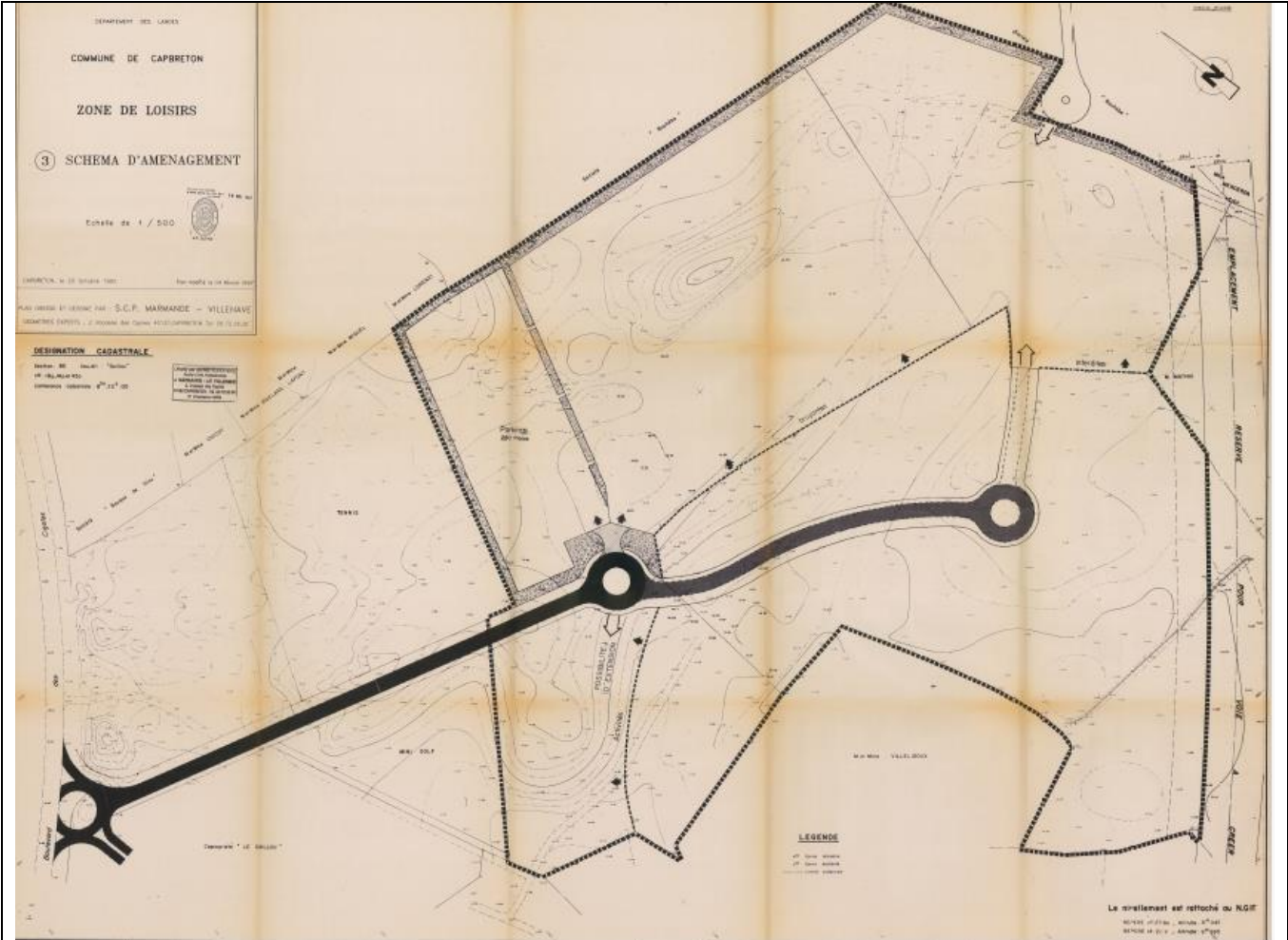
Obs 9	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	remarque que le plan annexé à la délibération du 29 novembre 2023 ne comprend pas de voirie publique et la procédure d'enquête ne serait pas nécessaire. Relève de surcroît que la destination publique de l'affectation (gendarmerie) via l'opérateur XI habitat dispense de cette enquête au regard du L2141-2 du CG3P. Constate l'absence d'avis de MACS qui aurait été requis pour le déclassement de la voirie. Conclut que s'il s'agit de voie à déclasser, aucune garanti sur le maintien des accès au centre équestre et au karting ne sont effectives. Mentionne que les arènes font partie d'un lotissement dit "zone de loisirs" avec un cahier des charges toujours en vigueur. Indique qu'au regard des dispositions sur le bruit, il ne pourra être reproché au karting (bail jusqu'en 2038) de générer du bruit.	Monsieur Bénichou, gérant du Karting de Capbreton, Mme Vergoignan  Positionnement non formalisé

### Analyse de la commissaire enquêtrice

Ces personnes sont venues à la première permanence pour avoir des informations, pensant que la partie à déclasser comprenait les voiries d'accès au Karting. Une note avait toutefois été préparée et laissée à la commissaire enquêtrice qui l'a intégré au registre après avoir interrogé l'auteur sur son intention au sujet de cette note.

Cette contribution met l'accent sur le fait que cette enquête publique n'était pas nécessaire. Elle permet de donner des éléments historiques au quartier, notamment l'existence d'un lotissement de 1992 dont le cahier des charges est transmis (l'ensemble des pièces jointes citées dans la note n'est pas transmis).

THEME	ANALYSE/REPOSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICICE
<b>Autre Procédure d'enquête</b>	Voir la réponse à l'observation 4. En tout état de cause, l'emprise concernée n'est pas affectée à la circulation publique, en effet. L'emprise est toutefois rattachée à l'emprise de ces voies car se situe dans la même surface non numérotée du cadastre. Aucune réglementation n'interdit à une collectivité de réaliser une l'enquête publique à titre subsidiaire, et, en tout état de cause, le conseil juridique de la commune interrogé à la demande de la commissaire enquêtrice a considéré, au regard de la rédaction de la délibération prévoyant une enquête publique, que celle-ci devait être organisée.
<b>Autre Accès-Contraintes cahier des charges lotissement de la zone de loisirs du Gaillou</b>	L'accès au Karting sera maintenu car les emprises des voiries en circulation ne sont pas incluses dans l'emprise du déclassement en projet. Le Cahier des charges (toujours en vigueur au regard du droit privé), mentionne une zone de loisirs du Gaillou mais ne semble présenter aucune disposition pouvant contrarier le projet de gendarmerie. Une zone où les activités bruyantes sont interdites, au nord d'une ligne indiquée sur un plan d'aménagement est signalée. A noter que la parcelle des arènes se situe au Nord de cette ligne. Mr Bénichou qui dispose d'un bail jusqu'en 2038 pour exploiter les arènes s'inscrit dans le respect de ce cahier des charges. La commissaire enquêtrice ne peut affirmer si cette clause peut exempter le karting des dispositions relatives aux nuisances sonores éventuelles générées par son activité. Le quartier a en effet beaucoup évolué avec de nombreux édifices à vocation résidentielle qui ont été construits aux abords du Karting ou à sa proximité.



Plan d'aménagement du lotissement « zone de loisirs » du Gaillou

### Observation 10

Obs 10	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	Réponse critique aux observations de la SEPANSO. Considère la note de la SEPANSO comme hors sujet et pose la question du positionnement de Mr Manarillo, évoque un conflit d'intérêt du fait de la situation de son fils juriste en charge de l'urbanisme et de la voirie (serait chargé de cette enquête publique). Demande la saisie du déontologue sur la participation de Mr Manarillo à cette enquête. Remet en cause les analyses de Mr Manarillo et indique se désolidariser de la SEPANSO Landes, sous influence...Emet un avis défavorable au regard que l'enquête ne porte que sur une partie du projet.	Association Landes Aquitaine Environnement Mme Darzacq Défavorable

### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette personne est venue aux deux permanences. La critique de l'observation émise par la SEPANSO par le biais de Monsieur Manarillo est hors sujet comme indiqué lors de la permanence : l'enquête publique n'est pas un débat et la commissaire enquêtrice a toute compétence et indépendance à apprécier et modérer le contenu des observations. La commissaire enquêtrice indique que la contribution de la SEPANSO ne prévaut pas d'une considération différente des autres contributions (voir le traitement de l'observation 3). La saisie du déontologue ne relève pas des prérogatives de la commissaire enquêtrice. Monsieur Manarillo aurait pu contribuer à titre personnel à l'instar de tout citoyen. La situation évoquée relève des affaires internes à la SEPANSO et des relations avec Landes Aquitaine Environnement. Quoiqu'il en soit, la commissaire enquêtrice indique que cela ne vient pas impacter les conclusions relatives à l'enquête publique.

THEME	ANALYSE/REPONSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICICE
Autre Saucissonnage d'un projet pour échapper aux procédures environnementales	Cet argument reprend la question de l'existence de plusieurs projets concomitants sur le quartier, communiqués par Mr Manarillo et qui n'apparaissent pas dans le dossier d'enquête. La procédure qui motive cette enquête n'est pas une procédure au titre du code de l'environnement. Cet argument ne peut être opérant dans cette enquête.

### Observation 11

Obs 11	Points abordés dans l'observation et PJ	auteur position
	Complément relatif à l'avis de la SEPANSO que le collectif avait sollicité pour cette enquête. Point sur les boisements protégés qui ne concernent pas la parcelle de l'enquête, question du saucissonnage et de l'absence d'évaluation environnementale, sujet de l'enquête non environnemental donc ne concerne pas la SEPANSO, impact sur la vie du quartier et demande que l'Etat prennent en charge ce projet qui ne doit pas être à la charge des collectivités locales, transformation de la vocation de loisirs vers des services publics, inquiétude relative à l'imperméabilisation des sols induite par le projet, question du tracé de la THT et d'un plan de son tracé circulant et contexté, affirmation que la THT n'aura pas d'impact sur la santé...précision sur le règlement du PLUi, notamment sur le manque d'impératif à protéger les boisements, risque remontée de nappe qui pourrait être aggravé si imperméabilisation et déboisement	Mme Bourkache – Bernut (à titre personnel) Défavorable

### Analyse de la commissaire enquêtrice

Cette personne est venue aux deux permanences. Le dépôt de la présente contribution est à titre personnel, en réaction notamment à la contribution de la SEPANSO. L'analyse est la même que pour la contribution précédente (n°10).

THEME	ANALYSE/REPOSE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX
<b>Autre</b> <b>Saucissonnage d'un projet pour échapper aux procédures environnementales</b>	Cet argument reprend la question de l'existence de plusieurs projets concomitants sur le quartier, communiqués par Mr Manarillo et qui n'apparaissent pas dans le dossier d'enquête. La procédure qui motive cette enquête n'est pas une procédure au titre du code de l'environnement. Cet argument ne peut être opérant dans cette enquête.
<b>Risque</b>	L'emprise objet du déclassement est bien situé dans une zone à risque remontée de nappe-inondation de caves. Cela n'est également pas le sujet de l'enquête. Toutefois les projets à venir devront se conformer à la réglementation encadrant ce risque ; l'instruction du permis de construire permettra d'examiner cette question.

### 4. 3 Observations de la commissaire enquêtrice

#### Le projet de déclassement de la parcelle des arènes se place dans le contexte suivant :

- l'enquête publique, au regard de la nature de l'affectation actuelle des emprises concernées, ne relèverait pas d'une procédure imposée par le code de la voirie. En effet, l'emprise du déclassement n'est pas constitutif d'un usage effectif de voirie. De fait le déclassement n'aura aucun impact direct sur les emprises des voies ouvertes à la circulation qui seront maintenues ainsi que l'ensemble des dessertes qu'elles assurent.
- la situation de désaffectation est à expliciter
  - **les réponses des concessionnaires réseaux**, qui ont permis de caractériser les réseaux en place et les dispositions qui seront nécessaires lors des travaux. La question du contenu et tracé des servitudes sur le foncier en cas d'aliénation devra être étudiée avec eux.
- une participation du public à l'enquête modérée, et significative d'une opposition à ce projet
- une **durée d'enquête de 15 jours**, en période estivale au regard du statut de commune littorale avec la tenue de deux permanences bien fréquentées
- **un dossier** qui présente des imprécisions, sur l'historique du site et du projet (notamment les conditions du leg) et sur l'emprise exacte à déclasser. Des compléments ont permis de préciser l'emprise et l'historique. L'apport de cette enquête publique a été manifestement de préciser l'historique du projet, son montage et de se poser la question des conditions testamentaires grevant éventuellement l'emprise concernée
- quelques oublis de forme dans la gestion et l'organisation de l'enquête, qui ne remettent pas en cause la volonté d'information de la mairie qui a mis en place le dispositif d'information et de recueil des contributions via son site internet
- **un déclassement** qui conduira à la **suspension de l'activité des arènes**, à savoir les spectacles saisonniers de courses landaises, tradition inscrite au patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO. Aucune précision sur la durée de cette suspension n'a été fournie dans le dossier.

Cette enquête n'est pas concernée par la remise d'un procès-verbal de synthèse (R134-29 du CRPA).

Au regard de l'ensemble des éléments dont les compléments apportés par le maître d'ouvrage du projet (mairie), la commissaire enquêtrice présente les conclusions de son rapport à travers les questions centrales, points forts et points faibles.

## 5. CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUETE

Suite aux éléments développés dans le présent dossier, la commissaire enquêtrice traduit son bilan pour apprécier et évaluer la qualité de l'enquête publique.

	Très insatisfaisant	Insatisfaisant	Neutre	Assez Satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	Score
	Niveau de satisfaction						
Thème	score	observation					
Relationnel maître d'ouvrage	Très satisfaisant	Pilotage par Monsieur El Beze, Directeur Général des Services. Madame BAPTISTAL, direction du service urbanisme , a suivi le dossier lors de sa reprise de congé.					
Organisation et déroulement de l'enquête	Satisfaisant	Enquête assez courte de 15 jours , mais conforme à la réglementation relative à ce type d'enquête. Absence d'incident significatif et respect de la procédure					
Publicité Information Communication	Assez Satisfaisant	La publication de l'information de la tenue de l'enquête a été réalisée une seule fois, 15 jours avant le début de l'enquête. Le rappel, 8 jours après le début de l'enquête n'a pas été effectué. C'est l'arrêté du Maire et non l'avis d'enquête qui a été publié dans la presse (il ne reprends pas l'ensemble des éléments requis dans un avis d'enquête). L'avis d'enquête a été affiché en mairie et sur le site durant la durée de l'enquête. La parution de l'avis d'enquête sur le site internet de la ville ainsi que la mise à disposition en téléchargement du dossier, et la possibilité d'envoyer des contributions par mail sont des éléments favorables à la participation citoyenne même si l'information n'était pas d'accès immédiat sur le site internet (non inséré dans les actualités).					
Composition du dossier d'enquête	Satisfaisant	Dossier complet au regard des exigences règlementaires Des précisions ont été nécessaires au regard des contributions à l'enquête, ce qui témoigne de l'intérêt d'avoir organisé cette enquête publique pour éclairer certains points.					
Qualité du dossier	Satisfaisant	Dossier clair et illustré malgré des maladresses sur les choix de la procédure et le cadre légal appliqué. Cela reste compréhensible du fait de la situation cadastrale du site des arènes qui est intégré à l'emprise de la voirie.					
Eclairage sur les principaux enjeux	Assez Satisfaisant	La consultation des gestionnaires réseaux a permis de donner les informations sur les dispositions à prendre, notamment lors des travaux. Aucun élément présentant une possibilité d'alternative au déclassement pour cession n'a été présenté. Le devenir de l'activité des arènes, leur relocalisation n'a pas été présenté. De même l'historique du projet aurait permis une meilleure compréhension des enjeux.					
Accès au dossier	Satisfaisant	Accès du dossier dématérialisé mis en ligne, et accès en mairie Deux permanences en semaine dont une de 15 à 18h .					
Niveau de participation	satisfaisant	Les permanences ont été bien fréquentées et le nombre de contributions, s'il paraît modeste (11 contributions) est somme toute important au regard de ce type d'enquête.					
Pertinence des observations du public	Satisfaisant	Malgré de nombreux points hors sujet, les observations ont permis de balayer des sujets importants et contribuer à apporter des éléments de vérification et de vigilance.					
Qualité des réponses du maître d'ouvrage	Non concerné	Cette enquête ne prévoit pas de Procès verbal de synthèse et donc de mémoire réponse de la commune. Toutefois, la commune a toujours fournit des éléments de réponse aux demandes de la commissaire enquêtrice.					
Apport de l'enquête pour le projet	Très satisfaisant	L'enquête a permis de poser des questions sur des points d'informations (historique du projet) et des zones de vigilances (contraintes testame,taires).					

**En conclusion de ce rapport, la commissaire enquêtrice souligne que l'enquête s'est déroulée dans le cadre réglementaire à l'exception de l'absence de publication dans la presse, 8 jours après ouverture. Elle s'est toutefois déroulée de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions de l'arrêté d'organisation.**

Les échanges avant et pendant l'enquête publique ont été constructifs et ont permis de préciser le dossier afin de parfaire l'information par des précisions complémentaires.

La mise à disposition pour le public du dossier d'enquête n'a pas soulevé de difficulté particulière. Le dossier en ligne n'a été disponible qu'à la fin du premier jour d'enquête. Les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions tant matérielles que relationnelles.

Une observation (observation n°1), déposée le 1<sup>er</sup> août n'a été intégrée au registre d'enquête que le 12 août à 15h suite au constat de son absence par la dépositaire. Aucune personne ne serait venue consulter le dossier d'enquête entre le dépôt de son observation et le 12 août.

La participation a été modeste pendant toute la durée de l'enquête puisque 11 observations écrites ont été produites. Ceci reste toutefois notable au regard de ce type d'enquête.

Le climat relationnel avec l'ensemble du personnel de la mairie a été favorable à un travail constructif.

Au regard de l'agenda de la commune, la commissaire enquêtrice a fourni le rapport et les conclusions motivées le 03/09/2024.

*La commissaire enquêtrice tient à remercier l'ensemble des acteurs ayant contribué au bon déroulement de cette enquête notamment l'ensemble du personnel de la Mairie de Capbreton pour leur accueil, Monsieur El Beze (Directeur Général des Services), et Madame Marie Baptistal (direction du service urbanisme) pour leur disponibilité et leur réactivité.*

Labenne le 03/09/2024  
La commissaire Enquêtrice  
Christine Barroso



## DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

---

Cette partie a pour but de présenter une analyse argumentée sur l'intérêt du projet, le respect du cadre réglementaire spécifique au déclassement du domaine public et son impact sur l'intérêt général à partir d'un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, de l'analyse des observations formulées, des réponses du porteur de projet et des informations recueillies.

### 1 CHOIX DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

#### Constat suite aux contributions à l'enquête

- La justification de la procédure n'a pas été comprise.
- Le recours à XL habitat est incompris

#### **Sur la procédure**

Le projet de déclassement partiel des arènes/avenue du Gaillou/rue des Déferlantes concerne une emprise effectivement clôturée et à usage des arènes. Cette emprise à déclasser est fermée à la circulation automobile, le déclassement n'a donc aucune incidence sur les conditions de circulation et de desserte. Cette situation de fait n'obligeait pas la commune à organiser une enquête publique, notamment au titre du code de la voirie. (L141-3 du Code de la Voirie, circonstance dispensant d'une enquête publique).

La situation cadastrale de l'emprise, contenue en partie dans la même emprise que les voies publiques de l'avenue du Gaillou et de la rue des Déferlantes peut expliquer le choix de la collectivité. En tout état de cause, aucune disposition réglementaire ne s'oppose à la décision d'ouverture d'une enquête publique prévue dans l'arrêté du Maire n°291-2024, quand bien même cette enquête ne serait pas imposée par les textes.

Sur le besoin de déclassement, abordé par une contribution : la situation que le projet vise à une construction à usage public, porté par l'opérateur XL habitat qui deviendrait acquéreur, supposé personne publique, ne nécessiterait pas ce déclassement au regard de l'article L3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public »

Interrogé, l'opérateur XL Habitat indique ne pas disposer de domaine public. La commissaire enquêtrice note qu'en tout état de cause, la jurisprudence considère le domaine public au regard de son affectation et de son usage effectif. Le déclassement pourrait être de facto, inopérant. Cette nécessité du déclassement au regard du projet de gendarmerie et du statut de personne publique de XL Habitat reste à évaluer

D'une façon générale, sauf en ce qui concerne la voirie publique ouverte à la circulation, les textes n'imposent pas d'enquête publique au déclassement d'un bien du domaine public.

Il ressort de cette situation que malgré qu'elle puisse être considérée comme « subsidiaire », cette enquête publique permet d'informer, de recueillir les observations de la population et apporte des questionnements et un éclairage qui ne sont pas inutiles. La sécurité juridique de la présente procédure sera essentielle en cas de recours sur le déclassement, mais également sur la cession et le permis de construire à venir.

Par ailleurs, des infrastructures de réseaux souterrains publics passent sous cette emprise. Le déclassement induira le classement de fait dans le domaine privé communal, et la possibilité de cession par vente. La conservation des ces réseaux est d'enjeu public.

### **Sur le montage du projet de nouvelle gendarmerie**

La motivation de ce déclassement provient du projet de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie : ce principe a été acté dans une délibération du conseil municipal en mai 2019 (délibération DCM20190522-02) en précisant sa localisation sur le site des arènes et du mini-golf et autorisant Monsieur le Maire à :

- « - engager la position de la commune quant à la réalisation d'une nouvelle gendarmerie sur le territoire de Capbreton,
- confirmer sa volonté d'une implantation sur les espaces du mini-golf et des arènes situés dans la zone de loisirs du Gaillou,
- entamer toutes les démarches nécessaires auprès de XL habitat et des services de l'Etat nécessaires à l'aboutissement de ce dossier
- solliciter les services de l'Etat quant au devenir de la parcelle accueillant l'actuelle gendarmerie et à ses possibilités d'acquisition par la commune. »

La construction d'une gendarmerie communale est régie par le biais de deux décrets et le choix a opté pour s'inscrire dans le décret n°2016-1884 du 26/12/2016 qui conduit à confier le projet à XL habitat pour le portage opérationnel et financier. Ce décret définit les relations et modalités mises en œuvre avec les services de l'Etat, relatives à ce projet. Des détails sont apportés dans les développements des paragraphes ci-dessous.



## 2- JUSTIFICATION, ENJEUX ET CONSEQUENCES DU PROJET DE DECLASSEMENT

### 2.1 Rappel du projet : déclassement partiel du domaine public avenue du Gaillou/rue des déferlantes/site des arènes

Le projet consiste au déclassement du domaine public de l'emprise actuellement occupée par les arènes entre l'avenue du Gaillou et la rue des Déferlantes. Cette emprise clôturée, d'une surface d'environ 5000m<sup>2</sup> est occupée par les bâtiments des arènes (227m<sup>2</sup> environ), des gradins mobiles (224 places environs) et des marges arborées sur ses limites.

Cet espace est non ouvert à la circulation automobile (ni au stationnement automobile).



Emprise de projet de déclassement, photographie sans échelle (geoportail.gouv.fr)



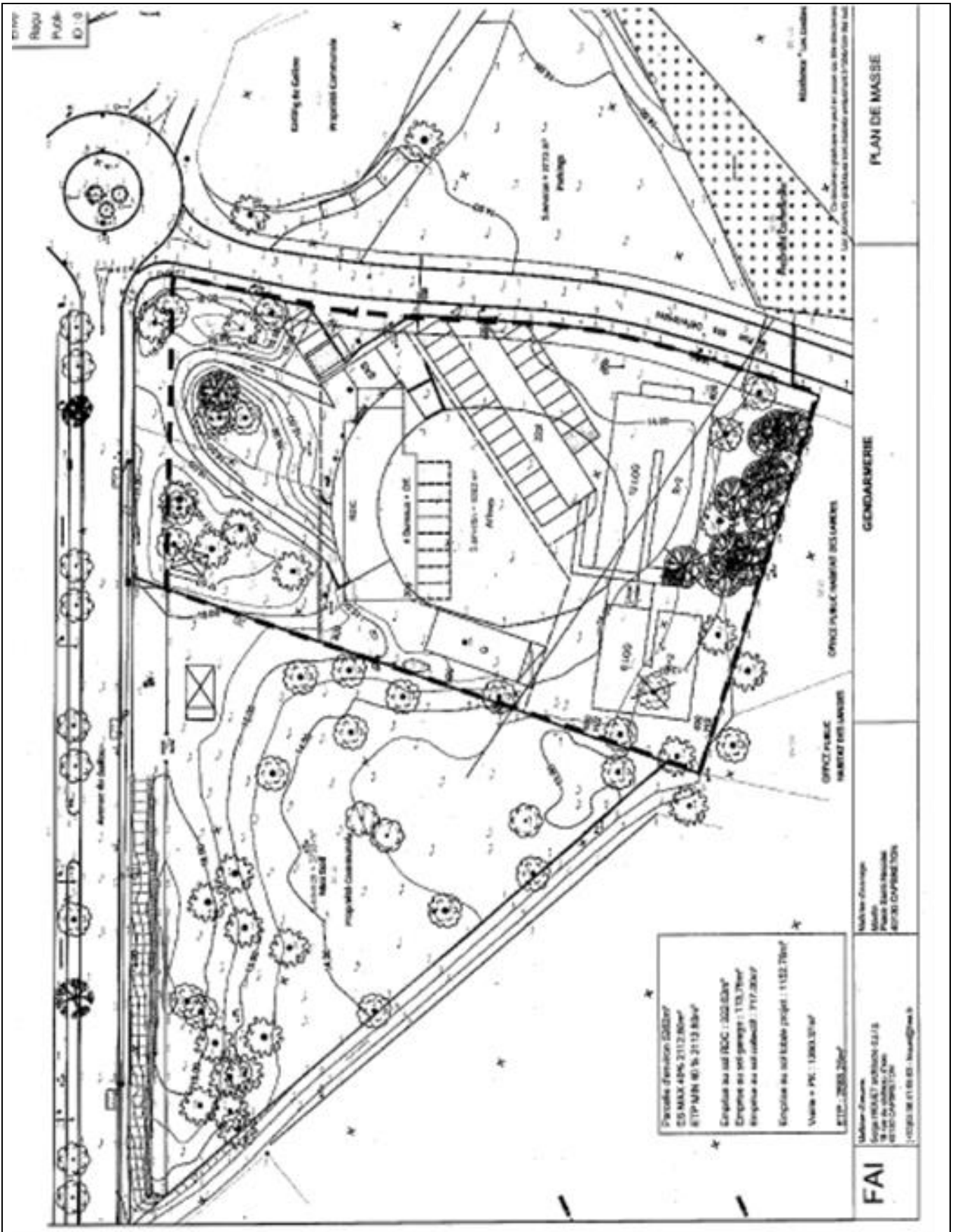
Cliché de l'emprise à déclasser août 2024

Le site objet du projet de déclassement se situe proche du centre-ville en marge du boulevard des Cigales, entre l'avenue du Gaillou et la rue des Déferlantes.

Les arènes (foncier et bâtiments) sont la propriété de la commune de Capbreton et sont utilisées en période estivale pour les spectacles de courses landaises. Cette exploitation se fait par le biais d'une convention de mise à disposition à titre précaire et révocable, sur la durée du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 août 2024 (sans renouvellement indiqué dans la convention); c'est l'association de football « Seignosse Capbreton Soustons Football Club » qui bénéficie de cette convention qui lui permet de générer des revenus pour financer son activité.

L'emprise du projet de déclassement est concernée par :

- Le passage de réseaux publics en souterrains dont éclairage public (eau, assainissement, électricité, téléphone, gaz).



*En pointillé noir, l'emprise concernée.*

Plan délimitant l'emprise à déclasser annexé à la délibération 2023-85 de la séance du Conseil Municipal du 29 novembre 2023

### **Le périmètre de l'emprise à déclasser :**

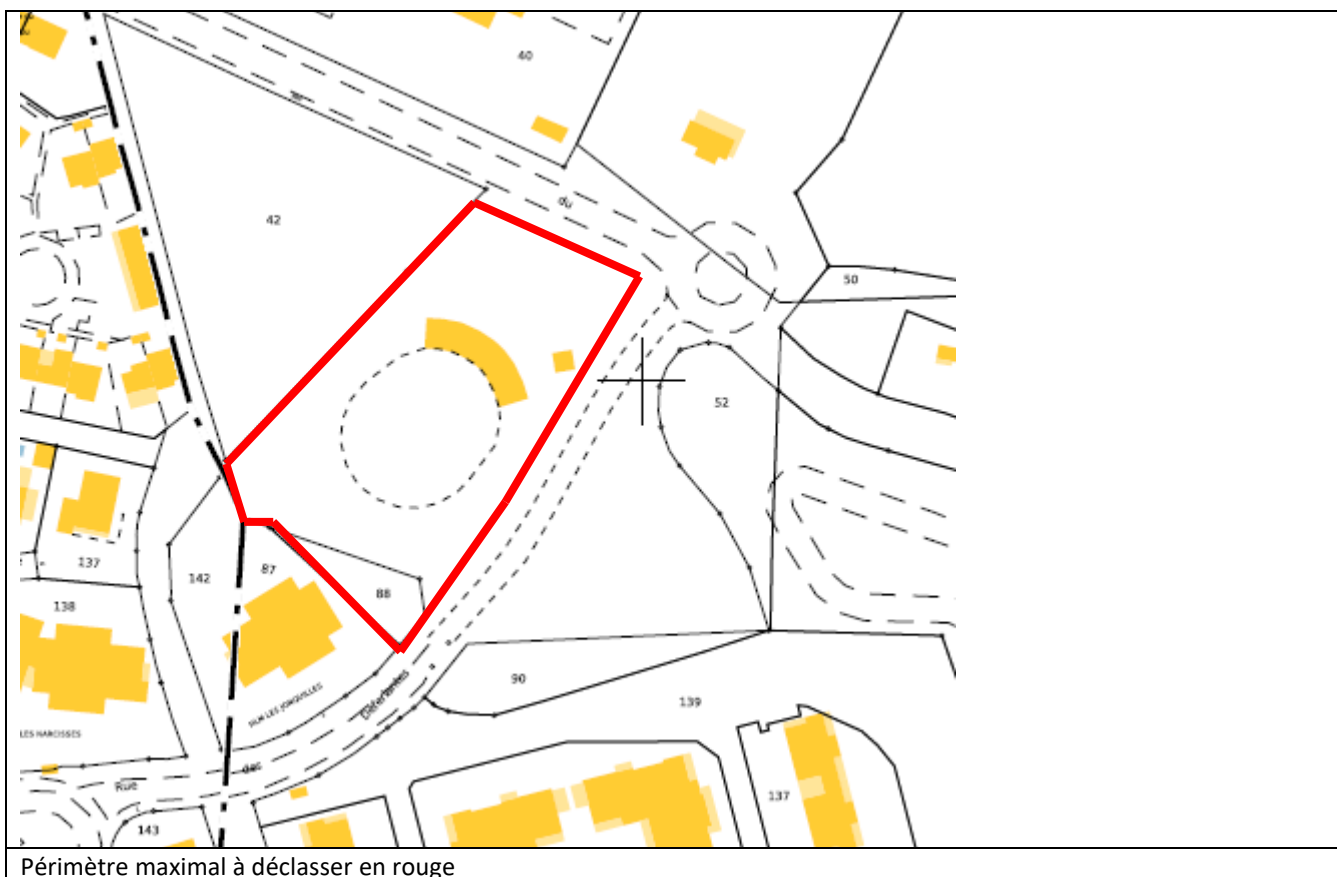
La notice technique indique deux emprises qui sont actuellement occupées par les arènes : la parcelle cadastrée BE 88 cadastrée (332m<sup>2</sup>) et l'emprise non numérotée (4950m<sup>2</sup>). Le projet de nouvelle gendarmerie concernera l'ensemble de ces deux entités et donc la cession interviendra pour l'ensemble.

Le dossier prévoit le déclassement de l'emprise non numérotée (4950m<sup>2</sup>) effectivement incluse de fait dans le domaine public de la commune.

Toutefois, le site occupé par la clôture du site des arènes, et donc affecté à son usage public regroupe la parcelle BE 88 et l'emprise non numérotée de 4950m<sup>2</sup>. Le caractère public d'un espace est induit par son usage effectif, et en fait un espace du domaine public relevant de l'article L.3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

### **Le déclassement devra porter sur l'ensemble de l'emprise des arènes, conformément à la délibération, sur les 5282 m<sup>2</sup> rassemblant la parcelle BE88 et l'emprise non cadastrée, clôturées.**

Le dossier d'enquête publique avait précisé que la cession porterait sur les deux emprises ; l'emprise du déclassement est présentée uniquement sur la surface non numérotée ; cette adaptation suite à l'enquête publique précise l'emprise des arènes à déclasser, et reste fidèle aux objectifs de la délibération 2023-85 du 29 novembre 2023.



## 2.2 - L'opportunité du déclassement et la justification du projet

Nous avons considéré, qu'en l'absence de tableau de classement des voies communales, au regard des éléments cadastraux et de son usage effectif, l'emprise des arènes constitue une emprise du domaine public communal non affecté à la circulation ou à la voirie. L'emprise des arènes rassemble une emprise non numérotée au cadastre, d'environ 4950m<sup>2</sup> et la parcelle BE 88 de 332m<sup>2</sup>.

Ce déclassement, s'il doit être opéré, doit permettre la cession d'une portion du domaine public afin de permettre la construction de la nouvelle gendarmerie.

**En matière de déclassement du domaine public, l'opportunité au sens de la loi régissant la domanialité publique, est exprimée à travers le constat de désaffectation.**

Une récente jurisprudence permet d'éclairer le contexte d'un déclassement du domaine public :  
 « Les usagers d'un service public qui n'est pas obligatoire n'ont aucun droit au maintien de ce service au fonctionnement duquel l'administration peut mettre fin lorsqu'elle l'estime nécessaire .../...  
 « La désaffectation d'un bien du domaine public, à la différence du déclassement qui exige un acte formel de la collectivité propriétaire de ce bien, résulte d'un état de fait »<sup>4</sup>.

### La désaffectation

L'emprise à déclasser est caractérisé par :

- le passage de réseaux publics en souterrain : il ne s'agit pas d'un usage direct du public, ni d'une affectation à un service public. Les réseaux sont constitutifs de l'infrastructure publique. Le passage et l'accès aux réseaux publics ne nécessite pas la domanialité publique et peuvent être institués par une servitude de passage et d'entretien des réseaux. Ce qui est prévu dans le cadre de la cession envisagée.
- une emprise clôturée, ainsi, aucune fonction de circulation ou d'accès n'existe (piéton ou véhicule)
- le bâtiment des arènes et ses éléments techniques (gradins notamment), équipements publics utilisés saisonnièrement pour les spectacles de courses landaises, pouvant être considéré comme un service public
- un ensemble arboré notamment sur sa périphérie avec un cortège dominé par les chênes lièges. Cette qualité végétale présente un intérêt certain pour ce quartier : pour le paysage, pour la biodiversité et pour son effet climatique notamment. Ce volet n'est pas l'objet de la présente procédure.

### Sur l'affectation des arènes

Notons que pour formaliser le déclassement, la commune de Capbreton doit être en mesure de pouvoir démontrer que le bien n'est effectivement plus affecté à l'usage direct du public ou à un service public. Le service de spectacle de course landaise n'étant pas un service public obligatoire, la collectivité a toute latitude pour en décider l'arrêt.

La décision municipale en date du 22 mai 2019 acte le fait d'accueillir le projet de gendarmerie sur les parcelles du mini-golf et des arènes ce qui peut expliquer que les conditions d'exploitation des arènes prennent la forme d'une convention à titre précaire.

La situation d'usage actuelle du site des arènes, est donc saisonnière et ponctuelle : une fois par semaine en période estivale. C'est le cas depuis de nombreuses années. En dehors de cette période, les arènes ne sont pas utilisées et l'accès au site étant clôturé et fermé, il n'en est pas fait usage direct du public.

<sup>4</sup> CAA Toulouse, 11 juillet 2023, n° 21TL03516

La convention à titre précaire et révocable qui autorise, en 2024, l'exploitation des arènes à l'association de football débute au 1<sup>er</sup> juillet 2024 et s'interrompt au 31 août 2024 ; elle a été signée le 16 mars 2024<sup>5</sup>. Tous les vendredis durant cette période un spectacle de course landaise est organisé ; cette convention se terminant au 31 août 2024, le site des arènes ne sera plus utilisé à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024 et sera fermé de fait sans ouverture à l'été 2025 du fait de la volonté de la collectivité de suspendre l'exploitation des arènes, comme indiqué dans la notice du dossier d'enquête publique.

En effet, cette notice indique, à propos des arènes, « qu'il n'est pas programmé à ce jour leur localisation sur un autre lieu. Les activités liées aux arènes sont ainsi suspendues ».<sup>6</sup>

La commissaire enquêtrice considère qu'il résulte des éléments précédents que l'activité de spectacle de course landaise des arènes du Gaillou pourra être considérée comme non reconduite et terminée à partir 31 août 2024 ; que l'usage direct du public et le service public délivré n'étant pas effectif en dehors des périodes de spectacle, ce bien pourra être considéré désaffecté.

Si cette situation découle des délibérations municipales 20190522-02 et 2023-85 auparavant citées, la commissaire enquêtrice n'a pas eu connaissance de la tenue d'un débat explicite sur le maintien l'activité des arènes ou d'une décision du conseil municipal à ce sujet.

### **La justification du projet motivant le déclassement**

L'historique du projet n'étant pas présenté dans le dossier soumis à enquête publique, la commissaire enquêtrice, suite à une demande de différents compléments d'information fourni par la direction générale de la commune, apporte les précisions suivantes :

#### - Sur le besoin, son urgence :

En 2018, une réunion organisée le 18 avril par le sous-préfet de Dax<sup>7</sup>, relative à la construction d'une nouvelle gendarmerie a retracé l'historique de ce projet : les locaux de services et de logements d'habitation de la caserne de Capbreton ont été conçus pour accueillir 9 militaires et leur famille, et construits en 1972. La brigade de proximité de Capbreton qui comptait 17 militaires et leur famille en 2018, ne dispose pas de la capacité d'accueil suffisante ; la brigade de proximité de Seignosse (les deux brigades de proximité font partie de la communauté de brigades de Capbreton) offrait des conditions de travail acceptables malgré l'insuffisance de logements disponibles. Pour mettre fin aux conditions de travail dégradés et de vie inadaptées des militaires et des familles de la communauté des brigades de Capbreton, un projet de construction d'une nouvelle caserne est donc en réflexion, en ciblant notamment les communes de Hossegor, Seignosse et Capbreton.

#### - Sur le dispositif et les modalités de mise en œuvre de la construction

A cette date, plusieurs dispositifs existaient pour permettre la construction de la nouvelle caserne :

- Le décret 93-130 du 28 janvier 1993 : la collectivité assure sur un terrain qui lui appartient la maîtrise d'ouvrage des bâtiments qui seront donnés à bail à la gendarmerie. En contrepartie une subvention sera allouée et un loyer annuel versé.

- Le décret 2016-1884 du 26 décembre 2016 : un office public de l'habitat assure la maîtrise d'ouvrage sur un terrain dont il est propriétaire (le foncier pouvant être cédé par la collectivité territoriale). Un loyer sera versé par la gendarmerie à l'office public de l'habitat qui ne pourra pas bénéficier de subvention.

<sup>5</sup> décision n°67-2024 de la séance du Conseil Municipal du 27 mars 2024

<sup>6</sup> Page 8 du dossier technique mis à l'enquête publique

<sup>7</sup> Courrier n°20709 du 4 mai 2018 du commandant du groupement de gendarmerie des landes à Mr le Maire de Capbreton

- Enfin, une solution mixant les deux dispositifs précédents : séparer la parcelle en deux unités, l'une propriété de la commune qui construit les locaux de service avec subvention et bail annuel ; l'autre partie, acquise par l'office public de l'habitat destinée à la construction des logements de fonctions avec versement d'un loyer annuel.

- Sur le positionnement de la commune de Capbreton<sup>8</sup> : le conseil municipal dans sa séance du 22 mai 2019 a pris la délibération DCM20190522-02 qui a décidé à l'unanimité d'autoriser M le Maire de Capbreton : à engager la position de la commune quant à la construction d'une nouvelle gendarmerie, à confirmer sa volonté d'une implantation sur les espaces de mini-golf et des arènes situés dans la zone de loisirs du Gaillou, à entamer toutes les démarches auprès de XL Habitat et des services de l'Etat nécessaires à l'aboutissement de ce dossier, à solliciter les services de l'Etat quant au devenir de la parcelle accueillant l'actuelle gendarmerie et à ses possibilités d'acquisition au profit de la commune.

A ce sujet, le compte rendu de la séance du conseil municipal mentionne la difficulté de la recherche du foncier nécessaire, et indique l'opportunité dégagée par l'arrêt de l'activité du mini-golf du Gaillou, ce qui permettrait avec la surface des arènes, d'obtenir un espace suffisant à l'accueil du projet. Le montage avec XL habitat est également précisé. L'historique et le détail du projet sont relatés dans le compte-rendu. Le débat n'a pas abordé le devenir des arènes.

- Sur la validation du projet par la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale (DGGN)<sup>9</sup> : en octobre 2022, Monsieur le Maire est informé que la DGGN a avalisé le principe de construction d'une nouvelle caserne à Capbreton, estimant un besoin foncier entre 4600 et 5900m<sup>2</sup>, pour 18 unités logements dans le cadre juridique du décret 2016-1884 du 26 décembre 2016 (maîtrise d'ouvrage confiée à XL Habitat). En Août 2023, la décision d'agrément de la DGGN pour le programme immobilier de construction d'une nouvelle caserne est notifiée. Le besoin des services de gendarmerie nécessite une emprise foncière supérieure à l'emprise de l'actuelle brigade de Capbreton, dont les conditions de logements et de services sont inadaptees depuis de nombreuses années. Ainsi l'alternative consistant à la rénovation/restructuration du site actuel n'a pu être envisagée. La Direction Générale de la Gendarmerie Nationale a validé le site du projet, situé au Gaillou.

La commissaire enquêtrice considère que l'intérêt général du projet de construction de la nouvelle caserne de gendarmerie est établi dès lors que le besoin est entièrement démontré et ancien. Les contingences du territoire en matière de disponibilité foncière pour la construction expliquent le choix de la collectivité de donner priorité au service de gendarmerie fonctionnant à l'année sur le site des arènes au détriment de l'activité saisonnière de spectacle de courses landaises (une fois par semaine en juillet et août).

<sup>8</sup> Registre des délibérations du conseil municipal de Capbreton, séance du 22 mai 2019

<sup>9</sup> Courriers n°37136-c/GEND/GGD40/SAI et n°45471/GEND/GGD40/SAI du 21 août 2023 du commandant du groupement de gendarmerie départementale des Landes à Mr le Maire

## 2.3 – Les enjeux du projet

Au regard à l'intitulé de l'ouverture d'enquête publique, le déclassement partiel ne concerne pas les emprises des voiries ouvertes à la circulation : avenue du Gaillou et rue des Déferlantes. Il n'y a donc pas d'impact direct et d'enjeux sur les conditions de circulation ou d'accès. Toutefois, de manière indirecte le projet de construction de la nouvelle caserne devrait s'accompagner d'une réflexion sur son accessibilité (dont les personnes à mobilité réduite), et probablement sur des aménagements complémentaires de type passage piéton par exemple (absence de passage piétons dans ce secteur souligné par les contributions).

La notice de présentation reste assez succincte sur la description des enjeux du projet. L'apport de l'enquête publique a permis d'approfondir certains sujets.

Les **principaux enjeux** au regard de la procédure de déclassement concernent :

- Le maintien d'une caserne de gendarmerie : l'enjeu du déclassement au regard du projet de construction de la nouvelle gendarmerie a été compris et accepté. Le choix du site a été source de débat. Le dossier n'a pas développé les raisons du choix du site. L'historique et les éléments transmis ultérieurement par la commune ont permis d'établir les points suivants :
  - une réfection des locaux de la gendarmerie existants n'était pas envisageable au regard des besoins d'extension ne pouvant être contenus dans l'emprise de la parcelle actuellement occupée par la gendarmerie de Capbreton
  - le besoin de maintenir et consolider ce service public eu égard à l'augmentation de la population, son urgence du fait de locaux inadaptés depuis de nombreuses années
  - la solution du site des arènes, au regard des disponibilités foncières réduites sur ce territoire : la surface correspondant au besoin, en cohérence avec la planification urbaine (PLUi), la maîtrise foncière communale permettant une disponibilité facilitée.
- Le patrimoine culturel immatériel relatif à la course landaise : cette dimension liée à l'activité des arènes a été soulignée par les contributions (la notice ne l'a pas abordée). Elle n'avait pas été abordée dans la notice technique. La course Landaise est en effet dans la liste du patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO. Elle n'est pas liée à la qualité architecturale des arènes, mais à l'activité de course landaise. La suspension de cette activité telle que présentée dans la notice est en question. La collectivité a indiqué que les disponibilités foncières ne lui permettaient pas de s'engager sur une reconstruction des arènes sur un autre site. La commissaire enquêtrice n'a pas d'élément explicite sur le positionnement du Conseil Municipal sur l'arrêt effectif de l'activité des arènes sur le site du Gaillou même si, à l'évidence, cet arrêt est la conséquence explicite du choix d'y construire une gendarmerie.
- Les contraintes liées au foncier du projet : le dossier soumis à enquête ne donne pas d'information sur ce sujet. Les contributions font état de contraintes testamentaires lors du leg par Mme NISMES. Les différentes communications<sup>10</sup> transmises par la mairie et le service des archives municipales permettraient d'infirmier que le bien soit toujours grevé de contraintes testamentaires. La commissaire enquêtrice estime que la consultation du notaire de la commune

<sup>10</sup> Attestation notariée après le décès de Mme Veuve Nismes SCP Baron-Coyola-Dusseau 26 mai 1988, Testament olographe de Mme Veuve Nismes, 20 novembre 1966, Premier testament annulé et remplacé par celui du 20 novembre 1966, acte notarié de 1987 sur l'abandon des prétentions du leg.

pourrait permettre une analyse experte de la situation, qui pourrait consolider la sécurité juridique de la cession à venir.

Il a été également fait état de l'existence d'un lotissement « zone de loisirs du Gaillou » concernant cette parcelle avec un cahier des charges qui serait toujours en vigueur (droit privé). Ceci entrerait en résonance avec les conditions testamentaires évoquées par des observations et liées au leg du terrain (destinées selon le leg, sous réserve de vérification, à usage de loisirs). Un des plans transmis par une contribution montre une zone d'interdiction d'activité bruyante. Les arènes seraient dans cette zone. Le cahier des charges ne paraît pas présenter de disposition incompatible avec le projet de gendarmerie. Ne disposant pas de l'ensemble du dossier de ce lotissement, la commissaire enquêtrice ne peut que recommander à la commune d'effectuer des vérifications. Le gestionnaire du Karting s'interroge sur les recours pouvant être induits sur le niveau de bruit de son activité, et ce, d'une façon plus générale au regard du développement résidentiel récent.

- le maintien de la sécurisation des canalisations et réseaux passant dans l'emprise avec possibilité d'accès pour l'entretien et la gestion

Le projet prévoit l'instauration d'une servitude de passage des réseaux/canalisations lors de la cession de l'emprise. Les gestionnaires des réseaux devront être associés à l'élaboration du contenu et du tracé de servitude.

- le maintien des espaces arborés et l'intégration architecturale : cette question légitime n'est pas le cadre de l'enquête et est donc hors sujet. Des contributions s'inquiètent de l'intégration architecturale du projet de gendarmerie au site. Les dispositions du PLUi qui visent à assurer l'intégration architecturale et paysagère, à limiter l'imperméabilisation et préserver les couverts arborés s'imposeront au projet de construction. Ces éléments concernent la procédure d'autorisation de construire (permis de construire). Pour ce qui concerne l'intégration architecturale, la commissaire enquêtrice considère que l'installation des arènes actuelles ne semble toutefois pas un modèle exemplaire.

**Les motivations et les enjeux de ce projet sont d'intérêt général. L'impact du projet sur le patrimoine immatériel constitué par la tradition de la course landaise conduit, en l'état, à la suspension de cette pratique dans le cadre des arènes publiques du Gaillou.**

De façon directe, le déclassement envisagé, objet de la présente enquête produira le versement de l'emprise des arènes dans le domaine privé communal, ce qui en permettra la cession dans le cadre d'un acte de vente qui instituera des servitudes d'usage public et de passage des canalisations. L'objectif est de permettre la construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie pour assurer des conditions d'accueil et de service adaptées.



## 3 L'ENQUETE PUBLIQUE

---

### 3.1 La procédure

La procédure a été respectée pour l'essentiels des points : publicité, affichage, dématérialisation, composition du dossier, accueil du public et permanences, tenue du registre. L'enquête s'est déroulée du 29 juillet au 12 août 2024.

Les erreurs ou oublis de publication sur la forme, n'ont pas notablement altérés l'enquête du point de vue du fond, c'est à dire la richesse des sujets abordés par les observations.

Sur la nécessité de cette enquête, il ne peut être reproché à la commune de dispenser une enquête publique en dehors d'obligation légale.

### 3.2 Le dossier

Le dossier d'enquête publique a été élaboré par les services de la mairie. Des pièces complémentaires ont été apportées après l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne les précisions sur l'emprise notamment. L'accès au dossier a été très satisfaisant, notamment du fait du choix de la collectivité à le mettre en accès sur son site internet.

### 3.3 Les observations recueillies

La participation active a été modeste mais relativement importante pour ce type d'enquête (avec 11 contributions). La possibilité de déposer des observations en ligne a été un élément facilitant la participation.

Au regard des observations, l'enquête a montré une opposition significative à ce projet en tant qu'il conduisait à la fermeture des arènes et s'inscrirait dans un aménagement qui modifierait la vie du quartier, sans concertation.

## 4 LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

La commissaire enquêtrice produit ses conclusions sur la base d'une analyse détaillant les points qui suivent.

### 4.1 Analyse atouts/ faiblesses du dossier

Au regard de l'ensemble des éléments dont les compléments apportés par le maître d'ouvrage du projet (mairie), la commissaire enquêtrice présente son analyse à travers les questions centrales, points forts et points faibles dans le tableau ci-dessous. Ce tableau permet aussi de visualiser les points qui ont significativement évolué lors de l'enquête.

<b>ATOUT</b>  +++	<b>L'opportunité/justification du projet :</b> ⇒ La désaffectation par arrêt d'un service public non obligatoire : les spectacles saisonniers de course Landaise ⇒ Le besoin d'une nouvelle caserne de gendarmerie et la validation du site des arènes par la Direction Générale de la Gendarmerie de Capbreton ⇒ Le conseil municipal a délibéré par deux fois pour confirmer le choix du site explicitement : délibération 2023-85 et 20190522-02
<b>ATOUT</b>  /	<b>La protection des réseaux publics par la mise en œuvre d'une servitude de passage :</b> ⇒ Protection et accès aux réseaux souterrains pour leur gestion et entretien dans le cadre d'une servitude prévue lors de la cession
<b>ATOUT</b>  /	<b>L'absence d'impact sur la sécurité routière, la sécurité des biens et personnes</b> ⇒ Le déclassement ne concerne pas des emprises de voiries. La construction de la nouvelle gendarmerie devrait induire une amélioration de la sécurité routière sur le quartier (mise en place de passage piéton pour son accessibilité)
<b>NEUTRE</b>  /	<b>Coût de l'opération</b> Le déclassement n'induit pas de dépense autre que l'enquête publique et les frais de bornage
<b>NEUTRE</b>  /	<b>Perte de la domanialité publique</b> ⇒ Passage dans le domaine privé communal permettant une cession. Une cession d'environ 5000 m2 semble pour autant marginale au regard des fonds de la propriété publique communale. Pour autant, déclassement est motivé par le projet d'installer le service public de la gendarmerie, et de fait, cette perte de domanialité pourrait ne pas être effective.
<b>NEUTRE</b>  +++	<b>Absence de présentation de solutions alternatives</b> Le dossier ne présente pas de solution alternative. Toutefois, des compléments fournis par la collectivité permettent de comprendre pourquoi : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impossibilité d'opter pour la rénovation de la gendarmerie existante par insuffisance du terrain actuellement occupé par la gendarmerie</li> <li>- Pénurie foncière sur la commune et le territoire au sens large (pression foncière, loi littoral, limitation de la consommation des espaces ...)</li> </ul>
<b>FAIBLESSE</b>  ++	<b>Patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO et arrêt de l'activité des arènes du Gaillou</b> En l'état, l'activité des arènes du Gaillou est suspendue. Aucune délibération ou document en la matière, actant cette décision n'a été joint. Cette décision permettrait d'acter l'abandon de ce service et donc sa désaffectation.
<b>ATOUT</b>  +++	<b>Conditions testamentaires et Lotissement « zone de loisirs » du Gaillou</b> Les contraintes liées au leg de Mme NISMES semblent avoir été levées dans le cadre de l'acte notarié de 1987 concernant l'abandon des prétentions testamentaires. L'expertise du notaire pourrait en permettre la vérification. Pour ce qui concerne les conséquences du Cahier des charges en vigueur du lotissement « zone de loisirs », il ne semble pas y avoir d'incompatibilité avec le projet de gendarmerie. Ce sujet devra être vérifié sur la base de l'étude du dossier complet par le service urbanisme de la commune.
<b>HORS SUJET</b>	<b>Impacts sur le couvert arboré, la biodiversité, l'environnement, la santé</b> Ces sujets ne concernent pas cette procédure. Par ailleurs les impacts ne peuvent pas être établis à ce stade (sans projet formalisé) mais pourront l'être au stade de l'autorisation de construire.

+ / ++ / +++ : apport faible/modéré/important - / pas d'apport

**En conclusion, l'analyse du projet en termes d'atout/faiblesse montre une situation assez favorable. Aucun point rédhibitoire n'a été relevé. Des vérifications seraient à mener pour confirmer les analyses sur le sujet de la levée des conditions du leg et de la portée du lotissement « zone de loisirs » du Gaillou. La sécurité juridique de la transaction de vente en serait consolidée.**

#### 4.2 Vérification au regard de l'avis des gestionnaires des réseaux ou EPCI

Non concerné

#### 4.3 Vérification au titre de la réglementation

La présente enquête publique de déclassement d'une emprise foncière du domaine public, à Capbreton n'est pas requise ni au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ni au titre du code de l'environnement, ni au titre du Code de la voirie.

De fait, c'est le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) qui encadre cette enquête ; celle-ci repose sur les dispositions du Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA).

Les vérifications dans les parties précédentes ont permis de confirmer le respect des :

- **Code de la propriété des personnes publiques** en tant que l'emprise concernée est réputée appartenir au domaine public communal
- **Code des relations entre le public et l'administration** qui détermine les conditions de déroulement de l'enquête publique exception faite des avis dans la presse (arrêté du Maire ou lieu de l'avis d'enquête, absence de publication 8 j après le début de l'enquête)

Par ailleurs la commissaire enquêtrice considère qu'il ne peut être reproché à la commune d'avoir conduit cette enquête quand bien même elle ne s'avérerait pas obligatoire. La situation cadastrale des emprises ne donne pas une situation claire et cohérente des espaces du domaine privé de la commune (à priori avec un numéro de parcelle), des emprises du domaine public et de l'emprise des voies publiques (absence de tableau de voirie).

#### 4.4- Vérification au titre de l'intérêt général

##### Enjeu Foncier

Le déclassement prévu de l'emprise foncière des arènes privera la commune de 5 282 m<sup>2</sup> au maximum de domaine public. Cette perte quantitative d'emprise foncière est négligeable par rapport à l'ensemble de la propriété publique communale. En termes de statut, l'affectation prévue pour la gendarmerie constitue un service public d'intérêt général, qui semblerait constitutif du domaine public. Les disponibilités foncières sur le territoire étant limitées, le choix d'un terrain public disponible à court terme, d'une surface adéquate et compatible au niveau de la planification urbaine expliquent, autant que l'urgence à construire la gendarmerie, que le choix de la collectivité ait pu être réduit au site des arènes.

##### Le service public

Le service public lié à l'équipement public des arènes est facultatif. La collectivité a la possibilité de procéder à l'abandon de ce service. En l'occurrence, l'arrêt de l'activité de ce service lié à la course landaise est la traduction d'une solution pour la construction de la nouvelle caserne de gendarmerie qui est en attente depuis près de 10 ans.

##### Enjeu Financier

La procédure de déclassement a impliqué un minimum de dépenses, le dossier ayant été réalisé en interne.

### Sécurisation des réseaux présents

Elle sera effective via des servitudes de passage conçues Adhoc au regard de l'avis des gestionnaires.

### Sécurité routière, des biens et des personnes

Les conditions de sécurité routières ne sont pas impactées par le déclassement qui ne concerne pas les emprises des voiries.

### Enjeu patrimonial

La suspension de l'activité des arènes du « Gaillou » fragilise le maintien de cette tradition qui, aujourd'hui, représente une activité actuellement limitée, ponctuelle et saisonnière de spectacle sur la commune dans le cadre d'une convention de mise à disposition précaire et révocable. Cette enquête publique ne concerne pas la politique publique en matière culturelle de la commune de Capbreton qui est de la compétence du Conseil Municipal.

**La commissaire enquêtrice considère que le projet motivant la procédure de déclassement de l'emprise des arènes, s'inscrit dans l'intérêt général.**

**Si l'impact sur la tradition de la course Landaise à Capbreton est à considérer, il ne peut toutefois être déterminant au regard de l'intérêt du projet de gendarmerie, service public à l'année dont le besoin et la nécessité ont été démontrés au même titre que la raison du choix du site. En tout état de cause la stratégie de développement des équipements publics est de la compétence de la collectivité, et aucune disposition règlementaire ne s'oppose au choix motivant le déclassement de l'emprise des arènes. Il n'est pas établi que l'arrêt des activités de course landaise sur la commune soit définitif.**

## 4.5 – Examen du projet

Ainsi compte tenu des éléments du dossier, et des réponses apportées en cours de l'enquête, la commissaire enquêtrice constate que :

- **La désaffectation** de l'emprise des arènes, objet du déclassement **est factuelle depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024 : du fait du terme de la convention de mise à disposition à titre précaire, et de la suspension de l'activité des arènes du Gaillou** comme indiqué dans la notice technique du dossier d'enquête publique. Le fait que l'emprise soit clôturée empêche de fait l'usage direct par le public en dehors des sessions de spectacles. Toutefois, la décision de suspendre le service d'activité des arènes du Gaillou, si elle n'avait pas été délibérée par le Conseil Municipal, devra l'être pour que l'abandon du service offert par les arènes, sur le site du Gaillou soit explicite, ce qui est une condition pour le déclassement.
- **Le projet qui motive ce déclassement**, à savoir la construction d'une nouvelle gendarmerie a été justifié et est d'intérêt général
- **L'emprise publique d'environ 5282 m2 à déclasser est faible** au regard de la surface du domaine public communal.
- **Le choix du site**, qui reste de la compétence de la planification des équipements publics par la commune a été expliqué et décidé depuis 2019, à l'unanimité du Conseil Municipal.

- **La présence des réseaux** (eau, gaz, électricité, eaux usées) **conduira à la mise en œuvre de servitudes de passage** dans le cadre de la cession envisagée, suite au déclassement. Les réseaux seront maintenus et les servitudes garantiront la continuité de leur usage comme infrastructures publiques. Les gestionnaires des réseaux devront être associés à l'élaboration des servitudes à instituer.
- **Le projet de déclassement ne produit pas de risque sécuritaire** au sens de la sécurité routière, ou des biens et des personnes puisque le déclassement ne concerne pas les emprises dédiées à la voirie (automobile, piéton).
- **Le projet de déclassement n'implique qu'un seul propriétaire riverain** (l'office public de l'habitat des Landes XL Habitat qui sera l'acquéreur et le porteur du projet de construction de la gendarmerie). Les habitants proches des arènes bénéficieront de l'absence de bruit émis par les activités des arènes suite à l'abandon de cette activité sur ce site.
- **Le dossier est clair. Il est complet, au sens règlementaire. L'enquête publique a permis d'apporter des précisions utiles au dossier.**
- **Le projet a soulevé des oppositions**, majoritaires dans les contributions recueillies : notamment au regard d'arguments portant sur des lacunes supposées en information et publicité, la perte du patrimoine culturel constitué par la course landaise, le non-respect supposé de la zone de loisirs et du leg. Les préoccupations environnementales ont été exprimées bien que hors sujet.
- **Ce déclassement envisagé** induira le classement de cette emprise d'environ 5282 m2 dans le domaine privé communal et **permettra son aliénation**. La sécurité juridique de cet acte est essentielle pour la réalisation du projet (cession et permis de construire).
- **Le foncier objet du déclassement**, ne semble pas grevé par des limitations de vente ou d'usage autre que les dispositions du PLUi. Les conditions testamentaires liées au leg de Mme NISMES ont été abandonnées dans le cadre d'un acte notarié de 1987.
- **L'activité des arènes, les spectacles de courses landaises constituent un élément du patrimoine culturel immatériel Landais** figurant dans la liste de l'UNESCO<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> <https://ich.unesco.org/fr/listes>

## 5 L'AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

- VU** le déroulement de l'enquête publique compatible avec la réglementation en vigueur
- VU** les oppositions au projet, argumentées
- VU** le terme de la convention de mise à disposition des arènes dites du Gaillou, à titre précaire et révocable
- VU** l'intérêt général motivant le déclassement, à savoir un programme de construction d'une nouvelle gendarmerie validé par le Direction générale de la gendarmerie Nationale (DGGN)
- VU** l'emprise à déclasser non constitutive de la voirie publique
- VU** l'affectation prévue de l'emprise à déclasser au service public de gendarmerie

**CONSIDERANT** que la désaffectation factuelle de l'emprise à déclasser doit être consolidée, le cas échéant, par une délibération du conseil municipal décidant de l'arrêt de l'activité des arènes sur ce site

**CONSIDERANT** que l'emprise à déclasser concerne une surface modérée et ne grève pas significativement l'emprise du domaine public communal

**CONSIDERANT** que les fonctions actuelles de l'emprise à déclasser ne concerne pas les voiries

**CONSIDERANT** l'intérêt général de la construction de la nouvelle gendarmerie qui motive le déclassement

**RAPELLANT** que le choix du site et ce projet a été validé dans les délibérations du conseil municipal n° 2023-85 et n°20190522-02

**CONSIDERANT** que l'information sur cette enquête a été suffisamment diffusée,

**CONSIDERANT** que la participation a été significative, et utile

**CONSIDERANT** que les enjeux et difficultés potentielles ont été identifiés et analysés,

**CONSIDERANT** les oppositions exprimées de façon majoritaire

**ECARTANT** les observations ne rentrant pas dans l'objet de la procédure de déclassement

**Je précise que la surface du domaine public communal à déclasser, d'environ 5282m<sup>2</sup>, occupée par les arènes du « Gaillou », inclut la parcelle référencée BE n°88 au cadastre et l'emprise non numérotée attenante.**

**J'émet un AVIS FAVORABLE à ce projet de déclassement du domaine public, assorti d'une réserve et des 4 recommandations suivantes :**

**Réserve n°1 : Présenter une délibération du Conseil Municipal prenant une décision explicite sur l'abandon de l'activité des arènes sur le site du Gaillou lors de la décision de déclassement, pour consolider la désaffectation de l'usage et du service public. Cette décision si elle n'a pas été déjà formalisée, pourra être prise préalablement ou conjointement à la décision de déclassement.**

**Recommandation n°1 :** vérifier la nécessité de la procédure de déclassement (L3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)

**Recommandation n°2 :** vérifier auprès du notaire l'abandon des conditions testamentaires du leg de Mme NISMES affectant l'emprise à déclasser, avant la session

**Recommandation n°3 :** Vérifier les contraintes éventuelles liées au lotissement de la zone de loisirs du Gaillou avant la session

**Recommandation n°4 :** associer les gestionnaires des réseaux présents sur l'emprise à déclasser pour la définition des servitudes à mettre en place et mentionner la mise en œuvre des servitudes de passage de réseaux dans la délibération de déclassement

A Labenne le 3 septembre 2024  
La commissaire enquêtrice  
Christine Barroso

