



## Fédération S.E.P.A.N.S.O. LANDES

Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (Landes)  
1581 route de Cazordite, 40300 CAGNOTTE

*De la Nature et des Hommes*

[www.sepanso40.fr](http://www.sepanso40.fr)



### NOTE

#### Sur le projet d'aménagement du quartier du Gaillou à Capbreton.

#### Transfert de la brigade de gendarmerie nationale.

Le quartier dit du Gaillou, situé à l'extrême sud-est de l'agglomération, est bordé à l'ouest par le boulevard des Cigales, à l'est et au sud-est par un vaste espace forestier planté de pins maritimes (classé N au PLUi) et au nord par le quartier Bouhebe. De construction récente (années 1990), c'est une zone à vocation résidentielle et de loisirs.

Au titre des équipements de loisirs, on y trouve des installations et courts de tennis, un mini-golf (non exploité), une aire de jeu de pétanque sous une chêneraie classée EBC, une piste de quad (fermée depuis 4 ans), une piste de karting, un centre équestre, des arènes dédiées aux courses landaises et un important parking. A priori le foncier serait communal.

La question du transfert de la brigade de gendarmerie doit être replacée dans un contexte plus large pour en saisir la véritable portée. Il s'insère dans une opération complexe d'aménagement du quartier susmentionné.

#### Sur une opération complexe comprenant plusieurs projets.

En premier lieu, la communauté de communes MACS porte un **pôle universitaire** sur ce site à la suite du contentieux touchant un même projet dans le secteur d'Angou (espace remarquable au sens de la loi Littoral et relevant de la zone naturelle du site inscrit des Etangs landais sud, à l'est de la commune)<sup>1</sup>. L'assiette foncière de ce nouveau projet comprend le parking susvisé et la piste de quad abandonnée.

Le second projet consiste à transférer les locaux de la **brigade de gendarmerie nationale** sur le site des arènes. C'est un investissement sous maîtrise d'ouvrage départementale. Le troisième dossier concerne le transfert, sous maîtrise d'ouvrage privée, des écoles et du collège du groupe scolaire privé Saint Joseph, très à l'étroit en centre-ville, sur le site du centre équestre. Ce dernier serait déplacé au lieu-dit la Pointe, à l'extrême sud du territoire de Capbreton. Le quatrième projet concerne la réalisation d'un « **parking-silo** » ou

<sup>1</sup> Annulation contentieuse des dispositions de la zone 2AU du PLUi approuvé par la délibération du 27 février 2020 (TA PAU, 27 juin 2023, Association fédération SEPANSO Landes, n° 2000977).

aérien sur le terrain du mini-golf abandonné, qui jouxte les arènes. Maîtrise d'ouvrage indéterminée.

Le calendrier s'échelonne sur la période 2026-2040. Le concept de « pôle océan » avancé par la CCMACS est bien brumeux. Il requiert, par ailleurs, l'accord de l'Etat s'agissant de l'enseignement supérieur. D'autant qu'un pôle concurrent des « métiers de la mer » est aussi exploité à Urrugne (64).

**Le transfert de la gendarmerie** progresse comme en témoigne l'enquête publique en cours concernant la désaffectation-déclassement de cet élément du domaine public. Il permettra de reloger ces militaires et leurs familles dans des conditions plus appropriées.

Le « pôle éducatif » (écoles, collège) est le moins réaliste s'agissant d'une maîtrise d'ouvrage privée. Les discussions internes achopperaient sur de vaines considérations concernant l'infrastructure d'interconnexion électrique menée par RTE (cf. infra). Ce groupe scolaire vient aussi de réaliser de gros investissements sur le site actuel.

Quant à la réalisation du parking aérien, indispensable pour accueillir une telle population scolaire et universitaire, il semble rencontrer quelques difficultés dont l'une est, sans doute, la proximité immédiate avec les riverains du groupe d'habitations qui jouxte cette parcelle. Planter là un bloc de béton (R+2) est très contestable malgré l'effort consacré à l'insertion paysagère.

### **En ce qui concerne le respect du cadre légal :**

**Sur la faisabilité juridique :** toute la zone concernée est classée U dans le PLUi de la CCMACS, approuvé le 27 février 2020. Il s'agit plus précisément d'une « zone urbaine : mixité des fonctions sommaires ». Y sont autorisées les constructions et installations suivantes : « locaux accueillant du public des administrations publiques, établissements d'enseignement, équipements sportifs » (p.47 du règlement du PLUi). Au regard de ces dispositions, lesdits projets entrent bien dans les prévisions d'occupation du PLUi. Le parking aérien étant vu comme un accessoire indispensable des établissements d'éducation.

On constate que de zone de loisirs ce site deviendra progressivement un lieu d'accueil des services publics. A noter que l'assiette de la piste de karting, faisant l'objet d'un bail emphytéotique avec la ville, serait en cours de négociation en vue de son retour.

**Sur l'artificialisation des sols :** on remarque que ces projets ne reposent que sur un changement d'affectation de sols déjà artificialisés. Les plantations forestières situées à la périphérie des parcelles déjà utilisées seraient conservées dans les plans d'occupation. Le bois classé EBC serait préservé. L'objectif zéro artificialisation nette affiché paraît, en l'état du dossier, réaliste.

**Sur le passage de la ligne RTE à l'est du site :** un faux document cartographique circule. Il s'agit d'un fond de carte, fuité du dossier officiel, sur lequel a été ajouté un tracé. En réalité, le PLUi prévoit un emplacement réservé, dans cette zone forestière, destiné à réaliser une liaison départementale reliant la route de Labenne (D 652) à la D 28 qui dessert l'autoroute. Dans le PLUi l'emprise du projet de cette voie est située plus à l'est du tracé figurant sur ladite carte. Par ailleurs, des consultations menées jusqu'à présent avec des chercheurs du CNRS et des ingénieurs de RTE, il ressort qu'une telle ligne (de courant continu), qui serait enterrée sous l'emprise dudit emplacement réservé, ne serait pas nuisible pour la santé humaine.

## Conclusion.

Telles sont les réflexions plus générales que nous inspire le dossier de transfert de la brigade. On note<sup>2</sup> que ce projet global d'aménagement paraît conforme aux dispositions du PLUi. Au surplus, il n'impliquerait aucune artificialisation supplémentaire des sols ni aucune destruction de la biodiversité, sous réserve d'éventuelles modifications. Il essaie de regrouper quelques services publics dans un site privilégié au détriment, certes, d'équipements de loisirs relocalisés ailleurs.

Au vu du calendrier, il ressemble pourtant à un projet bien nébuleux sous certains aspects. Quant à la contestation de certains riverains, bien compréhensible à l'égard du parking aérien projeté, elle n'est pas vraiment suscitée par des préoccupations environnementales.

Le transfert de la brigade de gendarmerie constitue la première étape de la réalisation dudit projet global. L'exercice des missions de sécurité publique suppose que les personnels concernés bénéficient de conditions de travail et de casernement plus convenables. Ce projet de transfert y pourvoira. C'est une opportunité à saisir dans une commune où le foncier est si rare et si cher.

Enfin, le découpage en tranches de ce projet global n'est pas sans évoquer un "saucissonnage" du dossier qui aurait pour conséquence, à le supposer établi, d'éviter, par exemple, la conduite d'une enquête publique environnementale. Une justification du parti retenu à cet égard est nécessaire pour lever cette obscurité.

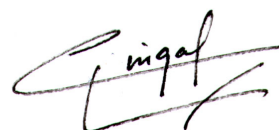
Fait à Capbreton, le 29 juillet 2024.

José MANARILLO

J'ai demandé à Monsieur MANARILLO de rédiger cette note pour la SEPANSO Landes. J'ai lu cette note que j'ai l'honneur d'adresser à Madame Christine BARROSO, en charge de l'enquête publique qui se déroule du 29 juillet au 12 août 2024.

Saucissonnage des marchés publics : article R2121-4 du code de la commande publique.

Sentiments distingués



Georges CINGAL  
Président Fédération SEPANSO Landes  
Secrétaire Général Fédération SEPANSO Aquitaine  
1581 route de Cazordite - 40300 Cagnotte  
+33 5 58 73 14 53  
[Georges.cingal@orange.fr](mailto:Georges.cingal@orange.fr)

---

<sup>2</sup> Tel que cela ressort de l'étude « ECO CAMPUS, zone du GAILLOU-CAPBRETON. Scénarios, aménagements et ambitions environnementales. 9 mars 2023 – comité de pilotage. »