

# Département de la GIRONDE

## Commune de Bordeaux

Enquête conjointe préalable à déclaration d'utilité publique et  
parcellaire pour un projet d'aménagement urbain du quai de Brazza  
sur la commune de Bordeaux

### **PROCES VERBAL DE NOTIFICATION DES OBSERVATIONS**

#### **Le commissaire enquêteur**

#### **Considérant :**

- le Code de l'environnement, et notamment les articles L. 122-1 et suivants, R. 122-1 et suivants concernant l'évaluation environnementale des projets, L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants concernant l'organisation des enquêtes publiques portant sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement et L. 126-1 sur la déclaration de projet ;
- le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 1 portant sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique et L. 110-1 relatif aux modalités d'organisation des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'impacter l'environnement, R. 112-1 et suivants relatifs au déroulement de l'enquête, L.121-1 portant sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique et L. 131-1 et R. 131-1 à R. 131-14 sur l'enquête parcellaire et L. 122-1 sur la déclaration de projet ;
- le décret en date du 11 janvier 2023 nommant M. Etienne GUYOT préfet de la région Nouvelle Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;
- l'arrêté préfectoral en date du 4 février 2025, donnant délégation de signature à M. Mathieu ESCAFRE, Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde
- la délibération n° 2015-745 du 27 novembre 2015 par laquelle le Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole a déclaré le projet d'aménagement du quai de Brazza d'intérêt métropolitain ;
- la délibération n° 2018-31 du 26 janvier 2018 par laquelle le Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable portant sur le projet d'aménagement urbain du quai de Brazza, réalisée du 13 novembre 2017 au 11 décembre 2017 ;
- la délibération n° 2020-45 du 24 janvier 2020 par laquelle le Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole s'est prononcé par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération et a approuvé la création de l'opération d'aménagement ;
- la délibération n° 2024-608 du 6 décembre 2024 par laquelle le Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole a approuvé la convention de réalisation d'actions foncières pour le projet d'aménagement urbain du quai de Brazza, entre Bordeaux Métropole et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et a autorisé sa présidente à signer ladite convention et les documents afférents ;

- la délibération n° 2025-496 du 26 septembre 2025 par laquelle le Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier d'enquête publique et autorisé sa présidente à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux envisagés et parcellaire ;
- l'étude d'impact produite par Bordeaux Métropole à l'appui de la demande d'autorisation environnementale relative à l'opération d'aménagement urbain du Quai de Brazza, sur la commune de Bordeaux, en application des articles L. 122-1 et R. 122-2 du Code de l'environnement ;
- l'avis n°2019APNA11 de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 21 novembre 2018 sur le projet d'aménagement urbain du quai de Brazza ;
- le mémoire en réponse du maître d'ouvrage daté du 9 janvier 2019 en réponse à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet d'aménagement urbain du quai de Brazza ;
- l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Bordeaux émis le 25 mars 2019 (délibération n° D-2019/83), sollicité sur les incidences environnementales du projet conformément aux dispositions des articles L. 122-1 et R. 123-8 du Code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral n°2019/07/23-190 du 1er août 2019 portant autorisation environnementale du projet urbain Bordeaux – Brazza sur la commune de Bordeaux ;
- les arrêtés modificatifs n°2019/08/5 – 198 en date du 20 août 2019 et n°2020/208/26 – 106 en date du 13 octobre 2020, portant modification de l'arrêté préfectoral n°2019/07/23-190 du 1er août 2019 portant autorisation environnementale du projet urbain Bordeaux – Brazza sur la commune de Bordeaux ;
- l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État sur la valeur vénale des biens en date du 21 octobre 2024 ;
- la lettre du 6 octobre 2025 par laquelle le Conseil métropolitain de Bordeaux Métropole a sollicité l'engagement d'une enquête publique conjointe préalable à déclaration d'utilité publique des travaux envisagés et parcellaire, sur le territoire de la commune de Bordeaux ;
- le dossier d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, constitué conformément aux articles R. 112-4, R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R. 123-8 du Code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2025 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement urbain du Quai de Brazza et parcellaire, sur le territoire de la commune de Bordeaux, au profit de Bordeaux Métropole et de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)
- la décision n° E25000173/33 en date du 9 octobre 2025 par laquelle, pour cette enquête publique, le Président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné :
  - M. Maurice Capdevielle-Darré en qualité de commissaire enquêteur ;
  - Mme Hélène DURAND-LAVILLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant

**Après avoir pris connaissance** du dossier mis à l'enquête, puis paraphé le registre d'enquête ouvert le 17 novembre 2025 ;

**Après avoir constaté** que les mesures de publicité ont été réalisées :

- l'avis d'enquête publique a été affiché à la mairie de Bordeaux et à la mairie de quartier de Bordeaux Bastide et par tout autre procédé en usage dans la commune, notamment sur le site internet de la commune ;
- l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une parution quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux du département à savoir « Sud-Ouest » et « Le Courrier Français de Gironde » ;

- l'avis a été mis en ligne sur le site internet des services de l'État en Gironde : [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr) (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques ») ;
- l'avis d'enquête publique a été affiché par les soins du maître d'ouvrage sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visible de la voie publique.

**Après avoir assuré les permanences à :**

- **la Cité municipale**
  - le lundi 17 novembre de 9h00 à 12h00 ;
  - le mercredi 17 décembre de 14h00 à 17h00 ;
- **la Mairie de quartier Bordeaux Bastide**
  - le mercredi 26 novembre de 14h00 à 17h00 ;
  - le mardi 9 décembre de 14h00 à 17h00.

**Et que d'autre part :**

- le commissaire enquêteur a eu une visite lors de ses permanences ;
- une observation a été déposée sur le registre papier mis à disposition à la Cité municipale ;
- aucune observation n'a été adressée par voie postale à la Cité municipale, siège de l'enquête ;
- aucune observation n'a été adressée par courriel à l'adresse [ddtm-spe3@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-spe3@gironde.gouv.fr).

**Notifié au pétitionnaire**, l'observation déposée sur le registre papier :

- observation formulée sur le registre le 17 décembre par Maître Simon Guirriec de L'HOSTIS AVOCATS au titre de la représentation des intérêts de Monsieur Guillaume PASCAL, domicilié à Bordeaux (33000), 47 rue Paulin. Monsieur PASCAL est propriétaire de la parcelle cadastrée section AD n°20 d'une contenance de 19 405 m<sup>2</sup> sise 85 quai de Brazza. (document en Annexe)

Il est demandé au pétitionnaire de bien vouloir fournir des éléments de réponses aux remarques formulées ci-dessus avant le 9 janvier 2026 pour que le commissaire enquêteur puisse remettre son rapport et ses conclusions motivées avant le 16 janvier 2026.

Ce procès-verbal est communiqué ce jour au responsable de Bordeaux Métropole.

Fait à Bordeaux, le mardi 23 décembre 2025

Pour Bordeaux Métropole

Le Commissaire Enquêteur

M. Maurice Capdevielle-Darré

# Annexe

**OBJET :** Observations dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « Opération d'aménagement urbain Brazza sur la commune de Bordeaux »

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je suis saisi de la représentation des intérêts de Monsieur Guillaume PASCAL, domicilié à Bordeaux (33000), 47 rue Paulin.

Mon client est propriétaire de la parcelle cadastrée section AD n° 20 d'une contenance de 19 405 mètres-carrés sise 85 quai de Brazza, située dans le périmètre de l'opération d'aménagement Brazza, et expressément citée comme étant au nombre des parcelles que Bordeaux Métropole, à l'initiative de la déclaration d'utilité publique, entend acquérir par la voie de l'expropriation par le truchement de l'établissement public foncier Nouvelle Aquitaine. Monsieur PASCAL est également représentant légal des sociétés DAXAP logistique, DAXAP TP, DAXAP Invest et DAXAP Viti, toutes locataires de ce terrain et qui, pour certaines d'entre elles, exploitent leur activité directement sur le terrain.

Mon client a donc un intérêt objectif, et à double titre, à présenter les présentes observations.

Le montage de l'opération d'aménagement Brazza est singulier. En effet, ce projet a été déclaré d'intérêt métropolitain il y a dix ans, aux termes d'une délibération de l'organe délibérant de Bordeaux Métropole du 27 novembre 2015.

Puis, l'opération a reçu un commencement substantiel d'exécution.

Ainsi, il ressort du dossier d'enquête publique que si l'opération d'aménagement Brazza porte sur une emprise d'environ 53 hectares, cette opération a été largement entamée, l'expropriant précisant, en page 30 de la notice explicative (pièce III du dossier d'enquête publique) que :

*« la quasi-totalité de la phase 1 (89%) est aujourd'hui autorisée. Ce développement a pu se faire en raison d'une maîtrise préalable de certains sites par les collectivités (...) La phase 1 représente un peu plus de la moitié de la programmation totale du quartier. Elle prévoit la réalisation de 2708 logements (soit 57% de la programmation totale de logements) dont 38% de logements locatifs sociaux ».*

Bordeaux Métropole indique toutefois rencontrer une résistance de certains propriétaires de parcelles situées dans le périmètre de cette opération. Elle précise à cet égard que « *L'acquisition par voie d'expropriation pourrait être actionnée sur 11 hectares soit moins de 30% de la surface totale du projet* ».

En d'autres termes, 11 des 53 hectares de l'opération Brazza devraient pouvoir être acquises de force, par le truchement d'une procédure d'expropriation. Ce constat a ainsi amené Bordeaux Métropole à solliciter de l'Etat la prise d'une déclaration d'utilité publique, préalable à l'expropriation de ces terrains.

L'«*opération*» présentée à l'appui du dossier est toutefois l'opération d'aménagement dans son ensemble : il s'agit d'un choix méthodologique assumé par Bordeaux Métropole aux termes des pièces du dossier.

Pour autant, les expropriations qui pourront découler de l'arrêté de déclaration d'utilité publique ne portent bien, quant à elles, que sur une portion de l'emprise de cette opération, à savoir 11 des 53 hectares.

Mon client estime que le projet de déclaration d'utilité publique échoue à démontrer, précisément, l'« *utilité publique* » de cette opération au motif du rapport coûts/avantages largement défavorable de l'opération.

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20260522-lmc1116536-DE-1-1 Date de télétransmission : 29/05/2026 Date de réception préfecture : 29/05/2026 Publié le : 29/05/2026
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pour mémoire, aux termes d'un arrêt d'assemblée du 28 mai 1971 (*Ville Nouvelle Est*, n° 78825, au Recueil), le Conseil d'Etat a jugé que :

*« une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs, eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».*

Par ce raisonnement, appelé « *théorie du bilan* », le juge administratif met donc en balance les avantages du projet avec ses inconvénients, qu'il s'agisse de son coût, de ses répercussions sur l'environnement, de ses conséquences sur la propriété privée ou de l'atteinte portée à d'autres intérêts publics.

Il revient à l'expropriant d'exposer, dans les pièces du dossier, le bilan coûts/ avantages.

L'examen des pièces constituant le dossier d'enquête publique amène mon client à estimer que les coûts multiples de cette opération, largement minimisés par ailleurs (I), excèdent de très loin ses avantages, que l'expropriant est d'ailleurs bien en peine d'expliquer (II).

## I SUR LES COÛTS DE L'OPÉRATION

### I-1 SUR LE COÛT FINANCIER DE L'OPÉRATION

Pour mémoire, l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

*« Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.*

*Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 (...)* »

Ces dispositions ont pour objet d'éviter que la déclaration d'utilité publique d'un projet entraîne une augmentation de la valeur vénale des terrains à exproprier, dans l'intérêt de l'expropriant. Ainsi, la date de référence est « décalée » une année avant l'ouverture de l'enquête publique.

Par ailleurs, l'article L. 322-4 du même code précise que :

*« L'évaluation des terrains à bâtir tient compte des possibilités légales et effectives de construction qui existaient à la date de référence prévue à l'article L. 322-3, de la capacité des équipements mentionnés à cet article, des servitudes affectant l'utilisation des sols et notamment des servitudes d'utilité publique, y compris les restrictions administratives au droit de construire, sauf si leur institution révèle, de la part de l'expropriant, une intention dolosive ».*

Il ressort du dossier d'enquête publique, et en particulier la pièce VI- *Appréciation sommaire des dépenses*, que le coût estimé de l'entière opération atteint 226 millions d'euros, dont 65 millions pour les acquisitions foncières (hors droits), et 96,3 millions d'euros, droits d'acquisition et frais de libération inclus.

Cependant, il est constant, et résulte des dispositions précitées qu'à défaut d'accord amiable, **le juge de l'expropriation fixera la valeur vénale des parcelles visées (11 sur 53 hectares) un an avant l'ouverture de l'enquête publique, c'est à dire au 17 novembre 2024.**

L'effet protecteur, pour les finances publiques, de l'alinéa 2 de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ici anéanti. En effet, en novembre 2024, les 11 hectares que Bordeaux Métropole entend exproprier étaient déjà situés au coeur d'une opération d'aménagement en cours de réalisation, et constitués des « *terrains à bâtir* » eu égard aux règles contenues dans le PLUi de Bordeaux Métropole - l'expropriant le précise dans son dossier.

Par ailleurs, l'estimation de cette charge foncière porte sur **la totalité de l'opération Brazza, et non seulement les 11 hectares que l'expropriant entend maîtriser à l'avenir.**

Or, il ressort de l'article 7.1 de la convention conclue entre Bordeaux Métropole et l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) que :

*« le montant de l'intervention de l'EPFNA au titre de la présence convention de réalisation est plafonné à un encours de 60 millions d'euros ».*

L'annexe 1 à cette convention identifie les 22 parcelles à exproprier, le cas échéant par l'EPFNA, en ce compris la parcelle propriété de mon client.

L'annexe 3 à cette convention, dite « bilan financier », précise que le montant des dépenses comprenant l'acquisition des parcelles et leur dépollution représentera un montant de 69,7 millions d'euros.

**Il s'infère de la lecture combinée de ces pièces du dossier que le coût financier de la seule partie de l'opération Brazza visée par les expropriations à venir, soit 30%, s'élève à 69,7 millions d'euros pour la seule maîtrise foncière, hors coût d'aménagement.**

Ce montant doit être mis en miroir avec l'appréciation sommaire des dépenses (pièce III) qui consacre 96,3 millions d'euros à la maîtrise foncière de la totalité de l'emprise de l'opération Brazza, droits et frais de libération compris.

Ainsi, les 11 hectares visés par la déclaration d'utilité publique et qui ont vocation à être acquis par expropriation, représentant 30% environ de l'opération en surface, mobiliseront 72% de l'effort financier public au titre de la maîtrise foncière, soit une proportion plus de deux fois supérieure à l'importance de ces parcelles à l'échelle de l'opération.

Dans ces conditions, la maîtrise foncière des 11 hectares que poursuit la déclaration d'utilité publique objet de la présente enquête publique entraîne un coût financier très substantiel, et décorrélé du coût moyen par mètre-carré de la maîtrise foncière au sein de l'opération Brazza.

## **I-2 SUR L'ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Pour mémoire, l'article 2 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen (DDHC) dispose que :

*« Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, **la propriété**, la sûreté, et la résistance à l'oppression ».*

L'article 17 de la DDHC précise que :

*« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».*

La « nécessité publique », qui inspire « l'utilité publique » en matière de déclaration d'utilité publique et d'expropriation, doit être évidente pour que l'atteinte au droit de propriété soit entendable.

Par ailleurs, la liberté d'entreprendre est constitutionnellement garantie.

Le projet de déclaration d'utilité publique objet de la présente enquête publique est susceptible d'entraîner l'expropriation du terrain détenu par mon client ce qui, en soi, est une atteinte grave à son droit constitutionnel de propriété. Cette atteinte n'est justifiée par aucune nécessité publique évidente, tant l'expropriant échoue à démontrer les avantages de cette opération.

L'expropriation, si elle est prononcée, déchoira les sociétés du groupe DAXAP, dont Monsieur PASCAL est bénéficiaire économique, de l'ensemble de ses droits sur la parcelle concernée.

Ainsi, les sociétés DAXAP TP, DAXAP LOGISTIQUE, DAXAP TRANSPORTS, DAXAP INVEST, DAXAP VITI et DAXAP CONSULTING exercent leur activité, et ont leur siège social, au 85 quai de Brazza.

Monsieur PASCAL et son frère, Nicolas PASCAL, exploitent depuis près de 8 années le terrain à travers les sociétés du Groupe DAXAP.

Ce groupe est une entreprise familiale bordelaise spécialisée dans deux activités :

- La location d'engins de travaux publics avec chauffeur,
- Le recyclage de déchets inertes de chantier et la vente de matériaux de chantier.

S'agissant de la seconde activité, et brièvement, celle-ci consiste à disposer d'espaces (appelés « plateformes ») sur lesquels les clients de DAXAP déposent des déchets inertes de chantier (en particulier, des terres excavées) et récupèrent, à cette même occasion, des matériaux de construction (en particulier des roches concassées).

En outre, des engins évacuent les déchets inertes de la plateforme vers des centres de recyclage, tandis que d'autres amènent les matériaux de construction afin qu'ils puissent être récupérés par la clientèle.

Très concrètement, une plateforme est équipée de murs parallèles dessinant des cellules à l'intérieur desquels sont disposés les matériaux, et d'une aire de retournement des poids-lourds ainsi que d'une balance (pont-bascule).

Messieurs PASCAL, âgés respectivement de 39 et 40 ans, ont donc l'usage de la parcelle 20 qui constitue leur outil de travail. Ils emploient 60 personnes sur site.

Au-delà de l'atteinte au droit de propriété de M. Guillaume PASCAL, l'expropriation de cette parcelle, si elle était prononcée, affecterait également durement la liberté de commerce et d'industrie de ces deux entrepreneurs.

L'ampleur des atteintes à ces droits fondamentaux, constitutionnellement garantie, apparaît disproportionnée au regard de l'intérêt que l'expropriation de **cette** parcelle est susceptible d'emporter.

En outre, l'expropriant entend justifier cette atteinte au droit de propriété par la difficulté, la « *résistance* » de certains propriétaires, à s'intégrer dans la réalisation de cette opération, malgré le soutien prétendu de la collectivité aux propriétaires actuels pour assurer leur déménagement.

Ainsi, il ressort de la Notice explication (Pièce III) que :

Leur occupation est variable : terrains non exploités pour une partie d'entre eux et exploitation d'activités économiques pour l'autre partie. Des discussions sont en cours avec plusieurs propriétaires et des projets à l'étude par les Ateliers Brazza. Par ailleurs, Bordeaux Métropole accompagne également les entreprises souhaitant être relocalisées dans le quartier ou en dehors en les mettant en lien avec des porteurs de projets privés et agences de commercialisation. Toutefois des résistances persistent. On observe par ailleurs des phénomènes de spéculation foncière. Aussi pour garantir la sortie de ces logements, il apparaît nécessaire de demander l'engagement d'une procédure d'utilité publique.

Les 53 hectares constituant le périmètre de l'opération n'ont pas pour vocation à être acquis en totalité par les collectivités. Bordeaux Métropole souhaite acquérir les fonciers nécessaires à la réalisation des équipements et espaces publics et sécuriser la sortie des logements en phase 2 et 3 sur des terrains stratégiques, ce qui représente au maximum moins de 15 hectares. Plusieurs types d'occupation actuelle du foncier sont concernés par les acquisitions à venir. Certaines de ces parcelles sont actuellement en friche (entrepôt vide, activité arrêtée), ce qui n'impactera pas les outils de travail. D'autres concernent des résiduels fonciers dont l'acquisition permettra de clarifier les limites d'emprises public / privé. D'autres présentent des projets en cours d'étude par les Ateliers Brazza, en cas d'accord sur le programme, leur mutation sera seulement encadrée. Enfin, certaines parcelles accueillent des activités économiques toujours en exercice. La relocalisation de ces activités pourra être étudiée dans le présent projet ou sur d'autres sites.

### LIMITATION DE L'IMPACT SUR LA PROPRIETE PRIVEE

La Ville de Bordeaux a acquis les parcelles foncières du site Soferti afin de garantir la réalisation des opérations de ce secteur. Pour les autres îlots opérationnels de la phase 1, des négociations amiables ont été menées entre les propriétaires privés et les opérateurs.

Dans le cadre de la procédure d'expropriation engagée, Bordeaux Métropole souhaite acquérir les fonciers nécessaires à la réalisation des espaces (et équipements) publics ainsi que les emprises foncières destinées aux futurs îlots opérationnels de la phase 2 du projet. Ces dernières seront par la suite cédées à des opérateurs pour la réalisation du plan-guide de Brazza. Ainsi, les emprises foncières à acquérir par la puissance publique sont, de fait, limitées au maximum à 15 hectares stratégiques.

A ce jour, le site de Brazza est encore occupé par des activités industrielles et tertiaires. Un accompagnement est réalisé par Bordeaux Métropole pour la relocalisation des activités, sur site et hors site.

Il s'agit d'une présentation mensongère de la réalité.

Monsieur Pascal a entrepris, de longue date, des prises de contact avec les interlocuteurs publics pour envisager le déplacement de son activité.

Ainsi, aux termes d'un courriel du 31 janvier 2023 (Annexe 1), il sollicitait l'accompagnement de Bordeaux Métropole dans le cadre d'un projet de déménagement de l'activité du groupe DAXAP sur un terrain situé à Mérignac, avenue Marcel Dassault.

Cette demande restait lettre morte.

Il réitérait une demande d'accompagnement dans un courriel du 2 février 2024 (Annexe 2), interrogeant la collectivité sur un foncier lui appartenant, également situé à Mérignac.

L'expropriant ne croyait pas devoir y répondre.

Aussi, en arguant de l'accompagnement de la puissance publique à destination des propriétaires visés par la déclaration d'utilité publique d'une part, et en invoquant leur **résistance** nécessitant leur dépossession forcée d'autre part pour justifier de l'utilité publique de l'opération, Bordeaux Métropole procède à une présentation mensongère de la situation et échoue, par voie de conséquence, à démontrer l'« *utilité publique* » de son opération au titre de la théorie du bilan dès lors que les atteintes au droit de propriété apparaissent, dans ce dossier, fondamentalement disproportionnées.

### **I-3 SUR LES INCIDENCES DÉFAVORABLES SUR L'ENVIRONNEMENT**

La parcelle propriété de Monsieur Pascal, de même que les installations, les équipements et les ressources humaines du groupe DAXAP, sont utilisés pour la bonne réalisation de l'opération d'aménagement Brazza.

Monsieur Pascal a ainsi gracieusement hébergé les équipes de la société Spac, mandatée par la puissance publique pour l'installation du réseau de chaleur urbain, qui disposait d'une base vie sur la parcelle AD n° 20. Encore aujourd'hui, des locaux sont mis à la disposition de la société EHTP, filiale du groupe NGE, mandatée par l'aménageur pour la réalisation de réseaux dans le cadre de l'opération Brazza.

Par ailleurs, le groupe DAXAP met à disposition sa plateforme, ses matériaux, ses outillages et ses équipes à la disposition de la maîtrise d'ouvrage, **assurant ainsi une proximité exemplaire entre les chantiers d'aménagement et de construction d'une part, et le site de dépôt avant traitement des terres excavées mais également le dépôt des matériaux essentiels de chantier.**

L'expropriation de cette parcelle et donc, *de facto*, la disparition de l'activité du groupe DAXAP, aura mécaniquement pour effet de priver la maîtrise d'ouvrage et ses sous-traitants d'un site essentiel à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Elle aura également et surtout pour incidence d'éloigner les dépôts de matériaux et de déchets inertes du chantier, ce qui augmentera considérablement les flux poids-lourds et, par conséquent, la pollution atmosphérique, la

propagation de poussières et, d'une manière générale, les nuisances directement liées aux travaux, aujourd'hui particulièrement circonscrites grâce à la présence du groupe DAXAP sur le site.

## II SUR LES AVANTAGES DE L'OPÉRATION

Au titre des avantages de l'opération, le dossier soumis à enquête publique prend d'abord le parti d'y inclure ... l'atteinte au droit de propriété. Ce choix méthodologique surprend sauf à considérer que l'expropriant a entendu mettre en avant son caractère « limité » : exproprier 11 hectares dont des parcelles qui constituent l'outil de travail de leurs propriétaires, excusez du peu.

Au titre des avantages, la difficulté principale tient à ce que l'expropriant met en avant l'opération d'aménagement Brazza en totalité. Or, c'est bien l'utilité de **la partie de l'opération concernée par la déclaration d'utilité publique, et qui est susceptible de conduire à des expropriations, qui doit être démontrée.**

Le dossier demeure toutefois muet sur l'utilité de l'opération **dans l'emprise des parcelles à exproprier.**

S'agissant de la parcelle de mon client, les pièces du dossier permettent de comprendre qu'y sont prévus :

- la construction de logements de type « échoppes »,
- La création d'une « place Germaine Tillon » - précision faite que la place pourrait parfaitement être réalisée sur les parcelles déjà maîtrisées par la collectivité.

Sur le premier sujet, il n'est ni soutenu, ni démontré que le plan guide prévoirait des logements **sociaux** sur les parcelles de mon client. La seule construction de logements, dans une période dans laquelle le niveau des ventes s'est effondré sous la double incidence de la hausse des taux des emprunts immobiliers d'une part, et de la suppression de l'avantage fiscal « Pinel » au bénéfice des investisseurs particuliers d'autre part, ne saurait constituer un motif justifiant qu'il soit porté atteinte au droit de propriété dans ces proportions.

Sur le second sujet, la collectivité a toute latitude pour adapter son projet au foncier qu'elle maîtrise. La seule mise en oeuvre d'un plan guide, réalisé certes à grand frais par la puissance publique, ne saurait justifier que mon client soit ainsi dépossédé de son outil de travail. Si la collectivité estime nécessaire de créer une place Germaine Tillon, celle-ci pourra utilement être réalisée sur les terrains que la ville et la métropole possèdent.

En résumé, on ne perçoit pas, à la lecture du dossier, quel est l'intérêt de l'expropriation de **ces** terrains ; surtout, le déséquilibre entre ces avantages ténus d'une part, et les coûts absolument considérables, tant financiers que sous la forme d'atteintes graves et manifestement excessives au droit de propriété d'autre part, est flagrant.

\*\*\*

**En conclusion de l'ensemble de ces développements, Monsieur PASCAL conteste l'utilité publique de ce projet de déclaration d'utilité publique et vous demande, en conséquence, d'émettre un avis défavorable.**

\*\*\*

Je me tiens disponible pour échanger et compléter, le cas échéant, les présentes observations et vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en ma profonde considération.

**Simon GUIRRIEC**  
Associé-gérant

**De:** Guillaume guillaume@daxap.fr   
**Objet:** TR: Quai de Brazza / Centre de Revalorisation des matériaux  
**Date:** 12 décembre 2025 à 15:50  
**À:** Simon GUIRRIEC s.guirriec@lhoiry.fr

---

Cordialement.

**daxap**

G.PASCAL

06.24.55.77.87

---

**De :** GUILLAUME PASCAL <guillaume@daxap.fr>

**Envoyé :** mardi 31 janvier 2023 15h24

**À :** m.grange@bordeaux-metropole.fr <m.grange@bordeaux-metropole.fr>;  
p.deslous@bordeaux-metropole.fr <p.deslous@bordeaux-metropole.fr>;  
ma.boury@bordeaux-metropole.fr <ma.boury@bordeaux-metropole.fr>;  
s.pfeiffer@bordeaux-metropole.fr <s.pfeiffer@bordeaux-metropole.fr>;  
m.merz@sportinggroupe.fr <m.merz@sporting-groupe.fr>; v.vernet@sporting-  
promotion.fr <v.vernet@sporting-promotion.fr>

**Objet :** Quai de Brazza / Centre de Revalorisation des matériaux

Bonjour Mesdames, Messieurs,

Nous sommes actuellement implantée sur le site de Bordeaux-Brazza, nous avons d'ores et déjà anticipé l'évolution urbaine de ce secteur de la rive droite et nous étudions depuis 2 ans la relocalisation de notre activité sur le territoire bordelais afin de proposer une offre essentielle à la réalisation des enjeux urbains d'aujourd'hui et de demain.

### **Quel est le constat ?**

- Les nécessités de préservation de l'environnement nous imposent de penser des procédures urbaines et techniques permettant de développer des processus plus vertueux, notamment en matière de réutilisation des matériaux de chantiers,
- Recycler les terres et les matériaux de démolition et terrassement au plus près des sites de projets actuels et futurs :
  - o Si le projet urbain métropolitain est réalisé suivant le fil de l'eau, nous savons que les offres de réemploi ne sont pas encore prêtes pour répondre aux besoins,
  - o Le plus volume de déchets est représenté par les terres excavées : environ 80% du volume qui part en décharge à plusieurs centaines de kilomètres de distance,
  - o Une absence de terrains disponibles proche des axes de transports qui rend tout développement industriel difficile,

### **Quelles démarches ont été réalisées par notre entreprise ?**

- Proposer des produits de réemploi à des prix compétitifs et de qualité,

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20260522-lmc1116536-DE-1-1 Date de télétransmission : 29/05/2026 Date de réception préfecture : 29/05/2026 Publié le : 29/05/2026
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Des délais de maturité des projets immobiliers et urbains qui ne sont pas adaptés à l'urgence à laquelle nous sommes confrontés : agir maintenant pour proposer une offre dans 2 ans – délais urbains plus proche de 8 à 10 ans de maturité.

Conscient de la nécessité d'apporter une offre adaptée aux enjeux urbains et immobilier, nous avons pensé, étudié un projet qui permet de répondre au réemploi des déchets de chantier : terres, ciment, argile, plastique,....

Fort de son concept d'usine de retraitement nécessitant une surface d'environ 5 à 10 hectares, nous avons rencontré les opérateurs et institutions suivantes :

- 30 Aout 2019, prise de contact avec DEKRA pour carotter l'ensemble du terrain et avoir un état de la pollution
- 19 Décembre 2019, remise du rapport DEKRA sur l'état de l'ancien site LA CORNUBIA

- 1er Février 2021, visite du site de SODEXTRA (PARIS) avec Marc SOPRANSI, représentant de la marque CDE, leader en matière de recyclage de matériaux issu de chantier.

Vidéo de leur installation: [https://www.youtube.com/watch?v=VLEbLC\\_wdsA](https://www.youtube.com/watch?v=VLEbLC_wdsA)

- 22 Mars 2021, visite du site de Vogel TP à SCHERWILLER en ALSACE d'une installation CDE

- 5 Mai 2021, rencontre avec Mr MERZ et Mr VERNET de Sporting Promotion sur le terrain situé 85 quai de Brazza à Bordeaux

- 20 Mai 2021, présentation du projet à Mr Lureau , délégué au développement économique à la mairie d'ARTIGUES PRES BORDEAUX, pour le terrain de la Blancherie.

- 9 Juin 2021, réunion avec Sporting dans leurs bureaux , 19 rue du commandant Cousteau à Bordeaux, pour discuter du projet Brazza

- 16 Juin 2021, prise de contact avec Mr PACE, propriétaire d'un terrain sur la commune de Floirac, parcelle BI 20 (chemin de la Burthe, chemin des Bories), pour une relocalisation de l'activité.

- 16 Juin 2021, 7 Juillet 2021, 28 Juillet 2021, 4 Aout 2021, 1 Septembre 2021, 14 Septembre 2021, 16 Septembre 2021, 1 Octobre 2021, 20 Octobre 2021, 29 Octobre 2021, 5 Novembre 2021, 9 Novembre 2021, 12 Novembre 2021, 22 Novembre, 1er Décembre 2021, 8 Décembre 2021, 10 Décembre 2021, 16 Décembre 2021, 2 Février 2022, 23 Février 2022, 9 Mars 2022, 17 Mars 2022, 1 Aout 2022, 15 Septembre 2022, 22 Septembre 2022, 13 Octobre 2022, 10 Novembre 2022, Réunions régulières avec l'équipe de Sporting pour faire avancer le projet de Brazza ainsi que notre relocalisation.

- 18 Novembre 2021, visite du site de Pélichet à Cessy (limite de la SUISSE) avec une installation CDE

vidéo de leur installation: <https://www.youtube.com/watch?v=tRI0ptKpk7g>

- 19 Novembre 2021, visite du site de Albin Borer à ERSCHWIL en SUISSE avec une installation TEREX WASHING SYSTEMS vidéo de leur installation: <https://www.youtube.com/watch?v=EKtT87IOiYg>
- 20 Novembre 2021, visite du site de Promateriau à SATIGNY en SUISSE avec une installation TEREX WASHING SYSTEMS
- 19 Octobre 2021 BMA Claire VENDE, Directrice Générale de Bordeaux Métropole Aménagement : Nous l'avons rencontré sur notre terrain Quai de Brazza, elle est intéressée par la pertinence de notre projet mais n'a pas la main pour nous accompagner dans la recherche de foncier.
- 22 Novembre 2021, Vidéo que nous avons réalisée sur le site de Brazza en partenariat avec Sporting : <https://vimeo.com/651586993/6f0033a528>
- 29 Novembre 2021, visite de l'usine de fabrication de BTC (Brique Terres Crues) à ALBI avec Mr GAY qui devait s'installer dans le bâtiment de TMI (Mr MARREL) à BRAZZA. Ce sont des briques fabriquées à base d'argile dont le site MARREL) à BRAZZA. Ce sont des briques fabriquées à base d'argile dont le site suit: <https://www.cycle-terre.eu>
- 1er Décembre, Préparation d'un projet constructif avec Sporting Promotion et Paul Rolland autour du projet Brazza et de la relocalisation de notre activité avec le projet de revalorisation
- 14 Décembre 2021, visite à SEVRAN (PARIS) du site de Cycle Terre avec Teddy DUSAUSAYE pour créer des synergies quant à leur souhait de s'implanter sur la région Bordelaise pour retraiter les terres issues de chantier
- 15 Décembre 2021, visite pour la deuxième fois de l'installation de SODEXTRA à SACLAY (PARIS) avec Sacha BOTHMAN. Cette installation correspond en tout point au projet que l'on s'est fixé et traite les mêmes types de terres que l'on peut retrouver sur la métropole Bordelaise (analyse d'une centaine d'échantillons issu des chantiers via la plateforme de Brazza)
- 16 Décembre 2021, présentation de notre projet de revalorisation des matériaux à Bernard BLANC à la mairie de BORDEAUX avec un projet de construction pour le terrain de Brazza en compagnie de Sporting Promotion et de Paul ROLLAND
- 17 Janvier 2022 rencontre avec **Bordeaux Euratlantique**, Benoit Chauvi, directeur du développement économique : les représentants d'Euratlantique ont trouvé le processus pertinent et nécessaire aux objectifs de l'EPA : des milliers de m2 et m3 à déconstruire et construire dans les prochaines années permettant de finir le projet de Bordeaux Euratlantique – la plateforme Noé n'a pas vocation à répondre à ces volumes et ne restera pas sur le site actuel de l'ancienne usine Cacolac à moyen

terme. Une solution plus globale doit être étudiée, aucune réponse n'existe à date

- 7 Février 2022 OIM Bordeaux Rive Droite, VP en charge de l'OIM (M. Rubio, Maire de Bassens) : accueil très positif / proposition d'implantation sur Bassens et sur le domaine portuaire. Il a souligné l'intégration parfaite du projet dans les enjeux portés demain par l'OIM Bordeaux Rive Droite.

Les sites portuaires et ceux de Bassens ne correspondent pas à la zone de chalandise de l'activité :

Port de Bordeaux : des conditions financières rédhibitoires au regard des équilibres économiques du projet

Sites de Bassens : engorgement des réseaux viaires et compétition délicate avec de grands groupes pour casser la dynamique

- **15 Mars 2022** Direction du développement économique de Bordeaux Métropole, (Mr Peyrichou à la demande de Stéphanie Paulin) : accueil très positif également de la part des services de la métropole avec proposition d'accompagnement sur les opportunités foncières – aucune information car la métropole ne maîtrise pas de foncier correspondant.

- 28 Avril 2022, échange avec Auchan (NHOOD et CEETRUS) concernant ses terrains sur le secteur de Bouliac

- 6 Juillet 2022, échange avec Alexis GROLIN, PDG du groupe AUCHAN, pour l'exposition de notre projet de revalorisation et l'éventuelle compatibilité et/ou leur volonté de céder ces terrains en ce sens.

- 3 Mai 2022 Mairie de Lormont / directeur de Cabinet Gaspard Detastes: appui de la démarche, notamment au regard des projets de déconstruction/reconstruction qui seront menés dans les prochaines années sur la commune de Lormont. En revanche, la commune ne peut pas proposer de terrain permettant le développement de l'activité.

- 21 Juillet 2022 GIP GPV Bordeaux-Rive Droite : rencontre avec le directeur Général(Maxime Derrien). Au regard du calendrier urbain, des projets de requalification portés par les territoires de la Rive Droite, de constructions neuves, il est nécessaire de penser aux filières de réemploi en lien direct et à proximité avec les centres de projets / DAXAP sera accompagnée par le GIP GPV et apportera des réponses aux enjeux de réemploi.

- 29 Aout 2022, Visite installation CDE en SUEDE sur le site de DA MATTSSON'Svidéo de leur installation  
<https://www.youtube.com/watch?v=egfOSOV2sBc>

- 30 Aout 2022, Visite installation CDE en NORVEGE sur le site de AF DECOMvidéo de leur installation, sous bâtiment tel que dans notre projet avec photovoltaïque

[https://www.youtube.com/watch?v=4wAr2AeEg\\_0](https://www.youtube.com/watch?v=4wAr2AeEg_0)

- **26 Septembre 2022, rencontre avec Mme Evelyne Frénais** (1ère Adjointe Aménagement Urbain et Patrimoine), Nous avons été très bien reçu par Mme Frénais, cependant, celle-ci n'est pas favorable à notre implantation sur sa commune

- **6 Octobre 2022, rencontre avec Dominique Alcalá** (Maire de Bouliac) et le DGS (Laurent Cluzel) . Nous avons reçu un très bon accueil de la part de Mr Alcalá, nous lui avons proposé le foncier appartenant à la société NHOOD (groupe Auchan). La volonté de la commune et de Mr Alcalá est de pouvoir intégrer ce projet sans dénaturer ni perturber la quiétude des riverains.

**Depuis 1 an et demi nous sommes en contact régulier avec l'entreprise Materr'up (Mathieu NEUVILLE)** avec laquelle nous projetons de compléter notre activité pour du béton d'argile...

Nous avons signé un sous seing privé pour lequel nous devons acter au plus tard le 28 Avril 2023 sur la commune de Mérignac (parcelles EN 128,129,132) au 212 av Marcel Dassault pour une surface totale de 8ha30a13ca.

**Après 2 ans de recherche active, nous projetons de délocaliser l'activité de Brazza sur ce site et d'installer notre centre de revalorisation.**

Je me tiens à votre disposition pour échanger.

Cordialement.

G.PASCAL

G.PASCAL  
06.24.55.77.87

daXap 85 Quai  
de Brazza  
33100 BORDEAUX

Présentation daXap Mairie  
Bordeaux 2021\_V3.pdf  
9,4 Mo



**De:** Guillaume guillaume@daxap.fr  
**Objet:** TR: Projet daXap  
**Date:** 12 décembre 2025 à 15:36  
**À:** Simon GUIRRIEC s.guirriec@lhoiry.fr



Cordialement.

daXap

G.PASCAL

06.24.55.77.87

---

**De :** GUILLAUME PASCAL <guillaume@daxap.fr>  
**Envoyé :** vendredi 2 février 2024 10h43  
**À :** GRANGE Michel <m.grange@bordeaux-metropole.fr>  
**Cc :** s.loussouarn@bordeaux-metropole.fr <s.loussouarn@bordeaux-metropole.fr>;  
Nicolas DAXAP <nicolas@daxap.fr>  
**Objet :** Projet daXap

Bonjour Mr Grange,

J'espère que vous allez bien.

Je me permets de revenir vers vous car j'ai eu connaissance de l'acquisition de terrains par la métropole sur Mérignac d'une surface d'environ 5 hectares en zone industrielle qui conviendrait parfaitement à notre projet de valorisation.

Les parcelles sont sous une ligne très haute tension, ce qui ne nous pose aucun problème technique.

Ce sont les parcelles AH 874, 875, 876, 877, 878, 883, 885, 894, 895, 902. Je me tiens à votre disposition pour échanger avec vous ou Mr Loussouarne (que je mets en copie).

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement.

G.PASCAL

daXap

06.24.55.77.87