

# Département de la GIRONDE

## Commune de Bordeaux

Projet d'aménagement urbain du quai de Brazza  
sur la 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 au profit de Bordeaux Métropole et de  
l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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
---

## 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
  - mon rapport d'enquête du 17 décembre 2025 exposant le déroulement de l'enquête publique ;

### **Sur la procédure d'enquête**

Considérant que les mesures de publicité ont été réalisées, notamment l'affichage sur les panneaux d'affichage de la Mairie de Bordeaux, de la Mairie de quartier Bordeaux Bastide et de la Cité municipale de Bordeaux et par tout autre procédé en usage dans la commune, notamment sur le site internet de la commune ainsi que les insertions dans la presse locale ;

Considérant que l'affichage en divers lieux du site a bien été réalisé par le Maître d'ouvrage ;

Considérant que l'enquête publique s'est effectuée du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025 sans incident à relever dans le respect des modalités exprimées dans l'arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2025 portant ouverture de l'enquête publique ;

Considérant que les fichiers mis en ligne sur le site Internet correspondaient à la version soumise à enquête publique ;

Considérant que l'unique observation a été formulée sur le registre mis à disposition à la Cité municipale ;

Considérant que l'observation formulée a été portée à la connaissance du pétitionnaire par un procès-verbal en date du 23 décembre 2025 ;

Considérant que le pétitionnaire a fourni les éléments de réponse demandés par un mémoire en date du 8 janvier 2026 ;

Considérant que le pétitionnaire a donné des réponses satisfaisantes aux observations formulées ;

## **Sur l'opportunité de la déclaration d'utilité publique**

Considérant que la délibération métropolitaine n°2020-45 en date du 24 janvier 2020 a déclaré le projet Brazza d'intérêt général ;

Considérant que le projet d'aménagement urbain Brazza est pris en compte dans le PLU 3.1 au travers de la zone UP 66 dédiée au projet « Bordeaux – Brazza ». L'opération d'aménagement a été intégralement prise en compte dans le PLU3.1 version 9ème modification et fait l'objet d'un périmètre dédié à l'opération ;

Considérant que le projet d'aménagement prévu sur le secteur « Brazza », qui offre des logements, des commerces, une renaturation du site dans son ensemble, des liaisons douces et un maillage cohérent entre les différents modes de déplacement est compatible avec les orientations du PADD intégré au PLU 3.1 ;

Considérant que la déclaration d'utilité publique est demandée sur l'emprise totale de l'opération (53 ha) et non pas seulement sur les parcelles restant à acquérir, dans un souci de cohérence globale et d'unité du quartier. En effet, au niveau du PLU, l'intégralité de l'opération Brazza est couverte par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), et l'autorisation environnementale délivrée par les services de l'Etat couvre également l'intégralité du périmètre du projet ;

Considérant que Brazza est une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain qui prévoit la création de près de 4 700 logements dont 39% de logements locatifs sociaux à minima sur un site relativement stratégique de par sa localisation sur la ville centre de la métropole, sa proximité avec les transports en commun et les autres opérations d'aménagement ;

Considérant que l'aménagement urbain de Brazza permet la densification et la réalisation de nouveaux logements, en continuité de Bastide Niel et des Bassins à Flot. A Brazza, 55 % de l'offre de logements est réalisée en logements aidés, dont 39 % de logements locatifs sociaux et 16 % d'accession abordable / sociale à la propriété, et 45 % de l'offre est en logements libres ;

Considérant que la programmation en bureaux, artisanat et commerces s'ajoute aux 300 000m<sup>2</sup> de logements et fait de Brazza un quartier en mixité fonctionnelle ;

Considérant que l'acquisition par voie d'expropriation pourrait être actionnée sur 11 hectares soit moins de 30% de la surface totale du projet. Cette procédure est engagée après plusieurs années de négociation avec les propriétaires privés et le constat d'une impossibilité actuelle de poursuivre le projet par la voie amiable. Dans le détail, les emprises foncières à acquérir sont justifiées par :

- La réalisation d'espaces ou d'équipements publics structurants, toutes phases confondues
- La sécurisation de la sortie des logements notamment locatifs sociaux sur les phases 2 et 3 du projet

Considérant que le projet offrira également des équipements privés et publics adaptés à la nouvelle population et dont la population riveraine pourra également bénéficier ;

Considérant que le projet porte une ambition environnementale, urbaine et paysagère forte en dépolluant, renaturant et aménagement un site composé en partie de friches industrielles contaminées ;

Considérant que les caractéristiques principales de l'opération d'aménagement répondent aux enjeux du projet métropolitain qui vise à limiter l'étalement urbain avec une ZAN positive, à renaturer un secteur à ce jour artificialisé, et à développer une offre de logements adaptée aux capacités économiques des populations locales ;

Considérant que le projet satisfait aux objectifs de production de logements conventionnés ou aidés, en locatif et en accession à la propriété ;

Considérant que le bilan de l'opération est aujourd'hui maîtrisé ;

Considérant que le bilan coûts / avantages est favorable à la réalisation du projet, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, pour la plupart temporaires liés la phase chantier ;

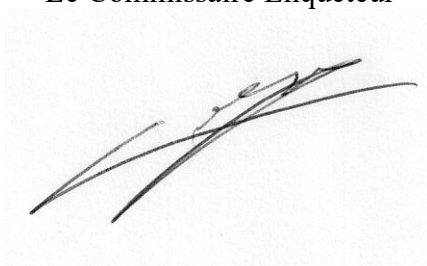
Considérant que l'atteinte à la propriété privée demeure limitée au regard de l'envergure de l'opération.

**J'émet un**

**AVIS FAVORABLE**

**à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement urbain  
du quai de Brazza sur la commune de Bordeaux.**

Fait à Mérignac, le 18 janvier 2025  
Le Commissaire Enquêteur



Maurice Capdevielle-Darré