

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 22 mai 2026	N° 2026-170

Convocation du 15 mai 2026

Aujourd'hui vendredi 22 mai 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Thomas CAZENAVE, Président

ETAIENT PRESENTS :

Mme Daphné ALATERNE, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, M. Quentin BELAUBRE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, M. Eric CABRILLAT, M. Gerald CARMONA, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, Mme Chantal CHABBAT, Mme Jacqueline CHADEBOST, M. Gérard CHAUSSET, Mme Anne-Laure CHAZEAU, Mme Camille CHOPLIN, M. Jean Francois CLEDEL, Mme Christelle COTTON, Mme Laure CURVALE, Mme Florence DAMET, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Cécile DESJAMBES, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Catherine FABRE, Mme Anne FAHMY, Mme Vanessa FERGEAU-RENAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Maël FETOUH, Mme Hélène FLORIAN, Mme Sophie GAUDRU, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUILIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Stéphane MARI, M. Jean-Claude MARSAULT, Mme Alexandra MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Bruno NAULEVADE, Mme Laurence NAVAILLES, M. Jeremy NICOL, M. Pierre De Gaétan N JIKAM, M. Taner OZKOSAR, M. Eric OZOUX, M. Luc PASCAL, Mme Pascale PAVONE, M. David PENNETIER, Mme Juliette PEREZ, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Boubacar SECK, Mme Alexandra SIARRI, M. Georges SIMON, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

M. Ludovic BOUSQUET à M. Luc PASCAL

Mme Céline BOUTE à Mme Anne LEPINE

Mme Fatiha BOZDAG à M. Franck RAYNAL

M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH

M. Yohann GIACOMETTI à M. Gwénaél LAMARQUE

Mme Yana LANGLOIS à Mme Laurence NAVAILLES

Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Camille CHOPLIN

M. Jacques MANGON à Mme Géraldine AMOUROUX

M. Stéphane PFEIFFER à M. Olivier CAZAUX

M. Benoît RAUTUREAU à M. Stéphane MARI

Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET


M. Fabien ROBERT à M. Johnny LEBEAUPIN

Mme Ariane VAN GHELUE à Mme Anne FAHMY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

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 : 29/05/2026
--

	Conseil du 22 mai 2026	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2026-170

BORDEAUX - Déclaration de projet dans le cadre de la Déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement Brazza - Décision - Autorisation

Monsieur Michel LABARDIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Brazza, projet d'aménagement d'intérêt métropolitain

Le quartier Brazza, situé à l'extrémité du pont Jacques-Chaban-Delmas, sur la rive droite de Bordeaux, constitue une opération d'aménagement d'envergure visant à la requalification de 53 hectares de friches industrielles et économiques polluées. Ce projet, situé en secteur inondable, s'inscrit dans une démarche de recyclage foncier, conformément aux objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN), tout en répondant aux besoins en logements de la métropole, avec une ambition forte en matière de mixité sociale.

L'opération Brazza est pilotée en régie par les services de la Métropole, selon un mode d'urbanisme négocié avec les opérateurs privés.

L'opération Brazza a été définie comme « opération d'aménagement d'intérêt métropolitain » par la délibération métropolitaine n°2015-745 en date du 27 novembre 2015.

2. Rappel des principales autorisations du projet Brazza

Par arrêté préfectoral n°2019/07/23-190 en date du 1er août 2019, modifié par l'arrêté n°SEN/2019/08/05-198 en date du 20 août 2019, le projet urbain Brazza a fait l'objet d'une autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement. Le projet a ensuite fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux modificatifs, n°2019/08/5-198 du 20 août 2019 et n° 2020/208/26-106 du 13 octobre 2020 relatifs aux modalités de transfert de ladite autorisation environnementale.

Par délibération n° 2020-45 en date du 24 janvier 2020, Bordeaux Métropole s'est prononcée par une déclaration de projet, après concertation préalable, portant sur l'intérêt général du projet urbain Brazza.

L'ensemble des procédures et autorisations du projet Brazza est détaillé en annexe 1 de la présente délibération.

3. Lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique

Par délibération n°2022-127 du 25 mars 2022, le conseil de Bordeaux Métropole a autorisé son Président à requérir auprès de la Préfecture l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains

intégrés dans la dernière tranche de l'opération Brazza.

Par la suite, Bordeaux Métropole a sollicité l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) afin de l'accompagner dans la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la poursuite du projet d'aménagement. Les caractéristiques principales de ce projet de retraitement de friches artificialisées pour la production massive de logements en centre urbain répondent en effet aux attendus des orientations stratégiques de l'EPFNA.

Par délibération n°2024-608 du 6 décembre 2024, le conseil de Bordeaux Métropole a autorisé sa Présidente à signer avec l'EPFNA une convention d'actions foncières. Aux termes de la convention signée le 22 mars 2025, l'EPFNA peut acquérir par voie amiable, préemption ou expropriation les parcelles comprises dans le périmètre conventionnel, après accord de Bordeaux Métropole.

Par délibération n°2025-496 en date du 26 septembre 2025, le conseil de Bordeaux Métropole a approuvé les évolutions du dossier d'enquête publique conjointe préalable à la DUP et à la cessibilité des foncières nécessaires à la poursuite de l'opération Brazza. Il a également autorisé sa Présidente à requérir auprès de la Préfecture l'édiction de la DUP au bénéfice de Bordeaux métropole et de l'EPFNA, et la cessibilité au bénéfice de l'EPFNA.

I. RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Par courrier en date du 6 octobre 2025, la Présidente de Bordeaux Métropole a sollicité Monsieur le Préfet de la Gironde pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet d'aménagement urbain Brazza sur la commune de Bordeaux. Elle a également demandé d'engager conjointement une enquête parcellaire à l'encontre de tous les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du projet.

L'enquête publique conjointe s'est déroulée du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025 inclus, sous l'égide de Monsieur le commissaire-enquêteur désigné le 9 octobre 2025 par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

L'ensemble de la procédure d'enquête est détaillé en annexe 2 de la présente délibération.

II. LA DECLARATION DE PROJET

1 L'objet de l'opération d'aménagement

1.1. Les enjeux

Les enjeux du projet urbain sont les suivants :

- Accueillir de nouveaux habitants tout en luttant contre l'étalement urbain en aménageant et en renaturant un quartier implanté sur une friche industrielle,
- Proposer une offre de logements pour tous en développant notamment des logements en accession abordable et sociale et en contribuant à la production de logements locatifs sociaux,
- Accueillir des entreprises, actuelles et futures et fournir des emplois aux populations nouvelles,
- Gérer durablement la mobilité, l'énergie, l'eau et les déchets,
- Redonner de la place à la nature,
- Veiller à la qualité des logements et des constructions pour en assurer la pérennité.

1.2. La programmation

Sur un périmètre de 53 hectares, le projet Brazza prévoit une importante trame paysagère autour de laquelle s'articule une programmation mixte de logements, équipements ludiques et sportifs, services, bureaux, artisanat, commerces et équipements publics.

Au total ce sont 434 179 m² de surface de plancher (SDP) qui sont créés selon la

décomposition suivante :

- 306 577 m² de SDP dédiés au logement, soit environ 4 700 logements dont :
 - 39% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat métropolitain,
 - 16% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable), (30% minimum en PLAI, 30% maximum en PLS, le reste en PLUS),
 - 45% de logements en accession libre.
- 36 617 m² de SDP dédiés aux équipements publics et parkings ouverts au public,
- 35 637 m² de SDP dédiés à l'artisanat,
- 24 531 m² de SDP dédiés aux bureaux,
- 13 433 m² de SDP dédiés aux services,
- 7 726 m² de SDP dédiés aux loisirs.

Pour accompagner la création de nouveaux logements destinés à accueillir près de 9 000 nouveaux habitants, un nombre conséquent d'équipements publics est prévu par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux pour les futurs habitants et plus largement pour les Bordelais :

- Sept places, trois allées largement plantées, rues publiques
 - Deux groupes scolaires, deux crèches et une structure d'animation,
 - Un gymnase,
 - Un collège.

2. La prise en considération de l'étude d'impact du projet, des avis de l'Autorité environnementale et de la collectivité

Le projet urbain Bordeaux Brazza a fait l'objet d'un dossier de demande d'autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement. L'autorisation environnementale obtenue le 1er août 2019 tient lieu de :

- Autorisation du projet soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement
- Autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- Dérogation aux interdictions d'atteinte aux espèces protégées au titre du 4° de l'article L.411-2 du Code de l'environnement

Le dossier d'autorisation environnementale comprenant l'étude d'impact environnemental du projet urbain, le dossier de demande de dérogation pour les espèces protégées, a été soumis à enquête publique du lundi 4 mars 2019 au mardi 2 avril 2019 afin de recueillir l'avis du public sur les incidences du projet urbain sur l'environnement et les mesures de prise en compte, en application des articles R123-1 et suivants du Code de l'environnement.

2.1. Présentation des principaux effets du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation associées (mesures ERCA)

Conformément à l'article R 122-2 du code de l'environnement, le projet urbain Bordeaux Brazza a été soumis à étude d'impact systématique eu égard notamment aux surfaces de plancher créées et au terrain d'assiette concerné (rubrique 39 annexe R122-2 du code de l'environnement).

L'étude d'impact du projet urbain Bordeaux Brazza a été réalisée de 2017 à 2018. Les impacts du projet y sont décrits dans le détail, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation associées (mesures ERCA) pour chaque phase du projet d'aménagement.

Principaux effets du projet sur l'environnement

	En phase chantier	En phase d'exploitation
Milieu physique	<p>Mouvements de terres limités. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel. Aucun impact sur les masses d'eaux souterraines. En phase 1, les impacts hydrauliques sont négligeables au droit des enjeux existants. Les impacts hydrauliques sur les niveaux d'eau maximaux observés en phase 2 sont acceptables. Travaux de dépollution, de confinement et de remise en état liés à l'usage futur de chaque îlot. Risque potentiel de transfert des pollutions vers les sols et les eaux souterraines lors des travaux de fondations.</p>	<p>Impact positif sur le microclimat (réduction du phénomène îlot de chaleur) et le confort hygrothermique. Impact positif sur la qualité de l'air par l'usage privilégié des modes doux et des transports en commun. Augmentation des consommations énergétiques et émissions de polluants et de gaz à effet de serre du fait de l'arrivée de nouveaux habitants.</p> <p>Pas d'incidence notable sur les masses d'eaux souterraines locales. Pas d'effet permanent notable sur la qualité des eaux souterraines. Aucun rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel. Incidence positive sur les écoulements et les ruissellements des eaux de pluie par une meilleure répartition des surfaces imperméabilisées. Incidence positive sur la qualité des eaux de la Garonne, du fait de la réduction des rejets unitaires et de la mise en place d'ouvrages de décantation. Risque négligeable de pollution accidentelle et saisonnière. Impacts hydrauliques sur les niveaux d'eau maximaux acceptables en phase finale.</p>
Milieu naturel	<p>Perte de fonctionnalité du site et des connectivités avec les espaces naturels limitrophes. Destruction d'habitats et d'espèces végétales et animales sensibles. Dégradation et nuisances sur les milieux naturels, espèces végétales et animales associées, sur la ressource en eau et les sols. Détérioration de biotopes sous l'effet de contamination, dissémination d'espèces végétales invasives. Destruction de stations de lotier velu. Dérangement de la faune à un moment important de leur cycle biologique. Destruction directe des gîtes de chauves-souris. Destruction d'individus d'amphibiens / de reptiles.</p>	<p>Altération des milieux et des habitats d'espèces végétales et animales ainsi que des fonctionnalités écologiques du site. Dégradation des espaces verts et des milieux naturels voisins. Renaturation qualitative sur 22 ha d'espaces verts contre 20 ha actuellement. Amélioration des continuités écologiques par la création de lanières vertes entre le parc aux Angéliques et la Brazzaligne.</p>

Patrimoine culturel et paysage	Aucun monument historique ni périmètre de protection de monument historique. Travaux de revalorisation de la Halle Soferti, d'intérêt patrimonial. Détérioration provisoire du paysage.	Revalorisation ou conservation de 3 bâtis remarquables inscrits au Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1. Requalification paysagère d'un site en friche industrielle : identité forte autour de grandes peupleraies, bosquets d'arbres, vastes pelouses et les différents types d'espaces publics.
Environnement humain	Seuls les riverains de la rue des Vivants pourront être impactés par les nuisances générés par les travaux. Effets négatifs limités au maximum sur les activités économiques.	Impact positif sur l'habitat par la construction de 4950 logements répondant aux besoins identifiés. Impact positif sur la mixité sociale par une offre en logements diversifiée. Equipements privés et publics adaptés à la nouvelle population. Création d'emplois, effet positif sur l'attractivité économique. Augmentation de la production annuelle de déchets. Aucune nuisance sonore sur les habitations de la rue des Vivants. Les évolutions du trafic sur les voiries structurantes bordant le projet sont prises en compte dans les documents de planification urbaine de Bordeaux Métropole. Faible trafic d'accès et de desserte locale. Aucune incidence notable sur la qualité de l'air.
Déplacements urbains et offre de transport	Effets négatifs limités sur les déplacements.	Modes doux privilégiés, pour ne pas créer du trafic routier supplémentaire. Réseau cyclable créé et passages de Transports en Commun en Site Propre. Stationnement adapté et dimensionné à la programmation.

2.2. Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale et des réponses apportées par le maître d'ouvrage

L'étude d'impact du projet urbain Brazza a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, émis le 21 novembre 2018 et adopté par délibération le 9 janvier 2019. (Annexe 3). Cette dernière souligne que l'étude d'impact présente un état initial permettant de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux de l'aire d'étude (risque inondation, pollution des sols et cadre de vie des futurs habitants). La MRAE estime que l'approche de la gestion de la pollution à l'îlot, et non à l'échelle de l'opération, ne permet pas d'apprécier la cohérence des différentes solutions retenues d'un îlot à l'autre. Elle observe par ailleurs que la justification de l'opération et de ses caractéristiques aurait utilement pu être enrichie de retours d'expérience d'opérations d'envergure similaires et récentes.

Ses recommandations sont les suivantes :

- Expliciter les modalités de contrôle par la collectivité de la bonne application des dispositions de l'autorisation au titre de la Loi sur l'eau par les porteurs de projet,
- S'interroger sur des prescriptions particulières relatives au traitement des sols pollués sur les espaces les plus sensibles, afin de garantir des solutions pérennes et adaptées aux usages futurs,

- Préciser les modalités techniques permettant de garantir l'intégrité de la couche imperméable d'argile lors de la réalisation des fondations profondes, afin d'éviter toute intrusion d'eau polluée dans la nappe captive,
- Confirmer que le phasage de la réalisation de construction des logements est cohérent avec celui de développement des groupes scolaires au sein de l'opération,
- Présenter les analyses de la capacité des offres du réseau actuel de transports en commun et évaluer la capacité des réseaux des transports routiers à absorber les flux correspondants, au regard de l'augmentation prévisionnelle des besoins en mobilité de cette zone,
- Présenter une quantification des nuisances sonores au niveau des futures constructions et expliciter les mesures d'évitement et de réduction visant à limiter l'exposition des futurs habitants.

Bordeaux Métropole a rédigé un mémoire en réponse à cet avis de l'autorité environnementale :

- Concernant le volet inondation et pollution, des précisions ont été apportées dans le complément au Dossier d'autorisation environnementale (DAE) en date de novembre 2018, réalisé à la suite du courrier de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du 20 juin 2018, le DAE précise le procédé constructif tenant compte de l'enjeu pollution. Chaque maître d'ouvrage doit par ailleurs préciser, en phase permis de construire, les modalités garantissant la non-pollution de la nappe captive.
- Concernant le phasage de l'opération, la livraison des équipements publics est prévue en concomitance de la livraison des logements de chaque phase.
- Concernant les besoins en mobilité, ils sont définis d'après le modèle multimodal de Bordeaux Métropole, qui intègre les nouveaux habitants de Brazza et ceux des grands projets urbains figurant au Plan local d'urbanisme (PLU).
- Concernant la quantification des nuisances, le DAE rend compte des résultats de la campagne de mesure de la qualité de l'air et de niveau sonore réalisée dans le cadre de l'état initial. Les nuisances acoustiques seront évaluées dans le cadre des études environnementales et réglementaires des infrastructures de transport.

L'ensemble des observations émises par la MRAE et les réponses apportées par Bordeaux Métropole ont été rendues disponibles sur le site de la participation de Bordeaux Métropole pendant la durée de l'enquête publique.

2.3. Prise en considération de l'avis de la collectivité territoriale

En application des dispositions des articles L.122-1 et R.122-7 du Code de l'Environnement, la ville de Bordeaux a été invitée à recueillir l'avis de son conseil municipal concernant les incidences environnementales du projet sur le territoire communal. La ville de Bordeaux a émis un avis favorable par délibération D 2019/83 en date du 25 mars 2019.

3. La prise en considération des incidences notables du projet sur l'environnement – Prescriptions et Mesures ERCA – Modalités de suivi

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération Brazza, a la responsabilité de respecter, ou faire respecter par les autres maîtres d'ouvrage, l'ensemble des mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner » (ERCA) en phase chantier et en phase exploitation.

Concernant le volet dérogation relatif aux espèces protégées et à leurs habitats, l'ensemble des maîtres d'ouvrage, publics et privés, est responsable des prescriptions d'évitement et de réduction liées, en phase chantier et en phase d'exploitation, via un transfert de responsabilité partiel de l'autorisation environnementale.

4. La prise en considération du résultat de l'enquête publique conjointe

Le commissaire-enquêteur a établi deux rapports d'enquête (enquête publique préalable à la DUP et enquête parcellaire) et un avis portant sur la déclaration d'utilité publique du projet.

Il n'a fait part d'aucune observation ou recommandation à l'attention du maître d'ouvrage.

En application des dispositions des articles R 123-19 à R 123-21 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a remis le 17 janvier 2026 ses rapports, conclusions et avis motivés à Monsieur le Préfet de la Gironde. (Annexes 4,4bis, 5 et 6)

Par courrier en date du 23 janvier 2026 (Annexe 7) la Préfecture de la Gironde a notifié à Bordeaux Métropole les rapports et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Prise en considération du résultat de l'enquête concernant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

4.1.1. Le rapport du commissaire-enquêteur

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur fait une présentation succincte du projet. Il conclut cette présentation par le constat d'un projet urbain « répondant à *un objectif d'intérêt général qui justifie l'intervention de l'action publique pour en permettre sa réalisation. 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 à la phase chantier. L'atteinte à la propriété privée demeure limitée au regard de l'envergure de l'opération.* »

Le commissaire-enquêteur rappelle ensuite le déroulé de l'enquête et le contenu du dossier mis à l'enquête.

Enfin, il fait part de l'unique observation consignée sur le registre par un propriétaire inclus dans le périmètre de l'opération et précise que Bordeaux Métropole a répondu point par point à l'ensemble des remarques formulées par un mémoire en date du 8 janvier 2026.

4.1.2. Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Par ses conclusions et avis des 17 et 18 janvier 2026, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet d'aménagement urbain Brazza.

Le commissaire enquêteur considère que la DUP est pleinement justifiée au regard de l'intérêt général poursuivi, notamment parce que :

- Le projet est en cohérence avec les différents documents de planification, et a une emprise foncière justifiée et proportionnée,
- Le projet constitue une réponse structurante aux besoins en logements et en mixité fonctionnelle,
- Le projet a une forte valeur environnementale,
- Le bilan économique de l'opération est maîtrisé,
- L'analyse coûts- avantages fait apparaître des bénéfices attendus de l'opération supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer, lesquels demeurent pour l'essentiel temporaires et liés à la phase de travaux.

4.2. Prise en considération du résultat de l'enquête concernant le dossier parcellaire

4.2.1. Le rapport du commissaire-enquêteur

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur fait une présentation succincte du projet. Il conclut cette présentation par le constat d'un projet urbain « répondant à *un objectif d'intérêt général qui justifie l'intervention de l'action publique pour en permettre sa réalisation. 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 à la phase chantier. L'atteinte à la propriété privée demeure limitée au regard de*

l'envergure de l'opération. »

Le commissaire-enquêteur rappelle ensuite le déroulé de l'enquête et le contenu du dossier mis à l'enquête.

Aucune observation concernant l'enquête parcellaire n'a été formulée lors de l'enquête publique.

4.2.2. Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la demande d'emprises parcellaires décrites au sein du dossier d'enquête parcellaire.

5. Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet

5.1. Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible et adaptée à tous les ménages

En cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Bordeaux Métropole et de la stratégie métropolitaine de rééquilibrage entre les deux rives, l'opération d'aménagement de Bordeaux Brazza participe à la production d'une offre de logements diversifiée, accessible et de qualité sur le territoire métropolitain.

Le projet permet la réalisation de plusieurs milliers de logements à l'horizon de son achèvement, contribuant ainsi à l'objectif métropolitain de production annuelle de 7 500 logements, dont 40 % de logements locatifs conventionnés. Il s'inscrit par ailleurs dans une démarche de maîtrise de l'étalement urbain en favorisant le recyclage urbain d'un secteur déjà desservi par les transports collectifs structurants.

Au-delà de l'objectif quantitatif, l'opération poursuit également un objectif affirmé de mixité sociale. La programmation prévoit une proportion significative de logements locatifs sociaux, adaptée au besoin du territoire, ainsi qu'une offre en accession sociale et abordable, permettant aux ménages, notamment aux familles, d'accéder à la propriété dans des conditions adaptées.

De plus, le projet vise une forte qualité d'usage des logements avec une attention particulière au confort d'été (configuration traversante, bi-orientation, espace privatif pour chaque logement, ventilation naturelle).

5.2. Recycler et renaturer un site historiquement pollué

Par sa nature même, le projet Brazza contribue à la dépollution d'un site marqué par son passé industriel. Le projet contient par ailleurs une forte dimension paysagère qui s'inscrit dans les différents programmes et opérations (Plantons 1 million d'arbres, Métropole rafraichissante), portés par le projet métropolitain de « Métropole à Vivre ».

Le projet entend lutter contre la création d'îlot de chaleur urbain et prévoit la création d'espaces publics paysagers de qualité, la plantation massive d'arbres (5000 sujets) et la réalisation de trois larges allées plantées reliant les coteaux aux berges de la Garonne. Il conserve sur plus d'un hectare un bois, destiné initialement à être bâti et veille à ne pas créer d'artificialisation des sols supplémentaires liée au projet.

5.3. Une ambition forte de création d'un quartier mixte et structurant à la mobilité apaisée

La localisation du projet Brazza, au débouché du pont Chaban-Delmas, à l'intérieur de la ceinture des boulevards et desservi par plusieurs lignes de transports en commun, renforce son rôle de polarité urbaine.

Le projet prévoit l'accueil d'entreprises nouvelles ou existantes, en particulier artisanale via la création d'une offre de locaux adaptés répondant ainsi à un des enjeux du territoire bordelais de maintien de l'activité productive en tissu urbain dense. Il intègre également la création d'équipements publics (dont des équipements scolaires et de proximité) et d'espaces verts emblématiques, permettant l'émergence d'une véritable identité urbaine au sein de la

rive droite.

L'organisation de la mobilité constitue, en outre, un enjeu majeur pour assurer le bon fonctionnement des liaisons intra et inter quartiers. Les aménagements publics prévus (Réseaux Express Vélo et Bus Express) favoriseront les modes alternatifs à la voiture individuelle, en continuité avec les infrastructures métropolitaines existantes.

Conclusion

L'aménagement du secteur Brazza constitue un enjeu majeur de requalification et de développement urbain à l'échelle de la métropole bordelaise, compte tenu de sa localisation stratégique au sein de la ville-centre et de son rôle structurant dans le développement de la rive droite.

Le projet vise à faire muter un secteur aujourd'hui largement constitué de friches industrielles et d'espaces sous-utilisés, en un nouveau quartier urbain, durable et mixte, permettant de répondre aux besoins de logements du territoire.

Cette transformation ne peut être envisagée que dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, permettant d'assurer la cohérence des aménagements, la continuité des espaces publics et l'intégration des différentes fonctions urbaines, au service d'un cadre de vie de qualité.

La nature et le paysage occupent une place importante dans le projet, à travers la renaturation du site, la dépollution des sols, la création d'espaces verts et la structuration d'espaces publics favorisant les mobilités douces et les modes de déplacement alternatifs à l'automobile.

La réalisation du projet permettra ainsi de renforcer l'urbanité du secteur et de faire émerger une véritable vie de quartier, reposant notamment sur :

- Le développement d'une offre de logements diversifiée, qualitative et accessible, répondant aux besoins du territoire et favorisant la mixité sociale,
- La création d'espaces et d'équipements publics structurants,
- Une programmation équilibrée associant logements, activités économiques, commerces et services,
- Un maillage de mobilités douces favorisant les déplacements actifs et apaisés.

Compte tenu de la superficie des emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet, principalement destinées à la réalisation des espaces publics et des équipements structurants, l'atteinte portée à la propriété privée demeure limitée et proportionnée au regard de l'ampleur de l'opération.

Le bilan coûts-avantages du projet apparaît globalement favorable, les bénéfices attendus (en termes de logements, de qualité urbaine, d'environnement et de cadre de vie) étant nettement supérieurs aux impacts négatifs identifiés, pour l'essentiel temporaires et liés à la phase de travaux.

Dans ces conditions, ce projet, porteur d'enjeux d'intérêt général, ne peut être mené à bien sans la maîtrise foncière indispensable à sa mise en œuvre et justifie, à ce titre, le recours à la déclaration d'utilité publique afin d'en permettre la réalisation.

ANNEXES

Ci-après figurent les annexes énoncées dans la présente délibération, à savoir :

Annexe 1 : Rappel des procédures et autorisations du projet

Annexe 2 : Rappel du déroulement de l'enquête publique conjointe

Annexe 2bis : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 23 décembre 2025

Annexe 2 ter : Courrier de réponse de Bordeaux Métropole en date du 8 janvier 2026

Annexe 3 : Avis n° MRAE 2019APNA11 en date du 9 janvier 2019

Annexe 3bis : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE

Annexe 4/4bis : Rapport du commissaire-enquêteur sur l'enquête préalable à la DUP et annexes

Annexe 5 : Rapport et avis du commissaire-enquêteur sur l'enquête parcellaire

Annexe 6 : Avis du commissaire-enquêteur

Annexe 7 : Courrier de la préfecture notifiant les rapports et conclusions du commissaire-enquêteur

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L.122-1 ;

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.122-1 V, L.122-1-1 I, L.126-1 et R.126-1 et suivants ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération n°2011-0529 en date du 8 juillet 2011 par laquelle la Communauté urbaine de Bordeaux a approuvé la création d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.110-10 du Code de l'Urbanisme sur le secteur Brazza à Bordeaux ;

VU la délibération n°2012-0820 en date du 23 novembre 2012 par laquelle la Communauté urbaine de Bordeaux a instauré une taxe d'aménagement majorée de 20% sur le secteur Bordeaux Brazza au regard de son développement et du volume des investissements publics rendus nécessaires pour son aménagement ;

VU la délibération n°2014-0735 en date du 28 novembre 2014 par laquelle la Communauté urbaine de Bordeaux a limité la taxe d'aménagement majorée à un taux de 10% sur le secteur Bordeaux Brazza ;

VU la délibération n°2015-745 en date du 27 novembre 2015 par laquelle Bordeaux Métropole a porté la définition de l'intérêt métropolitain ;

VU la délibération n°2017-663 en date du 27 octobre 2017 par laquelle Bordeaux Métropole a ouvert une concertation obligatoire au titre des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le projet d'aménagement urbain Brazza ;

VU la délibération n°2018-31 en date du 26 janvier 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation ;

VU l'avis de l'autorité environnementale n° MRAe 2019APNA11 sur l'opération d'aménagement Brazza rendu le 9 janvier 2019, et le mémoire en réponse produit par Bordeaux Métropole,

VU l'arrêté préfectoral en date du 5 février 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant l'évaluation environnementale du projet d'aménagement Brazza,

VU l'arrêté préfectoral en date du 1er août 2019 et ses modificatifs en date du 20 août 2019 et 13 octobre 2020, portant autorisation environnementale du projet d'aménagement Brazza,

VU la délibération n°2020-45 en date du 24 janvier 2020 par laquelle Bordeaux Métropole a déclaré d'intérêt général le projet urbain Brazza,

VU la délibération n°2022-127 en date du 25 mars 2022, par laquelle Bordeaux Métropole a sollicité l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe,

VU la délibération n°2024-608 du 6 décembre 2024 par laquelle Bordeaux Métropole a autorisé sa Présidente à signer avec l'EPFNA une convention d'actions foncières pour le projet urbain Brazza,

VU la délibération n°2025-232 en date du 26 septembre 2025 portant modification de la délibération n°2022-127 en date du 25 mars 2022 relative à la demande d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe,

VU l'arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe,

VU le procès-verbal de notification des observations de l'enquête publique en date du 23 décembre 2025, et le mémoire en réponse de Bordeaux Métropole en date du 8 janvier 2026,

