

Opération d'aménagement Vallée créative

Notice explicative de la concertation préalable

Contexte de la concertation

En application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole a délibéré le 29 avril 2016 sur l'ouverture d'une concertation préalable à l'opération d'aménagement dénommée « Vallée créative ».

Ce périmètre d'environ 533 ha se déploie sur deux sites disjoints, à cheval sur les communes de Gradignan, Mérignac et Pessac (cf. plan de situation en annexe n°1). Il se caractérise par la coexistence de quatre secteurs de projets ou périmètres opérationnels que l'opération d'aménagement Vallée créative vise à articuler (cf. plan du périmètre et des 4 secteurs en annexe n°2). Ces quatre secteurs (Carrefour de l'Alouette, Bioparc, Grand-Bersol et CHU Groupe sud) font chacun l'objet d'une note explicative en annexe.

La présente notice explicative relative à cette concertation a pour objet de présenter les objectifs poursuivis par l'opération.

Historique des concertations sur le territoire

Ce territoire confronté à des enjeux d'aménagement majeurs a dans un passé récent fait l'objet de plusieurs concertations, notamment :

- Plan local d'urbanisme 3.1 (2011 – 2013) qui a donné lieu à une enquête publique (15 février 2016 – 3 mars 2016) ;
- Grand Bersol (initiée le 13 février 2015 et remplacée par la présente concertation à compter du 29 avril 2016), qui a donné lieu à deux ateliers avec les entreprises de Gradignan et Pessac le 8 avril 2015 ;
- Desserte de la zone aéroportuaire (23 février 2015 – 12 février 2016) ;
- Projet d'aménagement du pôle d'échanges intermodal de Pessac-Alouette-France (14 décembre 2015 – 29 février 2016).

Présentation du territoire Vallée créative et de ses enjeux

Le territoire Vallée créative s'étend sur 533 ha extra-rocade. Bien que constitué d'entités urbaines distinctes (les quatre secteurs de projets présentés en annexes 4 à 7), ce périmètre est confronté à des enjeux d'aménagement communs :

- d'un point de vue écologique, la géologie et la topographie caractéristiques des terrasses alluvionnaires de la Garonne ont permis le développement de milieux naturels typiques du plateau landais. Les eaux de pluie se déversent dans les bassins versants du Peugue, de l'Eau Bourde et du Serpent, avec des problèmes d'écoulement sur le secteur de Bersol ;
- en termes de déplacements, l'ensemble du périmètre partage les mêmes accès au système autoroutier (rocade et autoroute A63), structurellement congestionnés aux heures de pointe, et une desserte commune en transports en commun (tramway B, TER, bus) dont le potentiel apparaît sous-exploité. La présence de générateurs de flux

majeurs que sont les centres hospitaliers au cœur du périmètre implique de penser globalement la politique de déplacements à cette échelle ;

- d'un point de vue économique, Vallée créative s'inscrit dans un bassin d'emploi marqué par une forte propension à l'innovation (liens avec le Campus et le complexe du Laser MégaJoule au Barp) mais également d'activités de services, artisanales et commerciales desservant le sud-ouest de la métropole. Les différents sites de projet relèvent d'un même marché immobilier confronté à un vieillissement du parc et à une pénurie d'offre foncière et immobilière ;
- au niveau énergétique, le territoire est alimenté en électricité par le poste source de Pessac, dont les réserves de capacité sont susceptibles d'être insuffisantes pour satisfaire les besoins des nouveaux projets. Le tissu urbain peu dense (habitat individuel et locaux d'activités indépendants) mais comportant de grands équipements (CHU, centre commercial Bois-Bersol) plaide pour la recherche de solutions énergétiques adaptées ;
- enfin, ce territoire est pratiqué dans sa diversité par de nombreux habitants, employés et usagers du périmètre dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail ou de l'accès aux aménités locales, posant ainsi la question de son identité au sein de la Métropole.

Afin de répondre à ces enjeux de manière cohérente, Bordeaux Métropole a engagé la présente concertation préalablement au lancement de l'opération d'aménagement Vallée créative.

Objectifs de la concertation

L'objectif premier de l'opération Vallée créative est de mieux valoriser le potentiel de formation, de recherche et d'innovation du Campus et du CHU au service du rayonnement scientifique et du développement économique de la Métropole. Cela passe par une meilleure articulation des territoires intra et extra rocade et l'aménagement de sites attractifs pour ancrer les retombées en matière de création d'entreprises, de formation de talents et d'innovation.

A cette ambition de rayonnement s'ajoutent des objectifs d'aménagement durable et plus cohérent du territoire métropolitain. Ainsi, l'opération Vallée créative a-t-elle vocation à devenir un territoire privilégié de mise en œuvre des politiques métropolitaines en matière d'urbanisme, de mobilité, d'environnement, de cadre de vie. Cela en veillant à optimiser les investissements publics dans un contexte budgétaire contraint.

En particulier, l'opération visera à :

1. promouvoir une mobilité durable des habitants, des étudiants et des employés en améliorant l'offre de transports alternatifs à la voiture sans pour autant négliger les infrastructures nécessaires à l'accessibilité automobile de ce territoire qui demeure un facteur d'attractivité important pour les entreprises ;
2. proposer un cadre de vie et de travail attractif pour les habitants et les employés, qui passe par la requalification des principaux espaces publics, l'amélioration de l'offre de services et un paysage urbain de qualité ;
3. mieux articuler développement économique, grands équipements et projet urbain, en veillant à la cohérence et à la pertinence de l'offre foncière et immobilière qui devra répondre aux besoins des entreprises, des employés, des étudiants et des habitants ;

4. améliorer le bilan écologique de ce territoire en proposant un habitat et un immobilier d'entreprises plus vertueux, des solutions énergétiques alternatives et une gestion plus cohérente de la faune et de la flore protégées.

Afin de répondre à ces enjeux, le parti d'aménagement envisage notamment les interventions suivantes :

- la restructuration en cours d'étude du système d'échangeurs autoroutiers (échangeurs n°14 de la rocade, n°26 de l'A63 et possiblement échangeur n°26b de l'A63) afin d'en augmenter les capacités et de faciliter les circulations douces (cf. carte en annexe n°3) ;
- l'aménagement d'un itinéraire bus à travers le secteur Grand-Bersol (le long des avenues Haut-Lévèque, Gustave Eiffel, et de la Tuileranne) en articulation avec le projet de liaison Aéroport-Alouette (dont la concertation a été clôturée le 12 février 2016) (cf. carte en annexe n°3) ;
- la requalification de l'espace public identifié dans le cadre des études préopérationnelles et de faisabilité menées dans les différents secteurs de projets, avec notamment la reconfiguration de profils de voies, l'aménagement d'itinéraires cyclables et de trottoirs confortables ;
- l'adoption d'une stratégie de gestion des eaux pluviales qui s'appuie sur des dispositifs de noues et possiblement d'ouvrages paysagés permettant d'adapter le principe de compensation à la parcelle ;
- l'identification de sources pertinentes d'énergie renouvelable (via par exemple un réseau de chaleur) et le dimensionnement des capacités électriques pour alimenter les habitants et les activités visés.

Le parti d'aménagement consistera à promouvoir la requalification du bâti vétuste, dans un objectif d'intensification urbaine respectueux du cadre de vie. En outre, les grandes emprises constructibles (parmi lesquelles le secteur du Bioparc, les parcelles non bâties situées autour de la gare de Pessac Alouette, ou encore, sur le secteur Bersol, les sites de l'Afpa, de la Cité de la photonique, de Thales ou de Métro) pourront accueillir des programmes plus significatifs.

Modalités de la concertation

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme et au vu des objectifs précités, Bordeaux Métropole a délibéré (délibération n°2016/234 du 29 avril 2016) sur les modalités d'une concertation associant les habitants, employés, entreprises, propriétaires, usagers et toute autre personne concernée par l'opération.

Cette concertation s'effectuera en étroite association avec les communes de Gradignan, Mérignac et Pessac.

A minima seront organisés :

- un atelier thématique, éventuellement complété d'une réunion publique, sur chacun des principaux secteurs de projet (Bioparc, Alouette, CHU Groupe Sud, Grand-Bersol) afin de concerter avec les publics plus particulièrement intéressés par l'un d'entre eux (entreprises, habitants, étudiants, personnels et usages des hôpitaux, propriétaires fonciers, etc.) ;

- une réunion publique intermédiaire portant d'une part sur les thématiques intéressant l'ensemble du périmètre (notamment les questions de mobilité), et d'autre part sur une restitution des échanges intervenus dans les ateliers susmentionnés ;
- une réunion publique finale sur l'ensemble du périmètre.

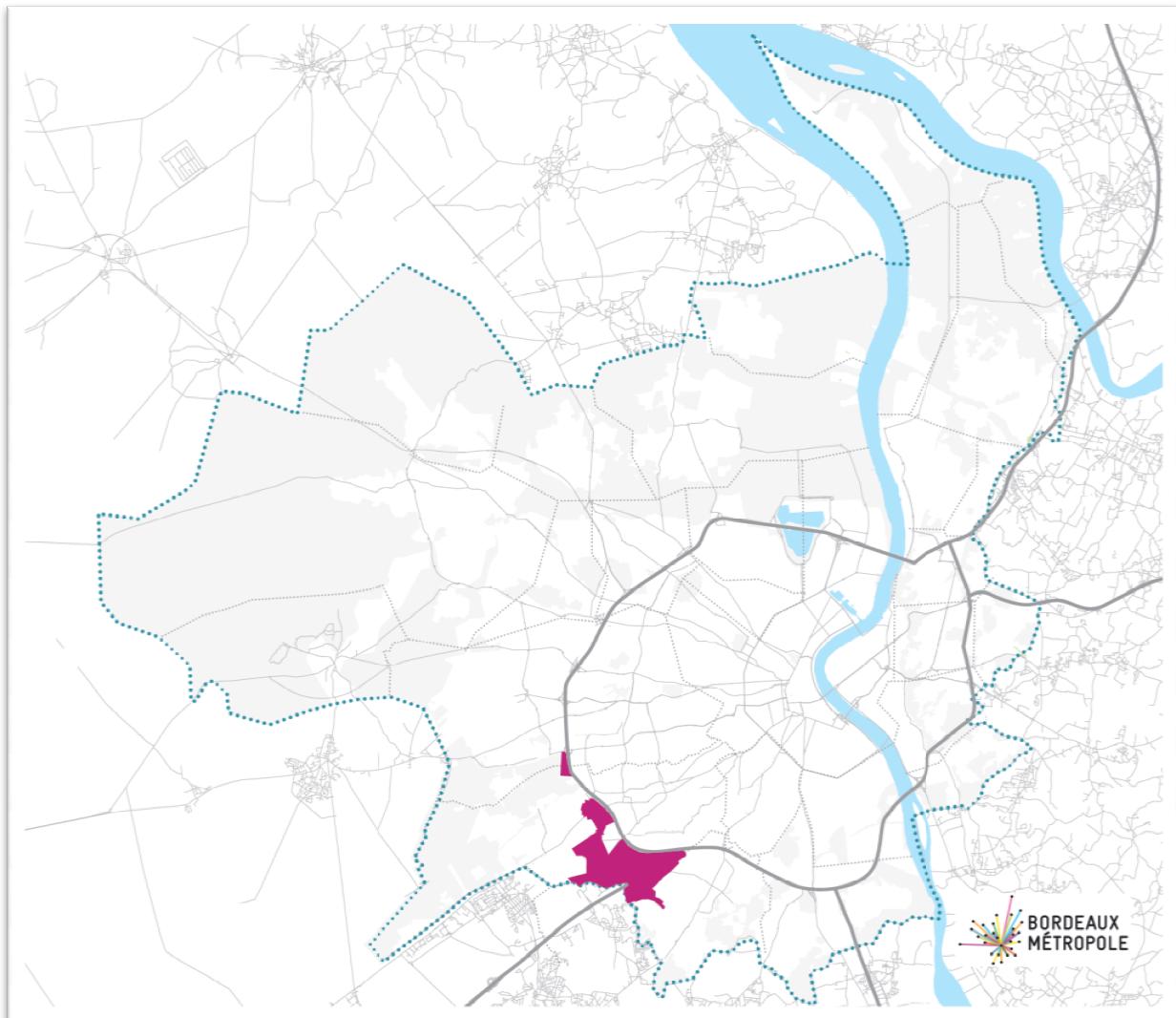
Quatre exemplaires de ce dossier seront respectivement déposés :

- un premier à la mairie de Gradignan, située allée Gaston Rodrigues 33170 Gradignan ;
- un deuxième à la mairie de Pessac, située Place de la V^e République 33600 Pessac ;
- un troisième à la mairie de Mérignac, située 60 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 33700 Mérignac ;
- un quatrième au Pôle territorial sud de Bordeaux Métropole, sis 15, avenue Léonard de Vinci 33600 Pessac.

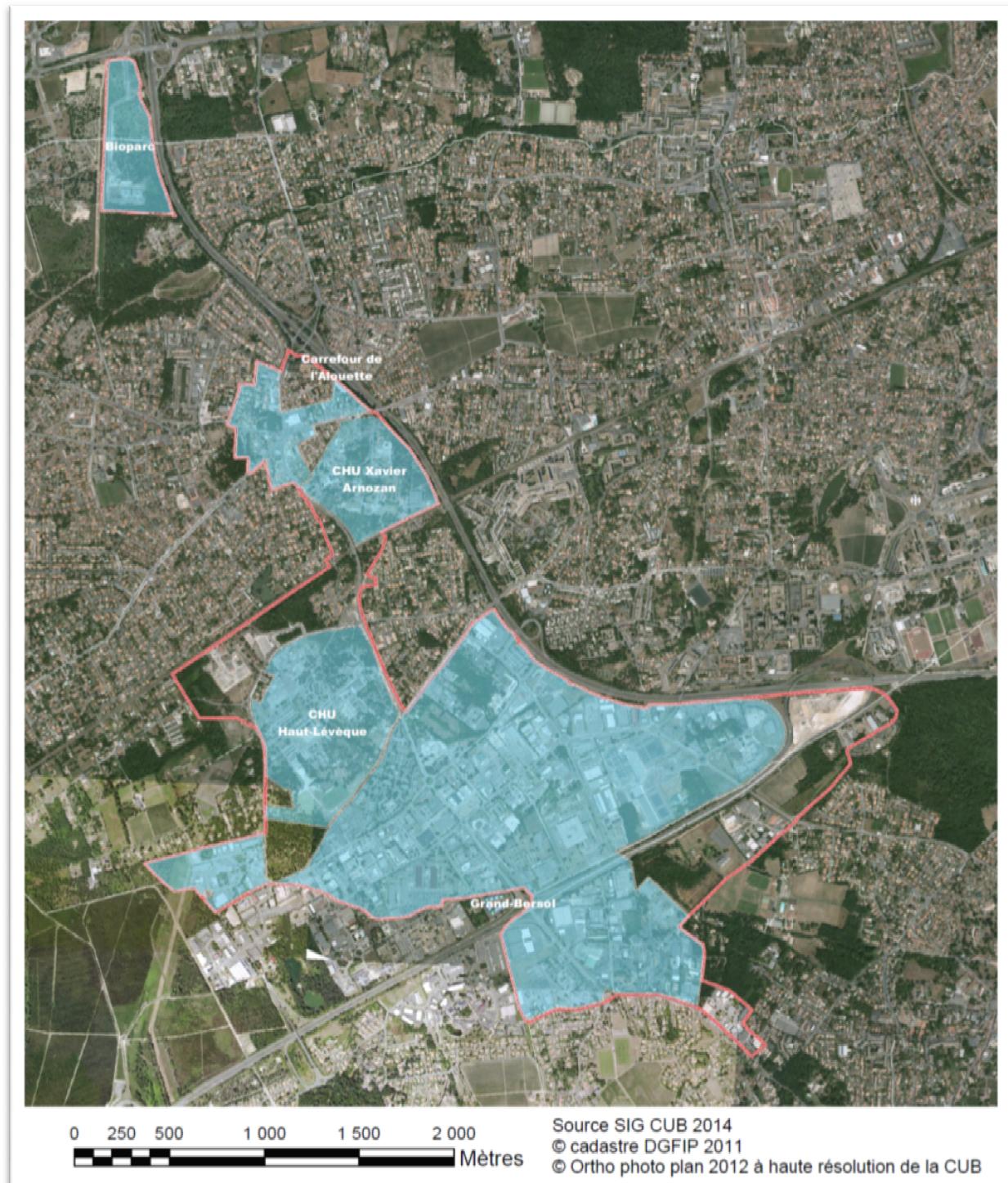
Ils pourront y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles, qui seront conservées. Le dossier de concertation sera également disponible en ligne sur le site Internet de Bordeaux Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr) afin que les personnes intéressées puissent faire part de leurs remarques et propositions.

La concertation se déroulera sur une durée estimée à 6 mois. La clôture de la concertation sera annoncée par voie de presse. Puis le Conseil de Bordeaux Métropole en tirera le bilan par délibération.

Annexe n°1 : plan de situation

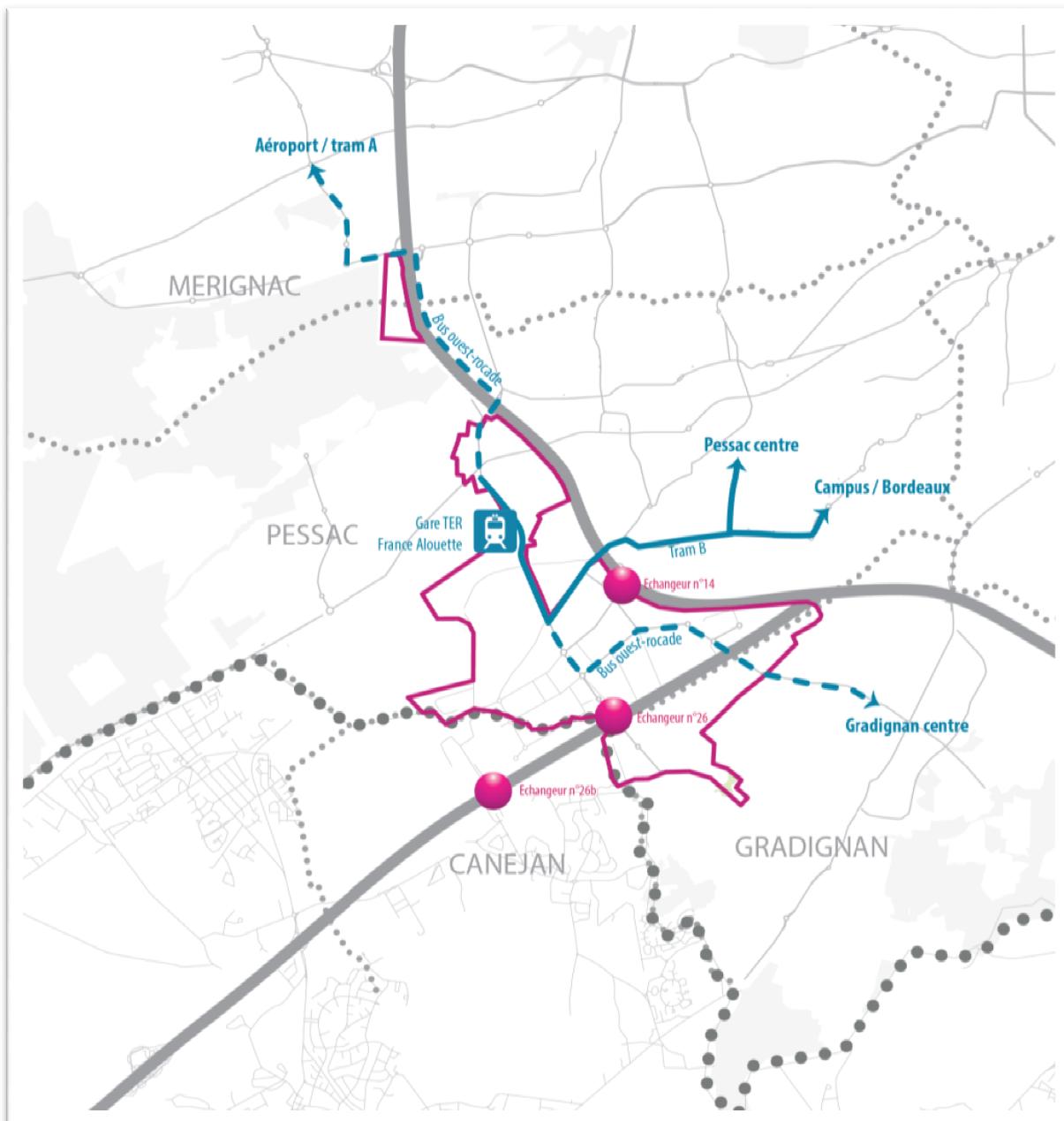


Annexe n°2 : plan du périmètre de l'opération (en rouge) et de ses différents secteurs de projets (en bleu)



Annexe n°3 : Périmètre de l'opération et grandes orientations d'aménagement : interventions envisagées en matière de transports en commun et d'infrastructures routières

Aux enjeux représentés sur la carte ci-dessous, il convient d'ajouter l'amélioration des circulations douces (itinéraires cyclables, trottoirs) en articulation avec les transports en commun, ainsi que la reconfiguration des circulations sur le réseau viaire.



Annexe 4 : notice explicative du secteur Carrefour de l'Alouette

Site de Projet

Situé sur la commune de Pessac, le secteur du Carrefour de l'Alouette s'étend sur environ 16 ha. Il se structure autour de grands axes intercommunaux : les avenues de Bourgailh, Pasteur, du Haut-Lévêque, du Général Leclerc et de Beutre.



Ce site est stratégiquement placé, en voisinage immédiat de la rocade, à proximité de grands équipements hospitaliers, et traversé par un axe majeur d'entrée d'agglomération. Il bénéficie depuis longtemps des doubles fonctions, résidentielle et de passage, qui ont favorisé le développement de services et de commerces. L'arrivée du tramway au mois de juin 2015 a

catalysé les enjeux sur ce site, centré autour du nouveau terminus de la ligne B : la station France Alouette.

Les fortes potentialités de mutations foncières de ce site ont justifié son inscription dans la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », qui vise à développer une offre de logements accessibles à tous et de qualité, à proximité des axes de transports publics.

Enjeux et objectifs poursuivis

La première ambition portée par la commune de Pessac et Bordeaux Métropole est le développement de l'urbanité de ce quartier par le logement, en créant des conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la ville et de la Métropole.

Ainsi, l'enjeu du futur projet d'aménagement urbain est l'intensification urbaine de ce secteur situé à proximité des axes de transports en commun, pour favoriser l'émergence d'une identité urbaine propre au site, en lien avec son attractivité résidentielle, commerciale, et la qualité d'usage des espaces publics. Cet enjeu se développe à travers les objectifs suivants :

- le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre ;
- l'intégration du projet au sein des quartiers, services et équipements publics voisins, dont les échanges seront favorisés et les cheminements fluidifiés et sécurisés ;
- l'embellissement du paysage commercial du site, moteur de l'activité et de l'attractivité du quartier, en lien avec la rationalisation du stationnement et l'accompagnement de nouveaux projets immobiliers ;
- l'amélioration de la qualité des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site ;
- l'intégration cohérente et urbaine du plan de circulation du secteur à une recomposition plus large, celle des grands axes intercommunaux, d'une situation d'entrée de ville et du futur transport en commun reliant la gare de l'Alouette à l'aéroport ;
- la promotion des modes doux et de la marche à pied ;
- la valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur.

Engagement des études urbaines

Bordeaux Métropole et la ville de Pessac ont confié à la société publique locale, La fabrique de Bordeaux Métropole, la réalisation d'une étude urbaine définissant les conditions de réalisation d'une future opération d'aménagement sur le secteur du carrefour de l'Alouette.



Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été retenue pour élaborer une stratégie urbaine sur le secteur et mettre au point un projet urbain. Elle se compose de :

- les agences d'architecture W-Architectures et Bold,
- l'agence d'urbanisme Flavien Bézy Urbaniste,
- le bureau d'études VRD et environnement Alto Step,
- le bureau d'études en acoustique Idb Acoustique.

Dans un premier temps, l'équipe a réalisé un diagnostic urbain du secteur suivant quatre thématiques :

- la ville des flux (circulations, espaces publics) ;
- la ville nature (espaces verts, paysage, environnement) ;
- la ville marchande (commerces) ;
- la ville résidentielle (habitat).

La maîtrise d'œuvre engage à présent le travail de mise au point d'une stratégie urbaine, qui sera alimenté par le processus de concertation avec les habitants du quartier, les commerçants et plus largement les habitants de Pessac.



Annexe n°5 : notice explicative du secteur Bioparc

Site de projet



Le Bioparc est un site à vocation économique compris entre la rocade bordelaise à l'est, une ligne électrique très haute-tension et le cimetière intercommunal à l'ouest, le parc du Bourgailh au sud et l'avenue François Mitterrand au nord.

L'aménagement de ce parc d'activités initialement dévolu aux biotechnologies a débuté en 2009 avec la création d'une voie de desserte et la construction des deux immeubles de bureaux et de laboratoires constituant l'ensemble Biogallien.

Depuis, son développement s'est heurté à une dynamique moins forte que prévue dans le secteur des biotechnologies et à des contraintes environnementales croissantes. Les espaces en attente d'aménagement font l'objet d'occupations illégales et de dépôts sauvages qui pénalisent l'activité de Biogallien et l'attractivité du site.

Afin d'identifier des solutions pour répondre à cette évolution du contexte, Bordeaux Métropole a confié une étude préopérationnelle au Créham (en cours) et une étude environnementale (inventaire zones humides et inventaire faune flore) à Verdi ingénierie (terminée en 2015).

Enjeux et objectifs poursuivis

Le Bioparc n'est aujourd'hui que partiellement aménagé et très contraint par les infrastructures. Dans la perspective de sa desserte par le transport en commun aéroport-Alouette et de la dynamique économique générée par l'opération, l'objectif est d'en terminer l'aménagement afin de proposer une offre foncière adaptée aux entreprises présentant un intérêt particulier du point de vue de l'emploi, des technologies ou de la qualité architecturale des locaux.

Sur environ 11 ha d'espaces constructibles, le Bioparc pourrait à terme accueillir de l'ordre de 20 000 à 40 000 m² de locaux professionnels.

Cet aménagement tiendra compte de la qualité paysagère et écologique du site, avec le principe du maintien d'un écrin vert sur les pourtours des terrains aménagés et l'aménagement d'espaces publics plantés et paysagés. Il est envisagé de limiter les espaces publics accessibles aux véhicules afin d'en faciliter la gestion.

Engagement des études urbaines

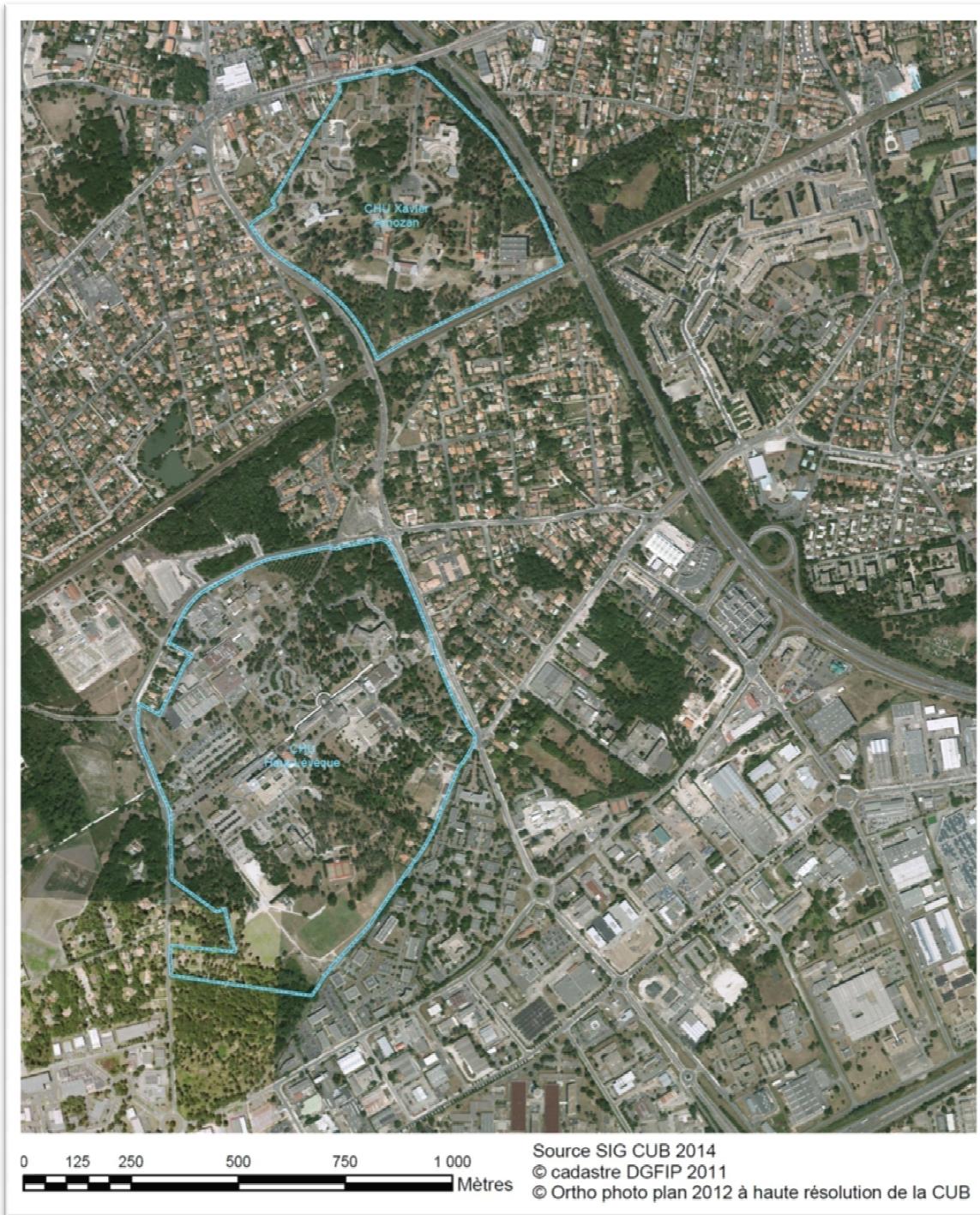
Afin de définir les modalités de réalisation d'un projet d'aménagement, Bordeaux Métropole et les villes de Mérignac et Pessac ont confié au bureau d'étude Verdi ingénierie (devenu Global ingénierie) la réalisation d'un inventaire zones humides et faune-flore permettant d'apprécier l'état initial du site afin de minimiser les impacts environnementaux du futur projet. En parallèle, une étude préopérationnelle a été confiée au groupement Créham (mandataire) – Code – VIA infrastructures pour définir des principes d'aménagement et un bilan prévisionnel.

Les conclusions de ces études techniques, mises en regard du processus de concertation, permettront d'établir un projet d'aménagement qui tienne compte de la qualité écologique et des contraintes techniques attachées au site.

Annexe n°6 : notice explicative du secteur CHU Groupe sud

Sites de projet

Deux sites hospitaliers majeurs, les hôpitaux Haut-Lévèque et Xavier Arnozan se trouvent dans le périmètre de Vallée créative.



Xavier Arnozan trouve son origine dans un sanatorium destiné à l'accueil des patients tuberculeux, qui s'est implanté sur l'ancien domaine viticole de Feuillas à partie de 1899 (le premier bâtiment a été inauguré en 1902). Cette implantation initiale a fait l'objet d'extensions successives, notamment aux lendemains de la première guerre mondiale (quand le site est intégré aux Hospices civils de Bordeaux) et de la seconde guerre mondiale. L'évolution des traitements de la tuberculose et l'obsolescence de certains bâtiments ont conduit à transformer progressivement le sanatorium en hôpital gériatrique et en Institut de formation aux carrières de santé, auxquels s'ajoute une plateforme de transfert de technologies (Lyrics).

L'histoire de l'hôpital Haut-Lévêque remonte quant à elle à 1928, quand un sanatorium luxueux fut construit dans un parc de 40 ha, légué par la propriétaire du château Haut-Lévêque. Ce parc, qui comptait un lac d'agrément, a été totalement préservé jusqu'en 1962, date de son acquisition par le CHU de Bordeaux qui y transfère progressivement les unités de soins gériatriques de Pellegrin afin de bâtir le tripode. A partir de 1975, Haut-Lévêque accueille les unités de cardiologie (en partie transférés des hôpitaux du Tondu et Saint-André), de pneumologie (transférés de Xavier Arnozan) et les services associés (blanchisserie, cuisine centrale, pharmacie,...). Son développement se poursuit avec la construction en cours de l'unité d'Hépato-Gastro-Enthérologie (20 000 m²).

Le groupe hospitalier sud développe à ce jour une superficie d'environ 160 000 m² de plancher.

Enjeux et objectifs poursuivis

Sur les sites Haut-Lévêque et Xavier Arnozan, l'objectif est de permettre au CHU de Bordeaux de poursuivre le développement et l'amélioration de son offre de soins et de formation, tout en préservant les qualités paysagères remarquables des deux sites.

Cela passe par la rénovation du patrimoine immobilier vétuste, sans que la surface de plancher totale augmente nécessairement de manière significative, et dans le respect des qualités paysagères des deux sites. Et ce en mobilisant des solutions énergétiques compatibles avec les objectifs de développement durable et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Cela passe également par une évolution de l'affectation des surfaces, liée à la structuration de l'offre de soins et au développement de l'ambulatoire.

A cet égard, l'amélioration de l'accessibilité en transports en commun et automobile des patients, des étudiants et des personnels est une priorité.

Annexe n°7 : notice explicative du secteur Grand-Bersol

Site de projet



La zone industrielle de Bersol a été aménagée à partir des années 1970 sur des terres incultes, marécageuses et couvertes de forêt. Côté Gradignan, un hippodrome a été exploité entre 1820 et 1835.

A l'origine se sont implantés de grands établissements industriels (Thales, France Telecom, Recipharm, la Monnaie de Paris), et aussi des entreprises artisanales plus petites. A partir

des années 1990, une nouvelle phase d'aménagement a vu le développement d'un parc tertiaire paysagé (Europarc) et, à proximité de la rocade et de l'autoroute A63, d'activités commerciales (centre commercial Géant Casino, magasins Métro et Leroy Merlin).

La vocation première de ce parc d'activités étant l'industrie, les voiries et autres réseaux ont été largement dimensionnés. Pour autant, ce type de développement a ménagé des espaces verts significatifs sur les parcelles privées (essentiellement des pelouses entretenues par les occupants mais aussi des espaces boisés résiduels).

L'évolution de la zone industrielle vers les activités tertiaires (bureaux et commerce) et la dynamique économique constante a généré une raréfaction et un renchérissement de l'offre foncière qui pénalisent le renouvellement des immeubles et la création de nouveaux emplois. Dans le même temps, face à une desserte en transports en commun marginale, les accès routiers souffrent de congestion chronique.

Enjeux et objectifs poursuivis

Confrontée à une pénurie foncière, un vieillissement du parc immobilier et à des espaces publics dégradés, le secteur Grand-Bersol doit faire l'objet d'une requalification ambitieuse pour renforcer son attractivité et accueillir de nouveaux emplois.

Ces préoccupations avaient motivé une délibération du conseil de Métropole du 12 février 2015 portant ouverture de la concertation. L'étude préopérationnelle menée depuis le printemps 2015 a permis de montrer la nécessité d'agir à une échelle territoriale plus vaste au regard des enjeux rappelés précédemment. Le nouveau périmètre et le parti d'aménagement revu en conséquence justifient le lancement d'une nouvelle concertation dont les modalités sont décrites dans la présente délibération. Pour la parfaite information du public, le compte-rendu des ateliers organisés le 8 avril 2015 avec les entreprises de Bersol sont joints au dossier de concertation.

Outre les aménagements sur les infrastructures et l'espace public énoncés ci-dessus dans le parti d'aménagement, cette requalification passe notamment par :

- la création de plantations le long des axes le permettant, afin d'en améliorer le confort et le paysage ;
- la refonte de la signalétique ;
- une meilleure organisation de l'offre de services aux employés et aux entreprises ;
- la requalification de friches industrielles et la densification de sites vétustes sous-utilisés afin de proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises.

Engagement des études urbaines

Afin de répondre à ces enjeux, Bordeaux Métropole a engagé en 2015 une étude préopérationnelle confiée au groupement Algoé (mandataire), Seura, CBRE valuation, infraservices.

Deux ateliers avec les entreprises de Gradignan et de Pessac ont été organisés le 8 avril 2015. Les compte-rendus sont joints en annexes n°7b et 7c.

Les premières conclusions de cette étude ont souligné que les solutions techniques aux problèmes susmentionnés appelaient des actions d'aménagement à plus grande échelle.

L'aménagement de ce secteur dans le cadre d'une opération indépendante des autres secteurs est donc définitivement abandonné. De ce fait la concertation qui était envisagée sur ce seul périmètre ne s'impose plus. Il en sera donné acte par le conseil métropolitain.

Annexe n°7b : compte-rendu de l'atelier du 8 avril 2015 avec les entreprises de Pessac



GRAND BERSOL
ATELIER CLUB D'ENTREPRISES DE
PESSAC

Bordeaux Métropole

COMPTE RENDU

GRAND BERSOL_COMPTE-RENDU ATELIER
CLUB D'ENTREPRISES PESSAC 8 AVRIL
2015_FINAL

OBJET DE LA REUNION

DATE

Atelier Club d'entreprises de Pessac

8 avril 2015

REDACTEUR

PROCHAINES REUNIONS

François DEMONET

Assistant : andre.briscan@algoe.fr - Tél : 01 53 02 26 61

SOCIETES / SERVICES	REPRESENTANTS	SERVICE	PRES.	ABS.	DIFF.	INVITATION.
BORDEAUX METROPOLE et Pessac						
Bordeaux Métropole	Julien BIRGI	Développement économique	X	X		
Bordeaux Métropole	M. VISAGE	Développement économique	X	X		
Bordeaux Métropole	M. PERIGNE	Conseiller Mobilité	X	X		
Bordeaux Métropole	Mme AUMONT	Conseillère Mobilité	X	X		
Ville de Pessac	Bertrand BARTHE	Directeur Développement économique	X	X		
Ville de Pessac	Mme BENIDIR	Chargée de mission développement durable	X	X		
ENTREPRISES						
Club d'entreprises de Pessac	M. PIEL	Président	X	X		
Club d'entreprises de Pessac	M. COCHARD	Secrétaire	X	X		
Gestfac	Jean-Luc GUENICHOT		X	X		
Sogeti	M. TETART	RRH	X	X		
ADEME	Alain BESANCON	Chargée de mission	X	X		
SOMBRUN	Mme CATHERINE	Chargée de mission	X	X		
Le Gal	Elise LE GAL	Responsable de service	X	X		
CHU de Bordeaux	Cécile SAEZ	Conseillère mobilité	X	X		
Recipharm	Alain LEMERCIER	Responsable HSE	X	X		
Atos	Pierre LORIOUX	Responsable établissement	X	X		
PRESTATAIRES						
Algoé	Kevin SALAÜN	Programmiste-Urbaniste	X	X		
Algoé	François DEMONET	Consultant	X	X		
Seura	Philippe RENOIR	Architecte-Urbaniste	X	X		
CBRE Valuation	Marie DUPRAT	Analyste en évaluation immobilière	X	X		

DIFFUSION COMPLEMENTAIRE

Ville de Pessac	X	X
Entreprises invitées	X	X

SOMMAIRE

1. Préambule	2
2. Introduction	2
3. Accessibilité, mobilité et visibilité	3
4. Besoins en services, équipements et immobilier	5
5. Perspectives de développement et de mise en valeur du Grand Bersol	7

Paris, le 20/04/2015

Paris • 37, rue de Lyon • BP 10410 • CS61267 75578 Paris Cedex 12 • Tél 01 53 02 26 00 • ALGOE, S.A. au capital de 4 503 680 €

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
1. Préambule		E : ALGOE
<ul style="list-style-type: none"> Le présent compte-rendu expose les éléments évoqués lors de la réunion du Club d'entreprises de Pessac qui s'est tenue le 8 avril 2015 à 15h30 à Pessac. 		E : ALGOE
2. Introduction		E : ALGOE
<ul style="list-style-type: none"> Au regard des enjeux associés au territoire, Bordeaux-Métropole et les Villes de Gradignan et de Pessac ont convenu d'engager une opération ambitieuse de requalification de Grand-Bersol. Afin d'en déterminer les contours et les priorités, une étude pré opérationnelle a été engagée en février dernier sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux-Métropole et confiée au groupement Algoé-Seura-CBRE Expertise. L'étude définira : <ul style="list-style-type: none"> un diagnostic urbain de la zone en juin 2015 ; un nouveau schéma de déplacements portant sur l'ensemble des modes (transports en commun, véhicules particuliers, véhicules de livraison et modes doux) en septembre 2015. Ce volet de l'étude est articulé avec l'étude sur les déplacements ainsi qu'avec la démarche Plan de Déplacement Inter Entreprises menée par Bordeaux Métropole ; un plan-guide définissant les espaces publics à requalifier en priorité, les secteurs pouvant être densifiés, la localisation des services et les principes de requalification paysagère en décembre 2015 ; un dispositif opérationnel permettant d'assurer la réalisation et le financement des travaux d'aménagement. Afin de veiller à ce que les solutions envisagées soient pertinentes au regard des besoins des entreprises, les entreprises sont mobilisées. Bordeaux Métropole confirme que l'objectif des ateliers est de recueillir les souhaits des entreprises afin de produire un plan guide qui corresponde à leurs besoins. En préambule des échanges avec les entreprises présentes, Seura présente des cartes et photographies du site qui permettent de poser certains éléments de diagnostic. En particulier, Seura soumet aux participants une carte des éléments de centralité, lisibilité, et repérage de la zone du Grand Bersol qui sert de support aux discussions. L'atelier est composé de 3 séquences : <ul style="list-style-type: none"> problèmes d'accessibilité, de mobilité et de visibilité besoins en services, en équipements et en immobilier perspectives de développement et de mise en valeur du Grand Bersol 	E : ALGOE	
		E : BORDEAUX METROPOLE
		E : SEURA
		E : ALGOE

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
3. Accessibilité, mobilité et visibilité		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
3.1. Voirie		E : BORDEAUX MÉTROPOLE
<ul style="list-style-type: none"> La qualité de la voirie sur certains axes de la zone mériterait d'être améliorée. L'avenue Becquerel est notamment citée comme un axe à requalifier. Si le projet de transport en commun sur site propre de Gradignan à l'aéroport venait à se réaliser, l'avenue Haut-Lévêque serait entièrement requalifiée Pour les entreprises, les liaisons essentielles à réaménager sont : <ul style="list-style-type: none"> entre la zone et la Gare de Pessac, en direction de l'hôtel Holiday Inn, en direction du supermarché Géant Casino, entre Pessac et Gradignan. L'absence de trottoirs ou leur caractère parfois impraticable sont relevés par les entreprises de Pessac. Cela incite les usagers de la zone à utiliser leurs voitures pour réaliser des trajets, même courts (notamment pour aller déjeuner), pour des raisons de confort et de sécurité En termes de sécurité, plusieurs sites accidentogènes pour les cyclistes sont relevés par les entreprises, tels le pont de Saige, la rue Gustave Eiffel, et les différents giratoires. 	E : ENTREPRISES PARTICIPANTES	
3.2. Flux		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
<ul style="list-style-type: none"> A l'heure du déjeuner, de nombreux salariés utilisent leur véhicule pour aller se restaurer. Par exemple, la société Atos voit environ les 2/3 de son parking (320 places) se vider le midi. Une meilleure organisation des activités sur la zone, notamment des services aux usagers (ex : restauration), peut permettre de réduire les déplacements au sein du Grand Bersol. <p>Aussi, l'aménagement de pistes cyclables sécurisées et le développement des transports en commun peuvent réduire la part modale de la voiture. Afin de programmer au mieux de tels aménagements, Bordeaux Métropole a besoin de disposer d'une estimation de la part de salariés des entreprises qui n'utilisent pas de voiture personnelle ou sont prêts à ne plus l'utiliser.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour certaines entreprises du site (ex : Atos), il ne sera pas possible de mettre en place des horaires décalés. 	E : BORDEAUX MÉTROPOLE	
		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES

	DATE <small>D : DEBUT F : FIN</small>	CONCERNE <small>A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION</small>
		E : ATOS
		E : ATOS
		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
		E : VILLE DE PESSAC
		E : BORDEAUX MÉTROPOLE

3.5. Modes actifs

- Plusieurs entreprises expriment difficultés et leurs attentes de propositions concrètes, à court terme pour sécuriser le cheminement piéton aux abords de leurs sites et améliorer l'attractivité de la zone.
- La Métropole souhaite s'engager pour le développement des modes actifs. A court terme une continuité cyclable sur l'avenue Haut-Lévêque entre l'arrêt du tramway et le carrefour haut-Lévêque/Gustave Eiffel et une traversée piétonne sécurisée au droit de l'entrée d'Enora Park seront aménagés d'ici 2016. Bordeaux Métropole attire l'attention des entreprises sur le fait que cette requalification, qui répond à la demande des entreprises du voisinage impliquera l'interdiction du stationnement sur le trottoir auquel ont recours les employés de ces entreprises.
- Parallèlement, la voie verte entre l'avenue Haut-Lévêque et l'entrée du site d'Atos d'une part, la traversée du pont de Saige seront aménagées et sécurisées courant 2016.
- En fonction des priorités identifiées, d'autres travaux pourraient être envisagés à court terme s'ils se révèlent utiles et sont peu coûteux.

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
• En parallèle, la mobilisation des entreprises est nécessaire afin d'augmenter l'efficacité des actions mises en œuvre (ex : sensibilisation des salariés, soutien à l'usage du vélo, mise en place de stationnements adaptés sur les parcelles...).		E : BORDEAUX MÉTROPOLE
• Bordeaux Métropole a besoin de connaître précisément les usages des salariés en termes de déplacements dans le cadre de la démarche engagée sur le PDIE.		E : BORDEAUX MÉTROPOLE
4. Besoins en services, équipements et immobilier		
4.1. Services aux entreprises		
4.1.1. HOTELLERIE		E : ATOS
• L'offre hôtelière sur Pessac devrait être développée. Actuellement, certains visiteurs des entreprises implantées sur la zone sont logés à l'extérieur du site.		E : CHU BORDEAUX
• L'hébergement constitue également à court terme une préoccupation pour le CHU Bordeaux qui constate que les familles des personnes hospitalisées rencontrent des difficultés pour se loger. A plus long terme, le développement d'une offre hôtelière dédiée à l'accueil des patients la veille de leur hospitalisation représente un enjeu d'optimisation de la capacité d'accueil de l'hôpital.		E : ATOS
4.1.2. SALLES DE REUNION MUTUALISEES		E : SOGETI
• Atos rencontre des difficultés lorsqu'ils veulent organiser des grandes réunions avec 400 à 500 personnes. L'amphithéâtre présent sur la zone est trop petit et désaffecté ; il ne permet pas d'organiser ce type de réunion.		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
Selon Atos, la construction d'une telle salle constitue un enjeu important d'attractivité pour le Grand Bersol.		
• Des salles de plus faible capacité (environ 30 personnes) seraient également utiles pour accueillir des réunions tels des comités de direction.		
• Des salles de réunion existent et peuvent être utilisées par les entreprises du Grand Bersol (exemples : à l'ESAT et à Aquitaine Cap Métiers)		

	DATE <small>D : DEBUT F : FIN</small>	CONCERNE <small>A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION</small>
4.2. Services aux salariés		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
4.2.1. RESTAURATION		E : BORDEAUX MÉTROPOLE
<ul style="list-style-type: none"> Les food trucks constituent une offre de proximité, une offre palliative qui permet aux salariés de pouvoir se restaurer sur la zone. Ils pallient à un manque d'offre de restauration sur la zone. L'offre de restauration sera en partie renforcée par l'offre qui sera développée dans le programme Cœur Bersol pour début 2017. Certaines entreprises disposent d'un RIE, ouvert à d'autres usagers, mais ceux-ci sont saturés (exemples : RIE de Temex, RIE de l'ESAT) La question des restaurants inter entreprises (RIE) constitue une piste de développement. 	E : ENTREPRISES PARTICIPANTES	
4.2.2. CRECHE INTERENTREPRISES		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
<ul style="list-style-type: none"> Une demande existe pour une crèche en interne de l'entreprise Recipharm. Sogeti partage ce constat. Toutefois, les salariés utiliseront la crèche si le coût associé correspond à leur budget. Des demandes existent également chez Atos, mais les salariés font souvent le choix de placer leurs enfants dans des structures à proximité de leur lieu de domicile plutôt que de leur lieu de travail. 	E : RECIPHARM E : SOGETI E : ATOS	
4.2.3. CONCIERGERIE		E : SOGETI E : ATOS
<ul style="list-style-type: none"> Selon ses modalités d'usage, une conciergerie serait utile et utilisée par les salariés du site. Pour assurer la pérennité d'une conciergerie, une masse critique d'utilisateurs est néanmoins nécessaire. A défaut, une conciergerie risque de fermer. Une conciergerie existe déjà sur le territoire : la conciergerie solidaire. 	E : VILLE DE PESSAC	
4.2.4. EQUIPEMENTS SPORTIFS		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
<ul style="list-style-type: none"> Des salles de sport privées existent sur le site (Amazonia, Futsal), à l'ouest de la zone (52 avenue Gustave Eiffel) et rencontrent un grand succès. Dans la mesure du possible, ce type d'équipement pourrait être développé sur la zone, sur les parcelles adéquates. 	E : BORDEAUX MÉTROPOLE	

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNÉ A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
4.3. Eau et électricité		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
<ul style="list-style-type: none"> Le site est vulnérable en termes d'approvisionnement en eau, en électricité, et en gaz. Les problématiques des équipements de défense incendie et d'alimentation en eau de vie doivent également être prises en compte. Il est important de sécuriser les entreprises sur ces différentes problématiques. Une étude a été confiée à ERDF pour évaluer l'impact des aménagements sur les réseaux électriques et sécuriser l'approvisionnement. Les entreprises sont invitées à préciser leurs besoins en termes de services et d'équipements à Bordeaux Métropole ou à l'équipe prestataires. 	E : BORDEAUX METROPOLE	
5. Perspectives de développement et de mise en valeur du Grand Bersol		E : BORDEAUX METROPOLE E : ENTREPRISES PARTICIPANTES E : ENTREPRISES PARTICIPANTES E : SEURA

Annexe n°7c : compte-rendu de l'atelier du 8 avril 2015 avec les entreprises de Gradignan

OBJET DE LA REUNION

DATE

Atelier Club d'entreprises de Gradignan
8 avril 2015

REDACTEUR

PROCHAINES REUNIONS

François DEMONET

Assistant : andre.briscan@algoe.fr - Tel : 01 53 02 26 61


SOCIETES / SERVICES	REPRESENTANTS	SERVICE	PRES.	ABS.	DIFF.	INVITATION.
---------------------	---------------	---------	-------	------	-------	-------------

**BORDEAUX METROPOLE et
Gradignan**

Bordeaux Métropole	Julien BIRGI		X	X		
Ville de Gradignan	M. LATOUR	Adjoint au Maire	X	X		
Ville de Gradignan	Eric VIELLOTTE	DGS	X	X		
Ville de Gradignan	Florence PETRONE	Service Action Economique	X	X		
Club d'entreprises de Gradignan	M. BONNEMAIN		X	X		

ENTREPRISES

Paradoxales	M. BOURDON	Gérant	X	X		
Net Diffusion	Mme NYTTENS	Responsable admin.	X	X		
Emile Maurin	M. VIDAL	Responsable agence	X	X		
Intermarché	M. REGUIER	Développeur	X	X		
Texaa	M. CHASSAIN	RRH	X	X		
DISF (La Banque Postale)	M. STEPHAN	Responsable de site	X	X		
Gestamatic	Mme OURRY-B	Responsable	X	X		
Pôle Emploi	M. VIDAL	Responsable	X	X		
Groupe CTI	M. PARIENTE		X	X		

PRESTATAIRES

Algoé	Kevin SALAÜN	Programmiste-Urbaniste	X	X		
Algoé	François DEMONET	Consultant	X	X		
Seura	Philippe RENOIR	Architecte-Urbaniste	X	X		
CBRE Valuation	Marie DUPRAT	Analyste en évaluation immobilière	X	X		

DIFFUSION COMPLEMENTAIRE

Ville de Gradignan		X	X
Entreprises invitées		X	X

SOMMAIRE

1. Préambule	2
2. Introduction des 2 ateliers	2
3. Accessibilité, mobilité et visibilité	3
4. Besoins en services, équipements et immobilier	5
5. Perspectives de développement et de mise en valeur du Grand Bersol	6

Paris, le 21/04/2015

Paris • 37, rue de Lyon • BP 10410 • CS61267 75578 Paris Cedex 12 • Tel 01 53 02 26 00 • ALGOE, S.A. au capital de 4 503 680 €

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
1. Préambule		E : ALGOE
<ul style="list-style-type: none"> Le présent compte-rendu expose les éléments évoqués lors de la réunion du Club d'entreprises de Gradignan qui s'est tenue à Pessac le 8 avril 2015 à 13h30. 		E : ALGOE
2. Introduction des 2 ateliers		E : ALGOE
<ul style="list-style-type: none"> Au regard des enjeux associés au territoire, Bordeaux-Métropole et les Villes de Gradignan et de Pessac ont convenu d'engager une opération ambitieuse de requalification de Grand-Bersol. A ce titre, une étude pré opérationnelle a été engagée en février dernier sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux-Métropole et confiée au groupement Algoé-Seura-CBRE Expertise. L'étude définira : <ul style="list-style-type: none"> un diagnostic urbain de la zone en juin 2015 ; un nouveau schéma de déplacements portant sur l'ensemble des modes (transports en commun, véhicules particuliers, véhicules de livraison et modes doux) en septembre 2015. Ce volet de l'étude est articulé avec l'étude sur les déplacements ainsi qu'avec la démarche Plan de Déplacement Inter Entreprises menées par Bordeaux Métropole ; un plan-guide définissant les espaces publics à requalifier en priorité, les secteurs pouvant être densifiés, la localisation des services et les principes de requalification paysagère en septembre 2015 ; un dispositif opérationnel permettant d'assurer la réalisation et le financement des travaux d'aménagement pour décembre 2015. Afin de veiller à ce que les solutions envisagées soient pertinentes au regard des besoins des entreprises, les entreprises sont étroitement intégrées à la démarche afin d'identifier les enjeux mais aussi définir des solutions d'aménagement. Bordeaux Métropole confirme que l'objectif des ateliers est de recueillir les souhaits des entreprises afin de définir un projet qui corresponde à leurs besoins. En support des échanges avec les entreprises présentes, Seura présente des cartes et photographies du site qui permettent de poser certains éléments de diagnostic. En particulier, Seura soumet aux participants une carte des éléments de centralité, lisibilité, et repérage de la zone du Grand Bersol qui sert de support aux discussions. 	E : ALGOE	
		E : BORDEAUX METROPOLE
		E : SEURA

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
• L'atelier est composé de 3 séquences : - problèmes d'accessibilité, de mobilité et de visibilité. - besoins en services, en équipements et en immobilier. - perspectives de développement et de mise en valeur du Grand Bersol.		E : ALGOE
		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
• En termes d'aménagement, le caractère en impasse de la rue de la rue Mégevie aggrave la congestion. N'est-il pas possible de mieux la mailler ?		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
• En revanche, la présence de la déchetterie ne pose pas de problème particulier (sauf très ponctuellement au printemps, quand le nombre de ménages déposant des déchets végétaux augmente fortement).		E : BORDEAUX METROPOLE
• Le réaménagement de l'échangeur appelle des financements Etat qui ne seront pas mobilisables avant 2023/2025 au plus tôt. L'enjeu de l'étude est donc de voir comment on peut améliorer la situation par des mesures à courte échéance et à faible coût en travaillant sur l'offre modale (réduire la dépendance automobile) et la réorganisation des circulations, l'organisation spatiale du développement des activités et l'implantation de services à destination des usagers de la zone, en parallèle de la réflexion sur le PDIE.		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
3.2. Modes actifs		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
• De plus en plus de salariés adoptent le 2 roues pour se rendre à leur travail, en particulier les salariés résidant à proximité de la zone (environ un rayon de 10 km). Mais circuler à vélo comporte des dangers sur la zone du Grand Bersol par manque de cheminements sécurisés. Il est important et urgent de rendre la zone plus accessible et plus sécuritaire pour le vélo.		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
• Les entreprises souhaiteraient que des aménagements permettant l'usage des modes actifs vers les pôles de transports et de services soient réalisés à court terme côté Gradignan.		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
• Des aménagements modes actifs permettant un rabattement sur le tramway auraient un effet levier sur l'utilisation du vélo. (Le franchissement du pont de l'autoroute est cependant aujourd'hui un point noir rédhibitoire pour l'usage des modes doux)		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
• Il est important que la réalisation de tels aménagements s'accompagne de politiques d'incitation à l'usage des modes actifs de la part des entreprises.		E : BORDEAUX METROPOLE
• Aussi, le stationnement des vélos doit être aménagé dans des dimensions correspondant aux besoins. Pour affiner le dimensionnement, une collaboration des entreprises pour le recensement de leurs besoins respectifs est nécessaire.		E : BORDEAUX METROPOLE
• Un projet de piste cyclable en site propre qui passe sur le terrain des coqs rouges est actuellement en cours de réalisation.		E : MAIRIE DE GRADIGNAN

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
3.3. Stationnement		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
<ul style="list-style-type: none"> Les participants soulèvent également la problématique du stationnement des salariés. Du fait de l'attractivité du site, du développement de leur activité et de l'occupation dense de leurs locaux qui en découle, plusieurs entreprises constatent l'insuffisance de l'offre de stationnement sur leur emprise et le débordement du stationnement des véhicules de leurs employés sur l'espace public au détriment de la circulation des piétons. Le stationnement de poids lourds dans la zone du Grand Bersol à Gradignan est observé en particulier la nuit sur la rue de Mégevie et avenue de l'Europe. Ce stationnement sauvage est jugé particulièrement problématique, en termes de bruit (notamment à côté des hôtels de la zone), de paysage et de sécurité routière. 		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
3.4. Covoiturage		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES ET VILLE DE GRADIGNAN
<ul style="list-style-type: none"> Le covoiturage se développe sur la zone, mais le phénomène se heurte à la faible disponibilité d'espaces de stationnement sur l'espace public. Actuellement, de nombreux « covoitureurs » utilisent notamment le parking du centre commercial Metro. Pour les entreprises participantes, la priorité doit être portée sur le tronçon entre les 2 ronds-points. Il n'y a pas en revanche de problème de circulation entre la zone Grand Bersol et le centre-ville de Gradignan. Les entreprises sont invitées à communiquer leurs besoins en termes de mobilité à Bordeaux Métropole ou à l'équipe prestataires, à partir du questionnaire envoyé sur le PDIE par Bordeaux Métropole. 		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
4. Besoins en services, équipements et immobilier		E : BORDEAUX METROPOLE
<ul style="list-style-type: none"> La zone du Grand Bersol pourrait potentiellement accueillir des services complémentaires, mutualisés : restauration d'entreprise, bureaux et salles de réunions partagées, commerces, crèche d'entreprise, structures pour le développement d'entreprises... 		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
4.1. Services aux entreprises		
4.1.1. STRUCTURES POUR LE DEVELOPPEMENT D'ENTREPRISES		

	DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
• En termes de structures favorisant le développement d'entreprises, l'accueil de jeunes entrepreneurs au sein des locaux d'une ou plusieurs entreprises apparait comme une solution moins lourde en termes de procédures et de moyens que le développement d'une pépinière. Un tel accueil pourrait être soutenu par Bordeaux Métropole et la commune.		E : BORDEAUX MÉTROPOLE
4.2. Services aux salariés		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
4.2.1. RESTAURATION		E : LA BANQUE POSTALE
• En termes de restauration, il apparaît important de développer une offre sur Gradignan, les salariés devant actuellement franchir l'autoroute pour trouver une offre sur Pessac.		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
• La Banque Postale dispose quant à elle d'un restaurant d'entreprise (300 couverts) mais qui ne couvre pas l'ensemble de la demande des salariés.		E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
• En termes de commerces et services, les participants soulignent que le besoin est fort, malgré la présence à proximité de surfaces commerciales (Intermarché, Géant Casino...).		E : BORDEAUX MÉTROPOLE
• Une crèche d'entreprise est installée sur le Grand Bersol à Gradignan, mais ses tarifs relativement élevés ne conviennent pas à l'ensemble des salariés souhaitant y avoir recours.		E : BORDEAUX MÉTROPOLE
• Il est important de développer une offre adaptée à la demande en termes de type de service et de niveau de coût, supportable par les salariés.		E : POLE EMPLOI
• Les entreprises sont invitées à préciser leurs besoins en termes de services et d'équipements à Bordeaux Métropole ou à l'équipe prestataires.		
5. Perspectives de développement et de mise en valeur du Grand Bersol		
5.1. Marketing territorial		
• Des éléments de marketing territorial peuvent être utiles pour les entreprises, par exemple pour défendre des projets d'extension sur le site auprès de leur direction qui n'est pas localisée à Bordeaux.		

DATE D : DEBUT F : FIN	CONCERNE A : POUR ACTION E : EMETTEUR I : POUR INFORMATION
	E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
	E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
	E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
	E : SEURA
	E : ENTREPRISES PARTICIPANTES
	E : GROUPE CTI
	E : BORDEAUX METROPOLE

Annexe 8 : Délibération du 29 avril 2016 portant ouverture de la concertation préalable à l'opération d'aménagement Vallée créative

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 avril 2016	<i>Projet de Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Mission stratégie territoriale et ingénierie	

Opération Vallée Créative. Ouverture de la concertation

Monsieur Franck RAYNAL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

I. Contexte du projet

Bordeaux Métropole exerce de plein droit les compétences suivantes :

- création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale et tertiaire ;
- création, aménagement et entretien de voirie ;
- création, aménagement et entretien des espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain ainsi qu'à leurs ouvrages accessoires.

A ce titre, par délibération n°30706 du 12 février 2016, Bordeaux Métropole a défini le périmètre Vallée Créative en vue d'impulser une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Ce périmètre d'environ 533 ha répartis sur deux sites disjoints se caractérise par la coexistence de quatre secteurs de projets ou périmètres opérationnels que l'opération d'aménagement « Vallée créative » vise à articuler :

- Bioparc :

Le Bioparc est un site à vocation économique compris entre la rocade bordelaise à l'est, une ligne électrique très haute-tension et le cimetière intercommunal à l'ouest, le parc du Bourgailh au sud et l'avenue François Mitterrand au nord.

L'aménagement de ce parc d'activités initialement dévolu aux biotechnologies a débuté en 2009 avec la création d'une voie de desserte et la construction des deux immeubles de bureaux et de laboratoires constituant l'ensemble Biogallien.

Depuis, son développement s'est heurté à une dynamique moins forte que prévue dans le secteur des biotechnologies et à des contraintes environnementales croissantes. Les

espaces en attente d'aménagement font l'objet d'occupations illégales et de dépôts sauvages qui pénalisent l'activité de Biogallien et l'attractivité du site.

Afin d'identifier des solutions pour répondre à cette évolution du contexte, Bordeaux Métropole a confié une étude pré-opérationnelle au Créham (en cours) et une étude environnementale (inventaire zones humides et inventaire faune flore) à Verdi Ingénierie (terminée en 2015).

• Alouette :

Le secteur du Carrefour de l'Alouette se situe à Pessac et s'étend sur environ 16 ha. Il bénéficie depuis longtemps de doubles fonctions, résidentielle et de passage, qui ont favorisé le développement de services et de commerces. L'arrivée du tramway au mois de juin 2015 a catalysé les enjeux sur ce site stratégiquement placé, axe majeur d'entrée d'agglomération centré autour du terminus de tramway, en voisinage immédiat de la rocade, et à proximité de grands équipements hospitaliers. Les fortes potentialités de mutations foncières de ce site ont justifiées son inscription dans la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».

Le site du Carrefour de l'Alouette a fait l'objet d'une expertise particulière dans le cadre de la démarche 50 000 logements. En 2012, le groupement représenté par Alexandre Chemetoff en qualité d'architecte - urbaniste - paysagiste, a placé la question d' « une densification résidentielle respectueuse des qualités paysagères du lieu » au cœur du projet.

La SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a ensuite été missionnée par Bordeaux Métropole pour préciser le programme et le contenu du projet urbain, encadrer et piloter les opérations immobilières émergentes, et étudier les modalités de mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

La Fab, en lien avec la ville de Pessac et Bordeaux Métropole, a ainsi engagé depuis 2015 :

- une étude urbaine pré-opérationnelle, confiée au groupement W-Architectures (mandataire), Bold, F. Bézy urbaniste, Alto Step et Idb Acoustique ;
- des études environnementales (caractérisation zone humide, expertise arboricole, diagnostic écologique), permettant de s'inscrire en amont dans une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet urbain.

• CHU Groupe Sud :

Deux sites hospitaliers majeurs, les hôpitaux Haut-Lévèque et Xavier Arnozan se trouvent dans le périmètre de Vallée créative. Xavier Arnozan trouve son origine dans un sanatorium destiné à l'accueil des patients tuberculeux, qui s'est implanté sur l'ancien domaine viticole de Feuillas à partie de 1899 (le premier bâtiment a été inauguré en 1902). Cette implantation initiale a fait l'objet d'extensions successives, notamment aux lendemains de la première guerre mondiale (quand le site est intégré aux Hospices civils de Bordeaux) et de la seconde guerre mondiale. L'évolution des traitements de la tuberculose et l'obsolescence de certains bâtiments ont conduit à transformer progressivement le sanatorium en hôpital gériatrique et en Institut de formation aux carrières de santé, auxquels s'ajoute une plateforme de transfert de technologies (Lyrics).

L'histoire de l'hôpital Haut-Lévèque remonte quant-à-elle à 1928, quand un sanatorium luxueux fut construit dans un parc de 40 ha, légué par la propriétaire du château Haut-Lévèque. Ce parc, qui comptait un lac d'agrément, a été totalement préservé jusqu'en 1962, date de son acquisition par le CHU de Bordeaux qui y transfère progressivement les unités de soins gériatriques de Pellegrin afin de bâtir le tripode. A partir de 1975, Haut-Lévèque accueille les unités de cardiologie (en partie transférés des hôpitaux du Tondu et Saint-André), de pneumologie (transférés de Xavier Arnozan) et les services associés (blanchisserie, cuisine centrale, pharmacie,...). Son développement se poursuit avec la construction en cours de l'unité d'Hépato-Gastro-Enthérologie (20 000 m²).

Le groupe hospitalier sud développe à ce jour une superficie d'environ 160 000 m² de plancher.

- Grand-Bersol :

La zone industrielle de Bersol a été aménagée à partir des années 1970 sur des terres incultes, marécageuses et couvertes de forêt. Côté Gradignan, un hippodrome a été exploité entre 1820 et 1835.

A l'origine se sont implantés de grands établissements industriels (Thales, France Telecom, Recipharm, la Monnaie de Paris), mais aussi des entreprises artisanales plus petites. A partir des années 1990, une nouvelle phase d'aménagement a vu le développement d'un parc tertiaire paysagé (Europarc) et, à proximité de la rocade et de l'autoroute A63, d'activités commerciales (centre commercial Géant Casino, magasins Métro et Leroy Merlin).

La vocation première de ce parc d'activités étant l'industrie, les voiries et autres réseaux ont été largement dimensionnés. Pour autant, ce type de développement a ménagé des espaces verts significatifs sur les parcelles privées (essentiellement des pelouses entretenues par les occupants mais aussi des espaces boisés résiduels).

L'évolution de la zone industrielle vers les activités tertiaires (bureaux et commerce) et la dynamique économique constante a généré une raréfaction et un renchérissement de l'offre foncière qui pénalisent le renouvellement des immeubles et la création de nouveaux emplois. Dans le même temps, face à une desserte en transports en commun marginale, les accès routiers souffrent de congestion chronique.

Afin de répondre à ces enjeux, Bordeaux Métropole a engagé en 2015 une étude pré-opérationnelle confiée au groupement Algoé (mandataire), Seura, CBRE Valuation, Infraservices. Les premières conclusions de cette étude ont souligné que les solutions techniques aux problèmes sus-mentionnés appelaient des actions d'aménagement à plus grande échelle.

L'aménagement de ce secteur dans le cadre d'une opération indépendante des autres secteurs est donc définitivement abandonné. De ce fait la concertation qui était envisagée sur ce seul périmètre ne s'impose plus. Il en sera donné acte par le Conseil métropolitain.

Ces quatre secteurs de projets s'inscrivent dans un territoire cohérent au regard d'enjeux d'aménagement majeurs :

- d'un point de vue écologique, la géologie et la topographie caractéristiques des terrasses alluvionnaires de la Garonne ont permis le développement de milieux naturels typiques du plateau landais. Les eaux se déversent dans les bassins versants du Peugue et de l'Eau Bourde, causant des problèmes d'écoulement sur le secteur de Bersol ;
- en termes d'usages générateurs de déplacements, l'ensemble du périmètre partage les mêmes accès au système autoroutier (rocade et A63), structurellement congestionnés aux heures de pointe, et une desserte commune en transports en commun (tramway B, TER) dont le potentiel apparaît sous-exploité. La présence de générateurs de flux majeurs que sont les centres hospitaliers au cœur du périmètre implique de penser globalement la politique de déplacements à cette échelle ;
- d'un point de vue économique, Vallée créative s'inscrit dans un bassin d'emploi marqué par une forte propension à l'innovation (liens avec le Campus et le complexe du Laser MégaJoule au Barp) mais également d'activités de services, artisanales et commerciales desservant le sud-ouest de la métropole. Les différents sites de projet relèvent d'un même marché immobilier confronté à un vieillissement du parc et à une pénurie d'offre foncière et immobilière ;
- au niveau énergétique, le territoire est alimenté en électricité par le poste source de Pessac, dont les réserves de capacité sont susceptibles d'être insuffisantes pour satisfaire les besoins des nouveaux projets. Le tissu urbain peu dense (habitat individuel et locaux

d'activités indépendants) mais comportant de grands équipements (CHU, centre commercial Bois-Bersol) plaide pour la recherche de solutions énergétiques adaptées ;

- enfin, ce territoire est pratiqué dans sa diversité par de nombreux habitants, employés et usagers du périmètre dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail ou de l'accès aux aménités locales, posant ainsi la question de son identité au sein de la Métropole.

Afin de répondre à ces enjeux de manière cohérente, Bordeaux Métropole souhaite par la présente délibération lancer une concertation sur le périmètre Vallée Créative.

II. Objectifs de la concertation

L'objectif premier de l'opération Vallée créative est de mieux valoriser le potentiel de formation, de recherche et d'innovation du Campus et du CHU au service du rayonnement scientifique et du développement économique de la Métropole. Cela passe une meilleure articulation des territoires intra et extra rocade, et l'aménagement de sites attractifs pour ancrer les retombées en matière de création d'entreprises, de formation de talents et d'innovation.

A cette ambition de rayonnement s'ajoutent des objectifs d'aménagement durable et plus cohérent du territoire métropolitain. Ainsi, l'opération Vallée créative a-t-elle vocation à devenir un territoire privilégié de mise en œuvre des politiques métropolitaines en matière d'urbanisme, de mobilité, d'environnement, de cadre de vie. Cela en veillant à optimiser les investissements publics dans un contexte budgétaire contraint.

En particulier, l'opération visera à :

- promouvoir une mobilité durable des habitants, des étudiants et des employés en améliorant l'offre de transports alternatifs à la voiture tout sans pour autant négliger les infrastructures nécessaires à l'accessibilité automobile de ce territoire qui demeure un facteur d'attractivité important pour les entreprises ;
- proposer un cadre de vie et de travail attractif pour les habitants et les employés, qui passe par la requalification des principaux espaces publics, l'amélioration de l'offre de services et un paysage urbain de qualité ;
- mieux articuler développement économique, grands équipements et projet urbain, en veillant à la cohérence et à la pertinence de l'offre foncière et immobilière qui devra répondre aux besoins des entreprises, des employés, des étudiants et des habitants ;
- améliorer le bilan écologique de ce territoire en proposant un habitat et un immobilier d'entreprises plus vertueux, des solutions énergétiques alternatives et une gestion plus cohérente de la faune et de la flore protégées.

Afin de répondre à ces enjeux, le parti d'aménagement envisage notamment les interventions suivantes, qui comprendront des investissements routiers d'un montant supérieur à 1 900 000 euros conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants :

- la restructuration en cours d'étude du système d'échangeurs autoroutiers (échangeurs n°14 de la rocade, n°26 de l'A63 et possiblement échangeur n°26b de l'A63) afin d'en augmenter les capacités et de faciliter les circulations douces ;
- l'aménagement d'un itinéraire bus à travers le secteur Grand Bersol (le long des avenues Haut-Lévèque, Gustave Eiffel, et de la Tuileranne) en articulation avec le projet de liaison Aéroport-Alouette (dont la concertation a été clôturée le 12 février 2016) ;
- la requalification de l'espace public identifié dans le cadre des études préopérationnelles et de faisabilité menées sur les différents secteurs de projets, avec notamment la reconfiguration de profils de voies, l'aménagement d'itinéraires cyclables et de trottoirs confortables ;
- l'adoption d'une stratégie de gestion des eaux pluviales qui s'appuie sur des dispositifs de noues et possiblement d'ouvrages paysagés permettant d'adapter le principe de compensation à la parcelle ;

- l'identification de sources pertinentes d'énergie renouvelable et le dimensionnement des capacités électriques pour alimenter les habitants et les activités visés.

Le parti d'aménagement consistera à promouvoir la requalification du bâti vétuste, dans un objectif d'intensification urbaine respectueux du cadre de vie. En outre, les grandes emprises constructibles (parmi lesquelles le secteur du Bioparc, les parcelles non bâties situées autour de la Gare de Pessac Alouette, ou encore, sur le secteur Bersol, les sites de l'Afpa, de la Cité de la Photonique, de Thales ou de Métro) pourront accueillir des programmes plus significatifs.

A l'intérieur de ce cadre général, des objectifs spécifiques complémentaires sont déclinés pour chacun des secteurs de projet qui composent le périmètre Vallée Créative, à savoir :

- Bioparc :

Le Bioparc est un site partiellement aménagé et très contraint par les infrastructures. Dans la perspective de sa desserte par le transport en commun Aéroport-Alouette et de la dynamique économique générée par l'opération, l'objectif est d'en terminer l'aménagement afin de proposer une offre foncière adaptée aux entreprises présentant un intérêt particulier du point de vue de l'emploi, des technologies ou de la qualité architecturale des locaux.

Sur environ 11 ha d'espaces constructibles, le Bioparc pourrait à terme accueillir de l'ordre de 20 000 à 40 000 m² de locaux professionnels.

Cet aménagement tiendra compte de la qualité paysagère et écologique du site, avec le principe du maintien d'un écrin vert sur les pourtours des terrains aménagés et l'aménagement d'espaces publics plantés et paysagés. Il est envisagé de limiter les espaces publics accessibles aux véhicules afin d'en faciliter la gestion.

- Secteur du Carrefour de l'Alouette :

L'enjeu principal identifié est l'intensification urbaine du secteur situé à proximité des axes de transports en commun, pour favoriser l'émergence d'une identité urbaine en lien avec son attractivité résidentielle, commerciale, et la qualité d'usage des espaces publics. Cet enjeu se développe ainsi par :

- le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles au plus grand nombre ;
- l'intégration du projet au sein des quartiers, services et équipements publics voisins, dont les échanges seront favorisés et les cheminement fluidifiés et sécurisés ;
- la requalification du paysage commercial, moteur de l'activité et de l'attractivité du quartier, en lien avec la rationalisation du stationnement et l'accompagnement de nouveaux projets immobiliers ;
- la requalification et la création d'espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site ;
- l'intégration cohérente et urbaine des trames viaires du secteur à une recomposition plus large, celle des grands axes intercommunaux, d'une situation d'entrée de ville, et du futur transport en commun reliant la gare de l'Alouette à l'aéroport ;
- la valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur.

- CHU Groupe Sud :

Sur les sites Haut-Lévèque et Xavier Arnozan, l'objectif est de permettre au CHU de Bordeaux de poursuivre le développement et l'amélioration de son offre de soins et de formation, tout en préservant les qualités paysagères remarquables des deux sites.

Cela passe par la rénovation du patrimoine immobilier vétuste, sans que la surface de plancher totale augmente nécessairement de manière significative. Cela passe également

par une évolution de l'affectation des surfaces, liée à la structuration de l'offre de soins et au développement de l'ambulatoire.

A cet égard, l'amélioration de l'accessibilité en transports en commun et automobile des patients, des étudiants et des personnels est une priorité.

- Grand-Bersol :

Confrontée à une pénurie foncière, un vieillissement du parc immobilier et à des espaces publics dégradés, le secteur Grand-Bersol doit faire l'objet d'une requalification ambitieuse pour renforcer son attractivité et accueillir de nouveaux emplois.

Ces préoccupations avaient motivé une délibération du Conseil de Métropole du 12 février 2015 portant ouverture de la concertation. L'étude pré-opérationnelle menée depuis le printemps 2015 a permis de montrer la nécessité d'agir à une échelle territoriale plus vaste au regard des enjeux rappelés dans le chapitre I ci-dessus. Le nouveau périmètre et le parti d'aménagement revu en conséquence justifient le lancement d'une nouvelle concertation dont les modalités sont décrites dans la présente délibération. Pour la parfaite information du public, le compte-rendu des ateliers organisés le 8 avril 2015 avec les entreprises de Bersol seront joints au dossier de concertation.

Outre les aménagements sur les infrastructures et l'espace public énoncés ci-dessus dans le parti d'aménagement, cette requalification passe notamment par :

- la création de plantations le long des axes le permettant, afin d'en améliorer le confort et le paysage ;
- la refonte de la signalétique ;
- une meilleure organisation de l'offre de services aux employés et aux entreprises ;
- la requalification de friches industrielles et la densification de sites vétustes sous-utilisés afin de proposer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises.

III. Modalités de la concertation

La concertation sera menée sur le périmètre Vallée Créeative, avec des temps consacrés aux différents secteurs de projet.

A minima seront organisés :

- un atelier thématique, éventuellement complété d'une réunion publique, sur chacun des principaux secteurs de projet (Bioparc, Alouette, CHU Groupe Sud, Grand-Bersol) afin de concerter avec les publics plus particulièrement intéressés par l'un d'entre eux (entreprises, habitants, étudiants, personnels et usages des hôpitaux, propriétaires fonciers, etc.) ;
- une réunion publique intermédiaire portant d'une part sur les thématiques intéressant l'ensemble du périmètre (notamment les questions de mobilité), et d'autre part sur une restitution des échanges intervenus dans les ateliers sus-mentionnés ;
- une réunion publique finale sur l'ensemble du périmètre.

La concertation se déroulera sur une durée estimée à 6 mois.

La clôture de la concertation sera annoncée par voie de presse. Puis le Conseil de Bordeaux Métropole en tirera le bilan par délibération.

Indépendamment de la présente délibération, la publicité de cette concertation, prenant la forme d'un avis de concertation publique, sera réalisée par insertion dans un journal local à large diffusion et par voie d'affichage sur les communes de Gradignan, Mérignac et Pessac, au Pôle Territorial Sud de Bordeaux-Métropole et sur le site Internet de Bordeaux-Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr).

Cette concertation s'effectuera en étroite association avec les communes de Pessac, Gradignan et Mérignac.

Un registre et un dossier composés a minima d'une notice explicative rappelant les objectifs poursuivis et comprenant :

- un plan de situation ;
- un plan du périmètre de l'opération et de ses différents secteurs de projets (Bioparc, Alouette, CHU, Grand-Bersol) ;
- un document de synthèse comprenant le périmètre de l'opération et les grandes orientations d'aménagement ;
- de documents émanant des études pré-opérationnelles (et notamment le compte-rendu des ateliers organisés avec les entreprises le 8 avril 2015) ;
- une notice explicative fixant les objectifs du projet.

Quatre exemplaires de ce dossier seront respectivement déposés :

- un premier à la mairie de Gradignan, située allée Gaston Rodrigues 33170 Gradignan ;
- un deuxième à la mairie de Pessac, située Place de la V^e République 33600 Pessac ;
- un troisième à la mairie de Mérignac, située 60 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 33700 Mérignac ;
- un quatrième au Pôle territorial sud de Bordeaux Métropole, sis 15, avenue Léonard de Vinci 33600 Pessac.

Ils pourront y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles, qui seront conservées.

Le dossier de concertation sera également disponible en ligne sur le site Internet de Bordeaux Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr) afin que les personnes intéressées puissent faire part de leurs remarques et propositions.

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 les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L103-2 et suivants, et R103-1

VUE la délibération n°30706 du Conseil de Métropole du 12 février 2016 portant constitution de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Campus Vallée Créative,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE la concertation sur l'opération d'aménagement Vallée créative est rendue nécessaire en raison des aménagements envisagés sur la partie équipements publics, qui comprendront des investissements routiers d'un montant supérieur à 1 900 000 euros conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants,

CONSIDERANT QUE cette concertation peut également permettre de mieux appréhender les attentes des résidents et des usagers présents sur le périmètre de l'opération Vallée créative,

DECIDE

Article 1 : de donner acte de l'abandon du projet d'aménagement à l'échelle du Grand Bersol tel que défini dans la délibération du 13 février 2015 n°22449 et de rapporter la délibération de lancement de la concertation subséquente, afin de relancer une concertation globale sur l'ensemble des secteurs concernés par l'opération d'aménagement Vallée créative dont le principe a été arrêté par délibération n°30706 du 12 février 2016 – étant précisé que cette concertation portera sur les nouveaux partis d'aménagement définis dans la présente délibération.

Article 2 : de procéder à une concertation au sens de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme sur l'opération Vallée créative.

Article 3 : d'approuver les objectifs poursuivis par cette opération qui sont précisés dans le paragraphe II du rapport de présentation, intitulé « Les objectifs de l'opération ».

Article 4 : la procédure de concertation est ouverte au vu de ces objectifs.

Article 5 : d'approuver les modalités de la concertation telles que décrites dans le paragraphe III du rapport de présentation, intitulé « Modalités de la concertation ».

Article 6 : Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation, et à fixer la date de clôture de cette concertation.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 avril 2016

	<p>Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Franck RAYNAL</p>
--	---

OPERATION D'INTERÊT METROPOLITAIN CAMPUS VALLEE CREATIVE

Périmètres

22/03/2016

Légende

- Opération d'aménagement Vallée Creative
- Secteurs de projets soumis à concertation

