

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.