

ELABORATION DU PLAN GUIDE DE L'EX-SITE THALÈS COMMUNES DE PESSAC ET CANÉJAN (33)

Maîtrise d'ouvrage : SEML Route des Lasers

Mandataire : ALTO STEP

Années de réalisation : 2017- 2018

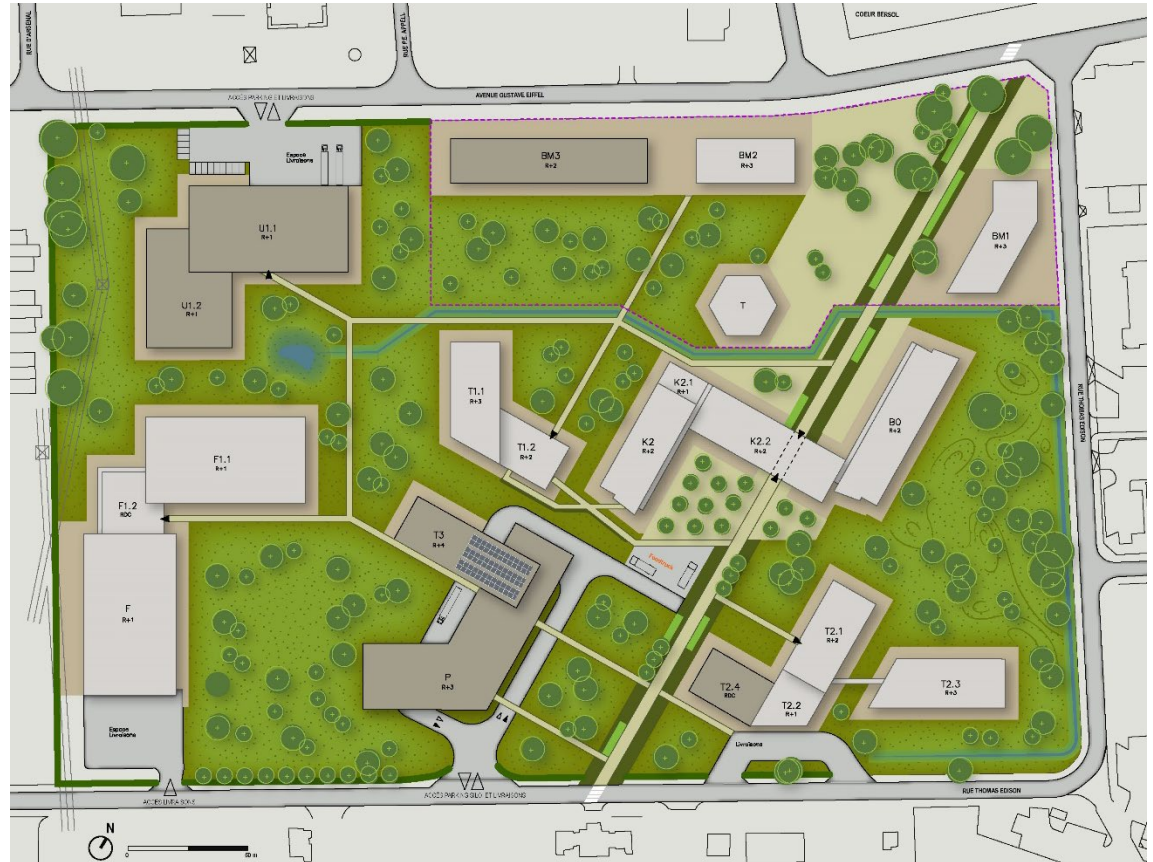
Missions d'ALTO STEP : Elaboration du diagnostic territorial (urbain, paysager, environnemental, réseaux), présentation d'un benchmark des zones d'activités innovantes, ateliers de travail avec la SEML, définition des enjeux, proposition de scénarios d'aménagement, évaluation financière.

Enjeux / Ambitions architecturales, urbaines et paysagères:

L'ex-site de Thalès, d'une superficie de 11 ha, est situé au cœur du secteur du Grand Bersol à la croisée des communes de Pessac, Gradignan et Canéjan. Le site, actuellement en friche, doit définir sa nouvelle identité : sa composition d'ensemble devra assurer un cadre de travail agréable, lieu d'activités mais aussi lieu de vie et d'échange.

L'équipe inscrit cette réflexion dans le cadre stratégique général de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Inno Campus (opération d'aménagement Vallée créative).

Il s'agit de prendre en compte l'environnement existant, d'ouvrir le site sur les futurs projets environnants (l'opération Cœur Bersol notamment), de constituer un parc d'activités innovant, fonctionnel, répondant aux besoins des futurs usagers (bâtiments dédiés et multi locatifs) avec des espaces extérieurs végétalisés généreux et qualitatifs. Les aménagements proposés doivent être économes et durables, offrant une architecture contemporaine de qualité, tournée vers la nature qui est réintroduite par phases. Les modes actifs et alternatifs à la voiture seront privilégiés sur le site.



Le plan guide proposé se doit d'être à la fois souple et structuré : il présente un parti d'aménagement fort mais permet, autour de certains intangibles, l'évolution du projet à travers le temps.

Les principaux objectifs du plan guide sont les suivants :

- composer un paysage d'activités tertiaires et industrielles de qualité tenant compte du tissu avoisinant et répondant aux exigences de fonctionnalité des entreprises ;
- faciliter les accès au site et sa desserte interne ;
- organiser l'offre de stationnement (capacité admissible et localisation).

A chaque étape de l'élaboration du plan guide, ALTO STEP procède à la formulation de recommandations et préconisations en matière de développement durable ayant pour finalité de contribuer à la qualité architecturale, urbanistique, paysagère et environnementale du projet (VRD, environnement, paysage, bâtiments).

