

# Ça démarre!

C'est une nouvelle étape qui commence pour le projet «Cœur(s) de Gradignan»! Place à la phase opérationnelle du projet avec les premiers chantiers, à commencer par celui de la nouvelle école (maternelle et élémentaire), avenue Charles et Émile Lestage, dans le secteur La Clairière-Ermitage.





# Les travaux sont lancés

**Le nouveau groupe scolaire du secteur La Clairière-Ermitage sera le premier d'une série d'équipements pensés en concertation avec les Gradignanaises et Gradignanais.**

Le nouveau groupe scolaire remplacera les actuelles écoles maternelles La Clairière et l'Ermitage, ainsi que l'école élémentaire Saint-Exupéry. Il comprendra 6 classes maternelles et 12 classes élémentaires\*. Chacune des deux entités possédera sa propre entrée. Un troisième accès mènera directement vers la **salle polyvalente commune**, qui pourra accueillir des activités en dehors des heures scolaires. Conçu par les ateliers Mathieu Laporte et Fagart & Fontana, le projet a été retenu après concours. Les membres du jury – au premier rang desquels les représentants de la Mairie de Gradignan – ont apprécié le concept de grandes toitures qui protègent les vitrages des rayons du soleil. Le choix d'un double-vitrage et l'installation



© Ateliers Mathieu Laporte

de systèmes de chauffage et de ventilation adaptés permettra de réguler aisément la température de l'école. «Ce choix naît de la volonté de proposer une construction simple et identifiable comme un lieu familial, domestique et protecteur à l'échelle des enfants», expliquent les architectes. «Ces toitures sont un écho aux constructions horizontales de la région.»

\*Parallèlement, la Ville prévoit la réalisation d'une école dans le Sud de la commune, destinée aux familles résidant dans ce secteur, leur évitant ainsi de converger vers le centre.

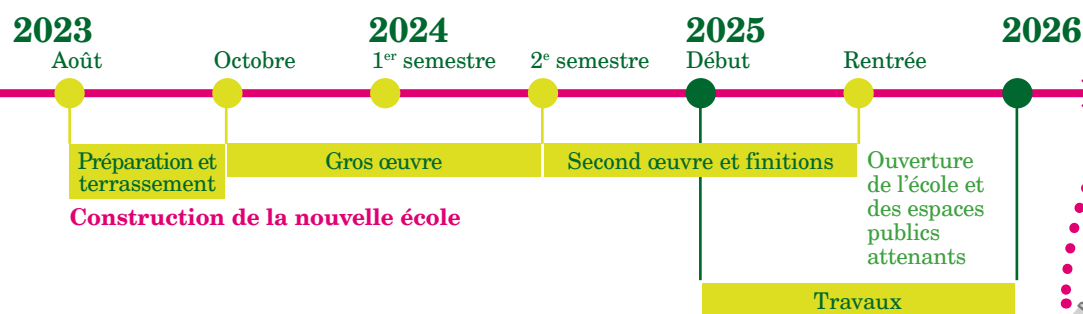
## FICHE TECHNIQUE

Ouverture : rentrée 2025  
Surface utile : 2 138 m<sup>2</sup>  
Maître d'ouvrage : Ville de Gradignan  
Maîtrise d'œuvre : Ateliers Mathieu Laporte, Architecte mandataire / Fagart & Fontana, Architecte associé / Cétab, BET TCE / CCVH, BET acoustique / Bassinet Turquin Paysage  
Montant du projet : 11,3 M€

## Les dispositifs de réduction des nuisances et de sécurisation

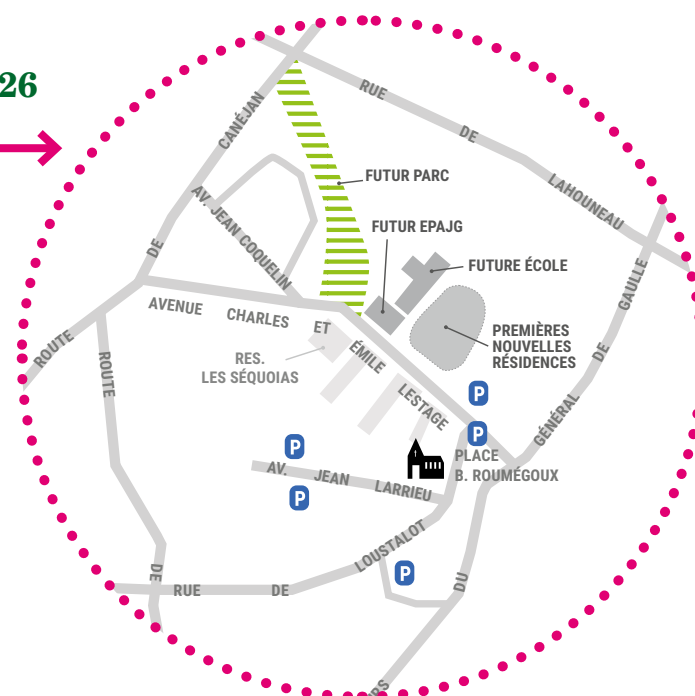
Les travaux seront organisés en tenant compte de la proximité entre l'actuelle école et le nouveau groupe scolaire. Des précautions seront prises pour sécuriser les abords et limiter les nuisances, en fonction des heures d'arrivée et de sortie, mais aussi du calendrier de présence des élèves.

## Zoom sur les prochaines étapes



**Premières résidences\***  
(150 logements)  
**Nouvel Epajg**

\*Premiers programmes de logements neufs (promoteurs privés et bailleurs sociaux) à l'emplacement de l'ancienne maison de retraite désaffectée, squattée puis démolie.



# Les axes forts de la ZAC\* Cœur(s) de Gradignan

**Une ville-parc, proche de la nature**

- 7 ha de nouveau parc public dont une partie vers l'Université et une autre dédiée aux activités sportives.

**De nouveaux commerces et services**

- Autour de 1 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité
- 1 cinéma
- Des terrasses commerciales

**De nouveaux logements privés et conventionnés pour tous**

- Première étape : près de 150 logements (location et accession à la propriété) à l'emplacement de l'ancienne maison de retraite désaffectée, squattée puis détruite.

**De nouveaux équipements publics pour toutes les générations**

- École primaire (élémentaire et maternelle) de 18 classes
- Parc sportif à l'entrée de la Cité Jardin avec un nouveau gymnase
- EPAJG (Établissement public pour l'animation des jeunes à Gradignan) à côté de la nouvelle école du centre
- Regroupement des services liés à l'emploi, au développement économique et La Canopée, espace de coworking et incubateur de l'entrepreneuriat au féminin, dans le Château de l'Ermitage entièrement rénové.



\*Grâce à ce dispositif de «ZAC», tous les aménagements et renouvellements d'équipements publics municipaux (école, gymnase, epajg...) bénéficient de participations financières publiques et privées renforcées : pour 4 euros investis, la Ville ne déboursa au final qu'un euro.

## Au cœur du projet, la concertation avec les habitants

Depuis 2009, la concertation occupe une place centrale au sein du projet Cœur(s) de Gradignan. La balade urbaine et les ateliers participatifs organisés depuis la réunion publique de septembre 2021 ont permis de recueillir les avis de nombreux habitantes et habitants. Retours sur les enseignements de cette phase d'échanges.

Les différents temps de concertation organisés dans le cadre du projet ont permis de :

- **Soulever des questions pratiques et vérifier qu'elles ont bien été intégrées au projet**, telles que la création de pistes cyclables, la gestion de la circulation automobile, l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite (PMR), et la nécessité d'un mode de transport en commun adapté.
- **Approfondir le volet environnemental du projet**, qui intègre désormais un raccordement au réseau de chaleur dans son cahier des charges (voir page 4).

- **Soumettre de nouvelles idées**, comme la création de lieux de partage intergénérationnels ou le développement de services de proximité.

Les ateliers à venir permettront d'aborder les questions spécifiques à chaque secteur, afin de prendre en compte l'avis des Gradignanaïses et Gradignanaïses.



© Christophe Goussard  
Atelier participatif du 17 mai 2022, secteur La Clairière-Ermitage.

**Interview de Mélanie Rota,** directrice de projet de La Fab, aménageur de Bordeaux Métropole et de la ville.

*Dans quelle mesure les avis recueillis ont-ils enrichi le projet initial ?*

**M.R. :** Tout d'abord, il a été rassurant de constater qu'aucun point de blocage n'a été rencontré. Les avis recueillis étaient en adéquation avec les propositions de nos architectes. Ce sont des exigences fortes qui seront imposées en termes d'environnement et de paysage pour les constructions à venir. Le parti-pris est très ambitieux dans ce domaine.

*Personnellement, que retenir de cette première phase de concertation ?*

**M.R. :** La balade urbaine est à mes yeux une réussite particulière, car elle a permis de faire connaître le projet aux habitants, dans sa globalité et sur le terrain, de façon très concrète. Les retours des participants nous ont confortés dans cette démarche.



# L'ambition environnementale

## Des logements écoconstruits et confortables

Dans le cadre de la consultation qui est en cours pour sélectionner le groupement qui réalisera le premier ensemble résidentiel de Cœur(s) de Gradignan, une attention particulière est portée à la qualité architecturale des projets et au respect des exigences environnementales. Les deux premiers secteurs d'habitats, totalisant près de

150 logements, accordent en effet une grande place aux énergies vertes (raccordement au **réseau de chaleur**). L'utilisation de matériaux décarbonés (matériaux **biosourcés** et **géosourcés**, pierre massive, etc.), le **réemploi de matériaux** issus de bâtiments détruits et le recours à des **ventilations et éclairages naturels** ont été privilégiés.

© Ville de Gradignan



### Programmation

#### des premières résidences:

- .....
- . 30% de logement locatif social
- . 28% de logement en accession à prix maîtrisé
- . 42% de logement en accession libre

## Enrichir le patrimoine arboré

En plus de réemployer au maximum des matériaux pour l'aménagement des espaces publics, le projet paysager cherche à **prolonger la végétation existante**. Pour Freddy Charrier, paysagiste du projet : « La stratégie consiste à garantir un meilleur lien entre les espaces verts, via des îlots végétalisés et la création d'un nouveau parc. La végétation fatiguée sera quant à elle renouvelée, toujours dans le respect de l'héritage végétal des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. »

La réalisation d'un inventaire exhaustif a permis de faire le point sur le patrimoine arboré des secteurs concernés, afin d'identifier les sujets malades ou dangereux. Dans le cadre de certains travaux, notamment ceux de la nouvelle école, certains arbres ne pourront être conservés. Cette décision, prise à contre-cœur, sera largement compensée par la **plantation de plus de 600 arbres**, au sein des secteurs Cœur(s) de Gradignan, sans compter ceux prévus dans les projets d'habitats que porteront les bailleurs sociaux et les promoteurs immobiliers.

## Raccordement au réseau de chaleur

### Gradignan sera raccordée à un réseau de chaleur métropolitain

Les nouveaux bâtiments de Cœur(s) de Gradignan pourront être reliés à un nouveau réseau de chaleur, mis en œuvre par Bordeaux Métropole. Le périmètre concerné s'étendra sur Talence, Pessac, Gradignan et Bordeaux. La chaufferie sera située sur la partie gradignanaise du campus, sur un site mis à disposition par l'Université de Bordeaux. Des canalisations achemineront la chaleur au pied de chaque bâtiment, où elle sera redistribuée par le chauffage central.

L'intérêt est à la fois économique, grâce à la mutualisation, mais aussi environnemental, puisque la production sera issue à plus de **80 % d'énergies renouvelables** (notamment **géothermie** et **biomasse**).

La mise en service est prévue lorsque les premiers logements de Cœur(s) de Gradignan sortiront de terre !

L'école du centre bénéficiera d'un système transitoire avant la mise en service du réseau de chaleur.

## Glossaire

**Accession à prix maîtrisé** : dispositif facilitant l'accès des foyers modestes à des logements neufs via des prix accessibles (sous conditions de ressources).

**Biomasse** : matière organique naturelle pouvant être réutilisée pour produire de l'énergie.

**Biosourcé** : issu de matières organiques d'origine végétale (ex : bois, paille).

**Géosourcé** : issu de ressources minérales locales (ex : pierre sèche).

**Géothermie** : chaleur naturelle puisée dans les sols.

**Réseau de chaleur** : système de distribution de chaleur centralisé.