

CŒUR(S) DE GRADIGNAN

Vue du hall d'entrée de la future école du centre-ville



© Mathieu Laporte Architecture

CŒUR(S) DE GRADIGNAN, le projet engage une nouvelle étape

Après le réaménagement du centre-ville, place Bernard Roumégoux et ses abords, dont la qualité est appréciée de tous, la Ville, en lien avec Bordeaux Métropole, va désormais engager une nouvelle étape du projet d'aménagement urbain visant à relier et dynamiser trois secteurs du centre-ville (Ermitage-La Clairière, Cité-Jardin et Laurenzane).

Ce programme avait été soumis à la concertation puis validé par une Déclaration d'Utilité Publique par l'Etat et une étude d'impact environnementale favorable. Il doit s'étendre au moins sur les 15 prochaines années et s'articule en plusieurs axes :

- Des équipements publics vont être reconstruits : un **gymnase, deux groupes scolaires**, l'Établissement Public pour l'Animation des Jeunes à Gradignan (EPAJG), usés par plus de cinquante ans d'intense activité.
- Le **cadre de vie naturel**, qui fait partie intégrante de l'identité de Gradignan, sera totalement préservé et même renforcé, avec la **création de deux nouveaux parcs** de 3 hectares chacun.
- De **nouveaux logements de qualité** vont être créés, maisons, appartements, en accession à la propriété ou en locatif. Ils permettront de satisfaire aux obligations légales de la Ville en matière de production de logements ; mais aussi de répondre aux souhaits des Gradignanais qui désirent se rapprocher du cœur de ville, ou de nouvelles familles qui voudraient s'y installer.
- De nouveaux équipements et activités de loisirs : un **cinéma** et commerciales : **cafés et terrasses**,

restaurants... verront également le jour afin de conforter l'attrait du centre-ville.

- **Une stratégie de mobilité** adaptée (cheminements piétons, cyclistes, voitures, transports en commun), partie intégrante du projet.
- **L'exigence** en matière de performance énergétique et de réduction de l'impact environnemental (matériaux biosourcés, isolation, chauffage, îlots de fraîcheur...)

La situation sanitaire n'a pas freiné le travail de fond sur le dossier, engagé par la Ville avec ses partenaires. Cette rentrée va entraîner une nouvelle accélération. La construction des nouveaux groupes scolaires va débuter (au centre-ville et à Beausoleil). Toutefois, le projet global d'aménagement du centre-ville reste soumis à un certain nombre d'arbitrages qui doivent être rendus. Cet automne marque donc un nouveau point de départ avant des rendez-vous de concertation plus ciblés et thématiques dont le calendrier débutera au 4^e trimestre de cette année.

Ce dossier propose de faire un état des lieux. Qui fait quoi ? Où en est-on ? Quels sont les points en débat ?











Entrée du futur parc public de La Clairière, du centre-ville vers le campus.

UNE VILLE-PARC EXEMPLAIRE - UN ART DE VIVRE

Un mot d'ordre résume la commande de La Ville et de la Métropole aux urbanistes-paysagistes chargés de la conception du projet : poursuivre « la Ville-Parc ». Le projet doit conserver « l'esprit village » de Gradignan, tout en imaginant le devenir d'une Ville qui évolue, vivante, habitée, agréable, accessible, aérée -avec des espaces naturels prépondérants-, où il fait bon habiter à tous les âges de la vie.

LES GRANDS PRINCIPES RETENUS

-  Le périmètre de l'opération d'aménagement a été défini selon les trois secteurs : « Cité jardin » / « Ermitage Clairière » / « Laurenzane ». Le périmètre s'étend du parc de l'Ermitage à l'ouest, jusqu'au parc de Laurenzane à l'est, en passant par la place Roumégoux, pivot historique du centre-ville. Au nord, l'opération intègre le parc du Repos Maternel et la cité jardin jusqu'à la rue de Lahouneau. Au sud, l'opération englobe la parcelle de l'EPAJG sur l'avenue Jean Larrieu et celles du centre commercial Laurenzane et de l'ex-CPAM sur la route de Léognan/allée des Pins.
-  La sanctuarisation des parcs, qui seront intégralement préservés.
-  La création de deux nouveaux parcs publics reliant les quartiers (6 hectares au total).
-  La création de logements, entre 900 et 1000, répartis sur plus de 15 ans (maisons, appartements de qualité, aux typologies diversifiées, accessibles au plus grand nombre, avec une part de logements conventionnés principalement affectés à la Cité Jardin et de logements en accession à prix maîtrisé pour répondre aux besoins des ménages et faciliter les parcours résidentiels.
-  La reconstruction d'équipements publics : deux groupes scolaires, l'EPAJG Bourg (Etablissement Public pour l'Animation des Jeunes à Gradignan), un gymnase et son ensemble sportif.
-  Des cheminements, stationnements, voiries aménagées.



Quel est l'intérêt du dispositif ZAC pour l'habitant de Gradignan ?

Le premier avantage, c'est de pouvoir choisir l'évolution de Gradignan, plutôt que de la subir. Ensuite, l'outil permet d'alléger la facture du contribuable gradignanais qui ne paie au final qu'environ 25% du coût des équipements reconstruits, grâce à une obligation de participation des constructeurs. Enfin, c'est le meilleur outil créé pour répondre à notre volonté de développement harmonieux du bâti dans un écrin propice à la vie. Il permet d'imposer des exigences ambitieuses d'un point de vue environnemental, architectural et paysager qui vont bien au-delà des règles actuelles.

A l'heure où la production de logements semble débridée dans la métropole, Gradignan serait-elle à contre-courant ?

Nous avons la chance d'amorcer cette ZAC aujourd'hui, en conscience des enjeux environnementaux et climatiques, quand d'autres se sont engagés dans des modèles d'urbanisme non désirables. Notre stratégie consiste à réguler l'appétit de construction immobilière, à choisir sa localisation en cœur de ville, sur des espaces déjà imperméabilisés, tout en limitant sa quantité. Mieux encore, en contrôlant sa qualité. 2/3 de nos obligations légales seront ainsi couvertes pendant 15 ans. C'est grâce à cela que nous garantirons la préservation des quartiers périphériques et des parcs tout en offrant le meilleur à notre précieux cœur de ville.

Stéphanie ORTOLA

Adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme, cadre de vie et déplacements

Les points en débat

Si les contours du projet d'ensemble sont posés, il reste des éléments importants qui seront soumis à la concertation :

- **répartition des bâtiments**, matériaux, volumes, distances, vis-à-vis, organisation des façades (loggias, terrasses....), toitures (plates, à pentes, matériaux....), choix des revêtements (bois, pierre....),
- **plantations**, îlots de fraîcheur,

• aménagements des espaces extérieurs

(cheminements, jardins privés, espaces partagés, aires de jeux, boulodrome...).

C'est sur cette base que pourront ensuite être lancées les consultations des promoteurs, aussi bien pour les bâtiments que les aménagements à venir.

€ COMMENT LE PROJET EST-IL FINANCÉ ?

« Cœur(s) de Gradignan » est financé par chaque partie-prenante : principalement Bordeaux Métropole, mais également les futurs constructeurs. Le principe d'une ZAC est aussi d'obliger les promoteurs à participer financièrement au programme de construction des équipements publics. Au total, cela permet à la Ville de n'avoir à sa charge qu'au quart du coût global des réalisations d'équipements publics.

LES PREMIERS ÉQUIPEMENTS

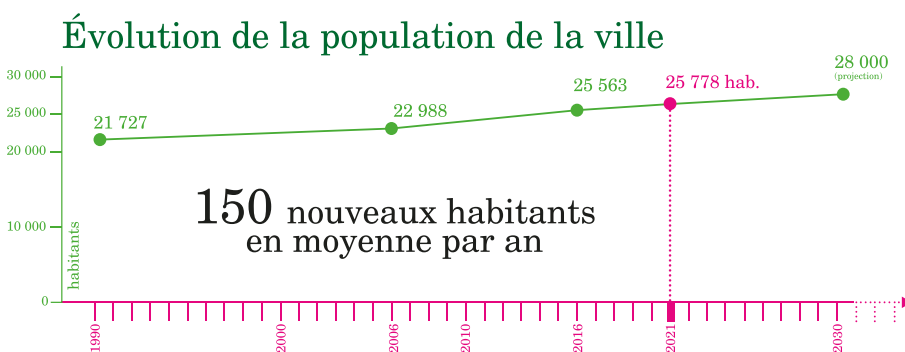
Dans le secteur de la Clairière-l'Ermitage, deux chantiers donnent déjà le ton en matière de conception et d'intégration paysagère des réalisations envisagées dans le cadre de la ZAC Centre-ville :

La nouvelle Résidence Autonomie les Séquoias, résidence publique pour les seniors, adossée au Parc de L'Ermitage (voir p. 12) et la réhabilitation du majestueux **Château de L'Ermitage** qui accueillera un pôle

de services dédiés à l'économie et à l'emploi avec la remise en valeur de l'élégant jardin à la française du Parc. **Dans le cadre de la ZAC**, c'est aussi, dès la déconstruction de l'ancien site de la Clairière (squatté pendant plus de 18 mois et libéré depuis août dernier), **la construction de l'école du centre** qui sera menée parallèlement à la construction d'une école dans le Sud de la commune. (voir Ensemble n°296).

« La vie évolue, la ville aussi. Gradignan a besoin d'inventer son futur, de maîtriser sa croissance dans une approche partagée où chacun trouve sa place, tout en confortant son cadre de vie tant apprécié.

Michel Labardin, le Maire



CRÉATION DE LOGEMENTS

Qu'impose la réglementation ?

Chaque collectivité ou intercommunalité de + 50 000 habitants doit définir un Programme Local de l'Habitat, qui fixe le nombre de logements à produire par an, par chaque commune.

À Gradignan : 130 logements (sociaux conventionnés ou libres). LA ZAC permettra de réaliser 2/3 de nos obligations dans un schéma conçu dans sa globalité et non au coup par coup.

Autre loi à respecter : les logements conventionnés doivent représenter 25% du parc locatif d'ici 2025. À ce jour à Gradignan, ils représentent 21%.

Les prochaines étapes de concertation

Cœur(s) de Gradignan doit continuer à se faire avec vous. Vous aimez votre ville, vous résidez en centre-ville ou non, vous souhaitez le meilleur pour son avenir, le vôtre et celui des générations futures ? Votre contribution est essentielle pour nourrir le projet de vos bonnes idées et apporter des ajustements aux propositions qui sont faites.

Balade urbaine à travers les secteurs concernés, samedi 16 octobre de 14h30 à 17h.

Inscriptions à partir du 1^{er} octobre par mail à l'adresse : baladeurbaine@ville-gradignan.fr

Retrouvez au fil des mois le calendrier des concertations sur : gradignan.fr