

## Martignas – Etude urbaine de renforcement du centre-ville

### Jury Conseil 3 – 1 février 2017

#### Temps de présentation

M. DUPUY – Directeur de projet au sein de NEORAMA a ouvert ce troisième Jury Conseil par une brève présentation du déroulement de la réunion avant de revenir sur les principales conclusions de la dernière réunion :

interrogations sur la localisation du marché

interrogations sur la relocalisation des commerces situés au niveau des futurs services de la ville

besoin de trouver un équilibre entre accessibilité piétonne et automobile

interrogations à propos de la suppression du rond-point

valorisation des bords de Jalle : un enjeu important

suppression de l'extension du CCAS ainsi que l'agrandissement de l'école de musique et de la bibliothèque répondent à un vrai besoin

Ce troisième Jury Conseil s'inscrit dans la continuité du précédent. Ils correspondent tous deux à la deuxième phase de l'étude qui est celle des orientations et scénarii de développement et d'aménagement. Alors que le 12 décembre 2016 la thématique abordée était « espaces publics, équipements et services », ce 1<sup>er</sup> février 2017, visait à questionner les hypothèses de travail et solliciter les avis du Jury sur le thème « habitat et formes urbaines » afin de les intégrer au mieux dans le projet.

A la suite de cette introduction, M. MEGALI – Directeur de DESURB – a approfondi les réflexions menées sur le plan guide en y intégrant les interrogations et propositions qui avaient émergées lors de du second Jury Conseil.

Trois cartes ont ainsi été présentées afin de traduire spatialement, à une échelle plus large que celle du centre-ville, le scénario « culturel » : les intentions, les circulations et cheminements ainsi qu'une première vision programmatique.

Le premier schéma d'intentions insiste sur l'insertion du centre-bourg dans son environnement et met notamment l'accent sur les liens à créer avec le grand paysage constitué par les bords de Jalle.

La cartographie des circulations et cheminements rend compte de l'équilibre recherché entre les déplacements doux et motorisés. Elle propose la création d'une promenade en bords de Jalle ainsi qu'un maillage piétons/vélos assurant, entre autres, les connexions est-ouest actuellement manquantes sur la trame viaire. En termes de déplacements automobiles, la question des sens uniques pour désengorger le centre-bourg a été étudiée.

Le programme, quant à lui, prévoit conformément au cahier des charges fixé par la Ville et Bordeaux Métropole un projet d'Hôtel de Ville plus fonctionnel et efficace (guichet unique). Par ailleurs, l'équipe envisage également :

deux secteurs mixtes (commerces et logements), au sud et à l'est du cœur de bourg

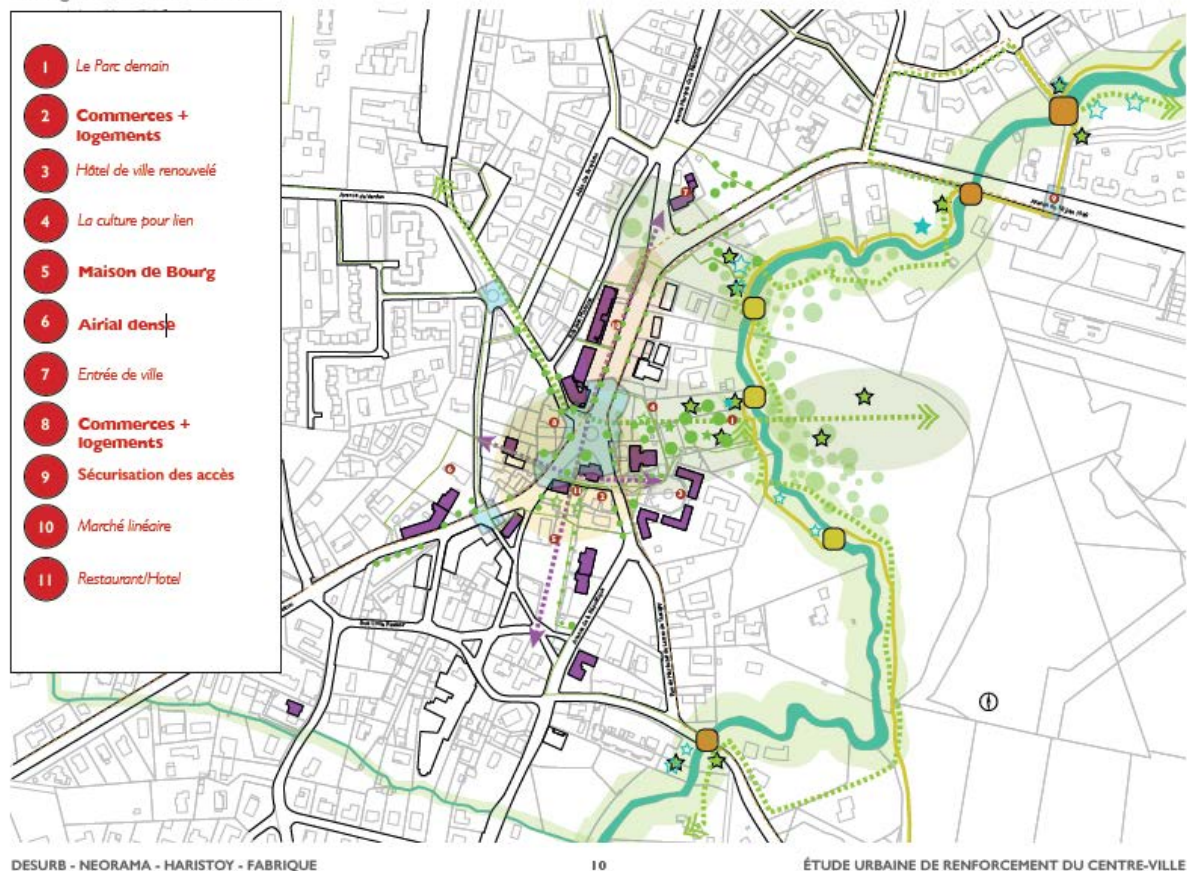
l'implantation d'un marché linéaire le long de l'avenue du 18 juin 1940.

l'évolution potentielle de la maison Bourdieu intuitions pour la maison des Arts,

une programmation de type hôtel/ restaurant favorisant la convivialité et le dynamisme local

un parc en bord de Jalle

### 3. Programmation à travailler



Ensuite, l'équipe en charge de l'étude a présenté des schémas types de formes urbaines appuyés de photographies de référence : une maison individuelle sur une grande parcelle (lots libres), une opération d'aménagement pavillonnaire plus dense pour les espaces de centralité ainsi que du logement collectif pour le cœur de bourg. Ces formes urbaines ont été mises en perspective avec les projets en cours à l'est de la Jalle.

## **Temps d'échange**

L'objectif des tables rondes était d'étudier plusieurs hypothèses de formes urbaines (petits collectifs, maisons individuelles en bande ...) afin de pouvoir se positionner sur celles d'entre elles qui seraient acceptables dans le cadre de l'urbanisation du centre-ville de Martignas-sur-Jalle.

**Les problématiques suivantes ont été évoquées dans le cadre de l'exercice :**

**la perspective et le mode d'urbanisation du centre-ville,**

**les espaces publics et les espaces verts,**

**l'identité de la ville,**

**les résultats des précédentes séances de travail.** \_\_\_\_\_







#### Table-ronde n°1 :

##### **La problématique de l'espace au cœur du débat**

Les participants de la table ronde sont globalement **réticents devant des projets d'urbanisation du centre-ville**. Ils soulignent l'importance de garder le maximum d'espace et d'espaces verts dans un centre estimé aujourd'hui comme « saturé » et « étouffant ».

Ils refusent également l'idée de démolir des constructions existantes dans le seul but de permettre de libérer de l'espace pour de nouveaux projets immobiliers.

Si le projet de l'aménagement de la ville prévoit quand même des constructions nouvelles, les habitants de Martignas souhaitent que ces dernières respectent notamment le **principe d'aération**. Dans ce contexte, des petits collectifs R+2 comportant des logements et des commerces – à l'instar de ceux au centre-ville de Gradignan – paraissent acceptables. Afin d'éviter tout effet de cloisonnement, les habitants soulignent également la nécessité de prévoir des **espaces verts**, **espaces publics** et **passages piétons** entre différents immeubles.

Quel que soit le projet final d'aménagement de la ville de Martignas-sur-Jalle, il est indispensable pour ses habitants qu'il garantisse l'aération du centre-ville et contribue à son attractivité. Une question de **constructions écologiques** se pose également dans ce contexte.

##### **Les espaces communs et lieux de rencontres**

Aux yeux de ses habitants, Martignas-sur-Jalle demeure une ville « de passage », qui propose peu d'**endroits de rencontres et d'animation**. Ils souhaitent donc que le futur projet prévoie ce type d'aménagements (espace vert type parc, un bar, un restaurant associatif, un lieu d'animation...).

##### **La question de l'identité de la ville**

Selon certains participants de la table ronde, le débat sur le projet d'aménagement de Martignas-sur-Jalle devrait s'orienter notamment vers la question de la **future identité de la ville**. Etant donné que dans 20 ans ce type de projets concernera probablement l'ensemble de la commune et non seulement le centre-ville, il faut dès maintenant réfléchir au caractère qu'elle devrait avoir et quelles devraient être les **grandes orientations de son développement**. Par ailleurs, il a été proposé que le périmètre de l'étude s'étende jusqu'au magasin Intermarché et contienne l'aménagement d'une piste cyclable.



### La préparation de la prochaine réunion

Les participants de la table ronde ont **apprécié le format de cette séance de travail** (trois tables, moins de monde, plus de temps pour discuter). Ils ont toutefois exprimé **leur regret de ne pas avoir eu de retour suite aux réflexions qu'ils avaient pu formuler lors du dernier jury conseil** (décembre 2016), **ou propositions qu'ils ont pu faire suite aux réunions**, notamment leurs interrogations sur la circulation, le devenir du rond-point et l'organisation du stationnement. En effet, dans des présentations orales et dans des dossiers écrits on parle de plusieurs « scénarios », alors qu'à ce jour un seul a été présenté aux membres du jury conseil.

Afin de préparer la prochaine réunion, les membres du jury souhaiteraient connaître le **périmètre exact du plan guide** et, dans la mesure du possible, disposer à l'avance des **plans** et des **grandes orientations de l'aménagement**. Plusieurs participants ont en effet remarqué que leur ressenti par rapport au projet présenté lors des séances précédentes n'était pas le même au moment de la présentation et après réflexion.

Ils souhaiteraient, finalement, pouvoir travailler lors de la prochaine réunion sur des propositions concrètes formulées sur la base de leurs observations.

### Table-ronde n°2 :

#### **Image A :**

L'insertion des bâtiments dans un cadre paysager (espaces verts, arbres) est appréciée, mais des doutes sont exprimés quant à l'utilisation de matériaux en bois. Les typologies de bâtiments en petits collectifs ou maisons individuelles rapprochées est intéressante.

*« J'aime parce que c'est vert »*

*« Il suffit de laisser de la place aux espaces verts pour que ce soit agréable ».*

Dans un centre-ville actuel on ne peut pas laisser autant de place à la verdure dans le futur car il faudra construire.

Utilisation du bois : *« oui mais si c'est bien traité et entretenu ».*

Dedans comme dehors, la vue sur les arbres est quelque chose d'indispensable.

*« On a vu beaucoup d'arbres tombés à Martignas et peu, être plantés ces dernières années. »*

*« On aime le bois sur pied (des arbres) moins sur des façades (mal entretenu souvent) »*

Le bois « oui mais »

Utilisation de la pierre : reprendre l'idée de parements en pierre ?

Il existe déjà des logements traversant sur la commune (témoignage d'une habitante participante) c'est très agréable car on possède un côté sur la ville, l'autre sur jardin et la verdure (ambiance de campagne) *« c'est génial ».*

#### **Image B : (typologie avec 40 logements à l'hectare)**

Des interrogations sont soulevées sur la représentation graphique des logements qui laissent apparaître un sentiment de ligne de bâtiments et de « blocs ». Cependant, la typologie de bâtiments et de logements, est jugée très intéressante car conserve l'idée de logement individuel tout en acceptant une forme plus élevée de densité.

*« Si vous êtes venus vivre à Martignas ce n'est pas pour vivre dans un ensemble, de l'habitat collectif »*

*« Cela donne le sentiment d'avoir une maison individuelle alors qu'on n'est pas dans une maison individuelle, c'est peut-être vers cela qu'il faut tendre à Martignas : ça évite les problèmes de l'hyper densité tout en faisant des nouvelles choses. C'est un juste milieu. »*

L'aspect de certaines maisons individuelles mitoyennes laisse un sentiment de bloc, d'une masse, ce qui est peu agréable.

Laisse entrevoir une nouvelle forme de maisons de ville : *« c'est agréable, on est chez soi, en individuel quand même. C'est le bon vieux système de l'échoppe Bordelaise. Ou il y a une forme de densité mais qui est humainement acceptable. »*

### **Image C1 / C2 :**

L'image de référence présentée laisse perplexe les participants car la silhouette des bâtiments et les matériaux utilisés sont jugés trop contemporains et pas en phase avec le contexte de Martignas.

*« Ça parle moins : trop contemporain, un aspect écolo pas réaliste »*

### **Image D :**

L'image n'est pas représentative d'une forme d'habitat souhaité pour Martignas, et ne donne pas le sentiment d'un cadre de vie agréable selon les membres participants.

*« Ça manque de fenêtres et de verdure, trop de bois sombre, c'est triste. »*

### **Image F : Pessac Centre**

Une forme urbaine appréciée : les matériaux, la programmation de commerces et des terrasses est plébiscitée. Des réserves sont émises sur le dimensionnement de ces bâtiments et du nombre de commerces, pour rester en phase avec les besoins de Martignas-sur-Jalle.

*« C'est Pessac pas Martignas (différence de taille de ville) mais l'idée de terrasses commerçantes c'est bien, à Martignas cela manque, ou bien les terrasses sont à l'arrière des commerces, et pas sur la rue ou l'espace public ce qui est dommage ».*

*« L'utilisation de la pierre est réussie sur cet exemple à Pessac ».*

*« Sur le commerce c'est très bien, mais il faut que ça marche, parce qu'à Martignas ce n'est pas dans les habitudes puisqu'il n'y a presque rien aujourd'hui, pour que ça marche il faut changer les habitudes » (gabarit des commerces ou leur nombre dans la programmation).*

### **Image H & G : Gradignan :**

La forme architecturale interroge beaucoup, notamment la hauteur, mais l'idée de collectifs insérés dans un parc ou un grand espace public est plutôt appréciée. Les logements collectifs soulèvent cependant de nombreuses questions pratiques : hauteurs, vis-à-vis, limitations par le PLU, gestion du stationnement.

*« C'est très contemporain, mais les appartements doivent être agréables à vivre » (lumineux, terrasses qui font qu'on se sent moins oppressé que dans un bloc).*

*« Oui à Martignas c'est possible mais pas avec autant de hauteur ! »*

*« C'est haut mais il ne faut pas trop, déjà parce qu'il n'y a pas la place et que ça s'insère mal entre deux petites maisons. Oui aux petits collectifs, mais attention aux vis-à-vis avec les voisins qui habitent dans des maisons individuelles. »*

*« Ces logements sont intéressants mais il faut pouvoir se garer avec autant de nouveaux habitants ». Pose la question du PLU et des règles qu'il prévoit sur la gestion du stationnement.*

#### **Image E :**

La hauteur (R+4) est un point de discussion important car cela ne rentre pas dans le contexte de Martignas selon les participants. La présence de végétal est encouragée et plébiscitée et semble même atténuer la hauteur.

*« Les arbres, la verdure c'est agréable ».*

*« C'est haut 4 étages, mais les décrochages sont intéressant et avec la verdure on sent moins la hauteur ».*

*« C'est intéressant mais ce n'est pas du tout ce qu'il faut pour Martignas ».*

#### **En conclusion – préparation de la prochaine réunion :**

L'image F (Pessac) : correspond très bien au futur centre-ville de Martignas-sur-Jalle pour les participants, surtout sur ce qui concerne l'offre en commerces et terrasses donnant sur l'espace public.

Les images A et B sont celles qui correspondent le mieux aux formes d'habiter Martignas, à savoir de l'individuel dense ou mitoyen, avec des hauteurs raisonnables.

Les participants estiment qu'il faut penser aux constructions nouvelles, mais aussi aux réhabilitations, garder de l'existant pour le transformer (en ajoutant un étage par exemple).

Des exemples de réhabilitations auraient pu faire partie des images proposées pour l'exercice.

Les images sont celles présentées mais aucune ne prend en compte la voiture alors que c'est un élément indissociable de la qualité de vie de Martignas pour les membres du jury.

Les participants expriment aussi l'idée de prévoir, dans le même temps que des nouveaux logements, des jardins de ville/jardins partagés, car c'est une très bonne chose pour créer ou renforcer du lien social. Martignas a besoin selon eux de ces éléments fédérateurs.

L'exercice a été apprécié mais demande réflexion avant et après la réunion du jury conseil : plusieurs participants notent que leur ressenti par rapport au projet présenté lors des séances précédentes n'était pas le même au moment de la présentation et après réflexion et discussion avec leur entourage.

#### **Table-ronde n°3 :**

Les participants de la table ronde ont construit leurs échanges en réagissant aux différentes images de références présentées par l'équipe de projet

**Image A :** des participants comparent la typologie présentée à ce qu'ils perçoivent à Ginko et ce nouveau quartier n'est pas bien accepté (matériaux et constructions de mauvaises qualités sont cités par les participants). Ils ne souhaitent pas non plus de centre-ville comparable à celui de Merignac. Par ailleurs, ils jugent l'aspect esthétique respectable et les deux niveaux semblent leur convenir. Ils souhaiteraient des jardins plus généreux et accordent une importance particulière à la question de l'aération. Les maisons de la Cité Frugès de Pessac sont citées à titre d'exemple.



**Image B :** Les participants regrettent le fait que toutes les mêmes maisons soient les mêmes et les jugent trop rapprochées les unes des autres ce qui limite l'intimité. De plus, ils souhaiteraient que les maisons soient équipées de balcons. La question du collectif dans les espaces privés est abordée de manière positive. De la même manière, les traversées et la luminosité des espaces apparaissent comme des enjeux importants.

**Images C1 et C2 :** sur ces images, les participants considèrent le mixte intéressant mais s'interrogent sur l'accès au jardin. Le bardage en acier et la pente des toits sont perçus négativement. Par ailleurs les toits terrasses peuvent être intéressants à développer « s'ils sont bien faits ».

**Image D :** visuellement les participants trouvent la typologie attractive. Le fait qu'il n'y ait qu'un étage les séduit. Ils souhaiteraient que cette hauteur ne soit pas dépassée.

**Image E :** Sur cette image, la dimension paysagère et notamment la présence d'arbres est soulignée de manière positive par les membres de la table-ronde. L'adaptation du végétal à la forme bâti est mise en avant. Ensuite, la dimension contemporaine du bâtiment et ses couleurs suscitent un intérêt chez la plupart d'entre eux.

**Image F :** Sur cette image, les participants apprécient la mixité fonctionnelle proposée : le fait qu'il y ait des terrasses sur l'espace public et du logement dans les étages. De plus, ils soulignent l'importance de l'intégration paysagère des bâtiments dans le tissu urbain, renforcée par l'utilisation de la pierre.

**Image G :** les participants trouvent la typologie intéressante et apprécient particulièrement les baies vitrées ainsi que le toit terrasse. Ils souhaitent conserver un certain espace entre les bâtiments.

### **Mission du jury conseil et prochaines étapes**

Plusieurs participants ont exprimé la volonté d'être associés plus étroitement à la conception de la stratégie et de pouvoir valider les propositions et scénarios de l'étude. A ce titre, il nous semble essentiel de rappeler les missions du jury conseil. Le jury conseil apporte une expertise d'usage, un regard essentiel : celui des habitants, vivant au quotidien sur la commune et étant les premiers usagers de ses équipements et de ses espaces publics. L'objectif de cette démarche de concertation est de pouvoir nourrir l'étude urbaine de la participation et du ressenti d'un panel représentatif de martignassais.

A ce titre, les contributions du jury conseil ont déjà permis de confirmer ou de faire évoluer plusieurs hypothèses présentes dans l'étude. Pour autant, la prise de décision finale et la validation du projet restera elle soumise à l'arbitrage et au choix du conseil municipal avec le concours / la participation de Bordeaux Métropole.

Afin de valoriser la dynamique participative et de l'engouement des membres du jury conseil pour le devenir de leur Ville, nous prévoyons d'organiser les prochaines étapes comme suit :

- ☐ avril 2017 : réunion du jury conseil permettant de formaliser un avis sur le scénario d'aménagement futur. Des éléments seront envoyés en amont au jury conseil, afin que la séance permette de formaliser les avis et recommandations du jury
- ☐ mai 2017 : réunion du jury conseil permettant de formaliser les contributions du jury sur la vision du territoire, au delà du cadre de l'étude urbaine centre ville (cf. les différents points d'ores et déjà abordés lors de nos précédentes réunions : circulation, cadre de vie, etc.)

Sur la base de ces deux réunions, le jury conseil pourra restituer ses travaux lors d'une réunion publique de présentation de l'étude, prévue courant juin 2017.