

# CENTRE-BOURG DE MARSAC-SUR-L'ISLE

## DÉFINITION DU PLAN GUIDE D' ACTIONS

Réunion publique de présentation du projet

18 février 2025

# Sommaire

## Introduction

- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts

# Introduction

## Questions et problématiques centrales

**Comment le centre-bourg peut-il fédérer l'ensemble des marsacois et des marsacoises, dans une commune dont les quartiers et villages ont chacun leurs singularités et dont la topographie des coteaux et les infrastructures segmentent le territoire et complexifient les déplacements ?**

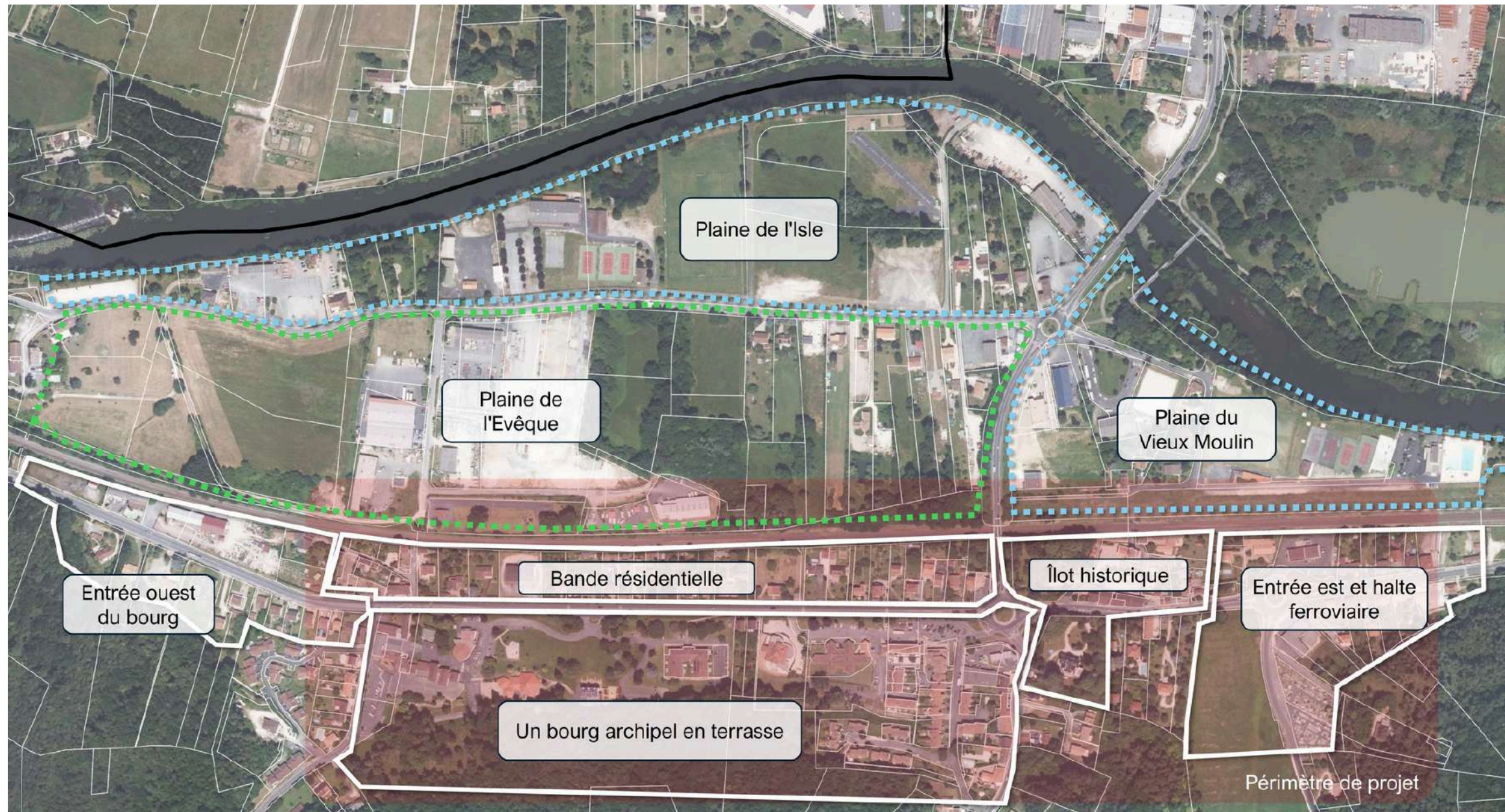
**Comment le centre-bourg peut-il apporter des réponses à la multiplicité des besoins des habitants, dans une commune qui a changé d'échelle en 50 ans et dont la sociologie et les attentes se sont diversifiées ?**

**Comment créer de l'unité sur le centre-bourg ? Comment tirer parti du patrimoine paysager et arboré ? Comment atténuer les nuisances générées par le trafic de la route de Bordeaux et redonner du plaisir à arpenter et s'attarder dans les espaces publics ?**

**Comment mettre en valeur la fonction commerciale ? Comment animer le centre-bourg au-delà des plages d'ouverture de ses services ?**

# Introduction

## Objectifs de la démarche engagée et périmètre d'études et de projet

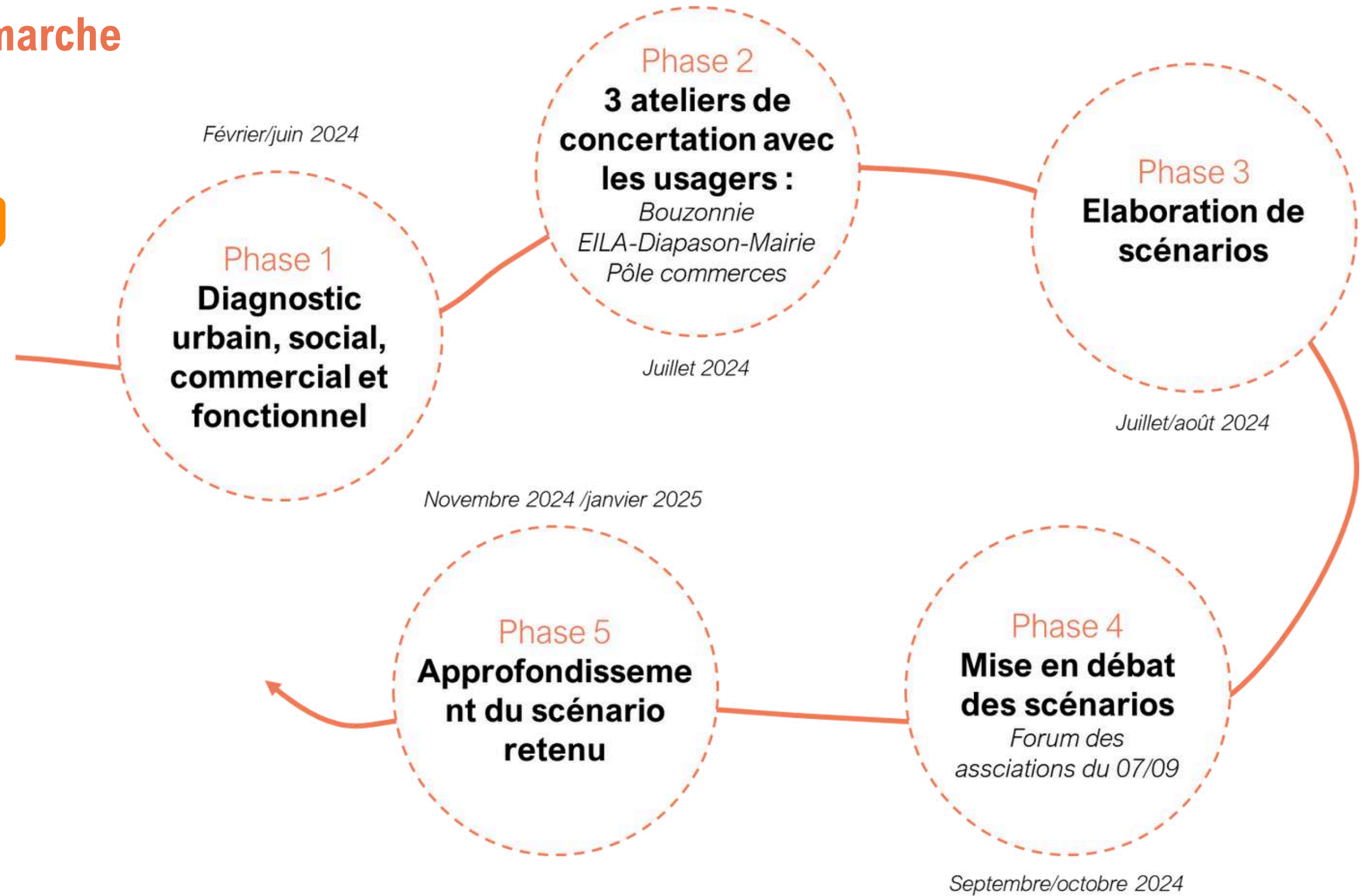


- Actualiser le diagnostic du centre-bourg et de la commune de Marsac-sur-l'Isle
- Définir les conditions pour pacifier la circulation sur la route de Bordeaux, revivifier le centre-bourg (de la Bouzonnie à Nautours), créer des espaces de rencontres, améliorer le fonctionnement des commerces et des équipements...
- Elaborer un plan guide et chiffrer / phaser la stratégie d'intervention
- Poursuivre la démarche de concertation avec les habitants et les usagers

# Introduction

## Calendrier et phasage de la démarche

Une étude qui prolonge et approfondit la démarche engagée en 2021, laquelle avait mobilisé un public nombreux : balade urbaine, ateliers, stand au forum des associations, questionnaires, réunion publique

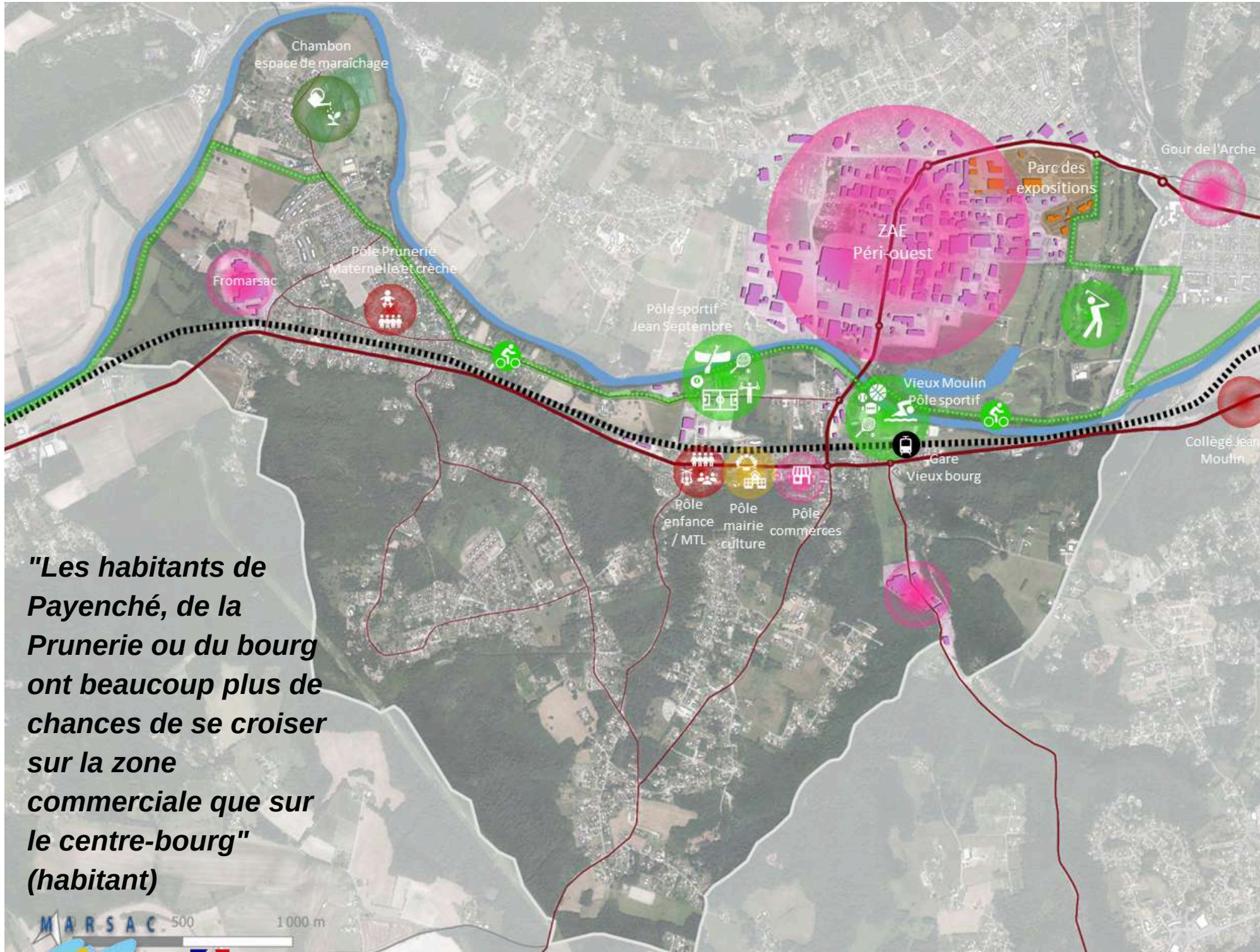


# Sommaire

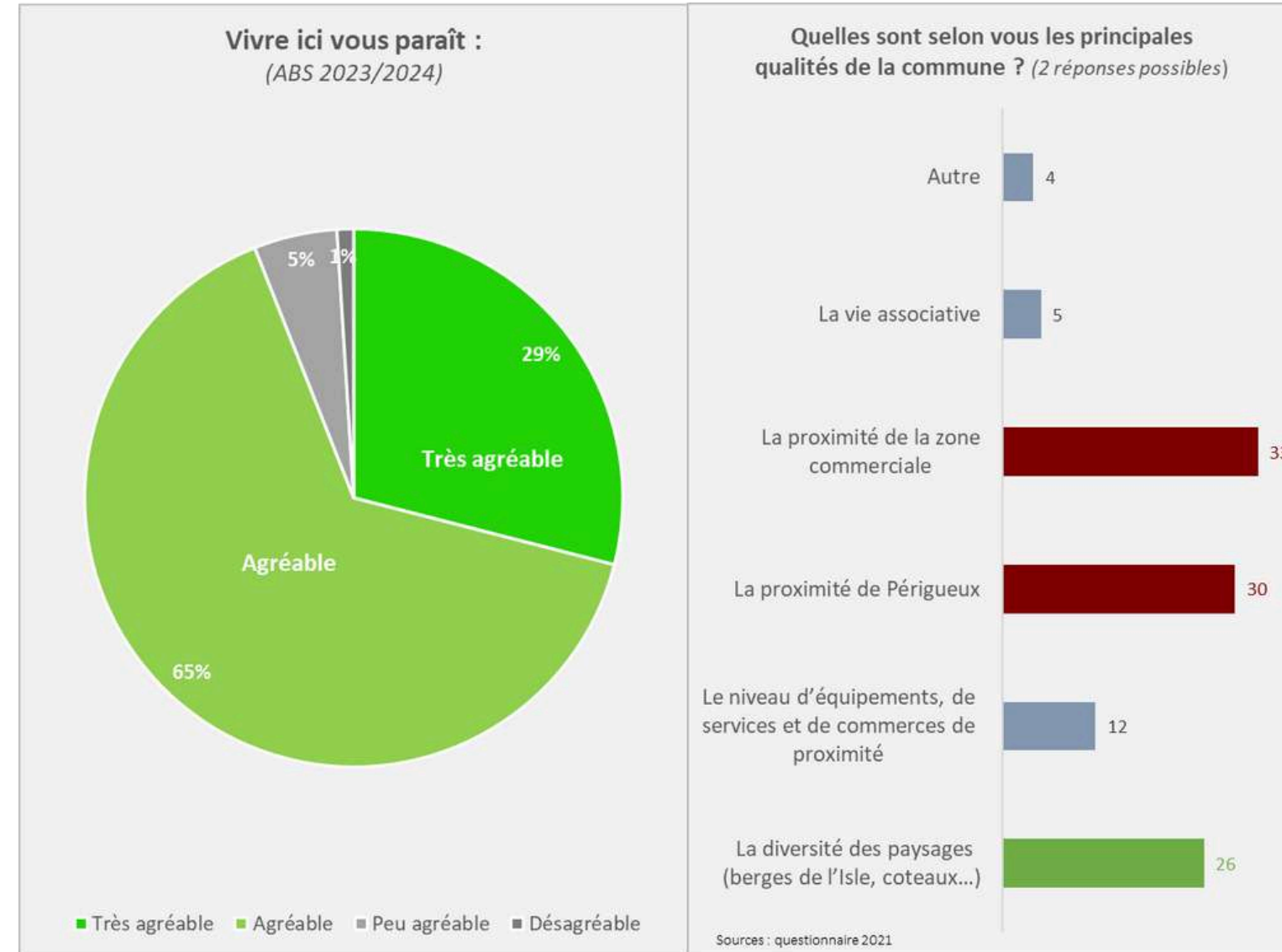
- Introduction
- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts

# Synthèse du diagnostic

Une juxtaposition de quartiers et de polarités qui fonctionnent peu en synergie, mais une commune où il "fait bon vivre"



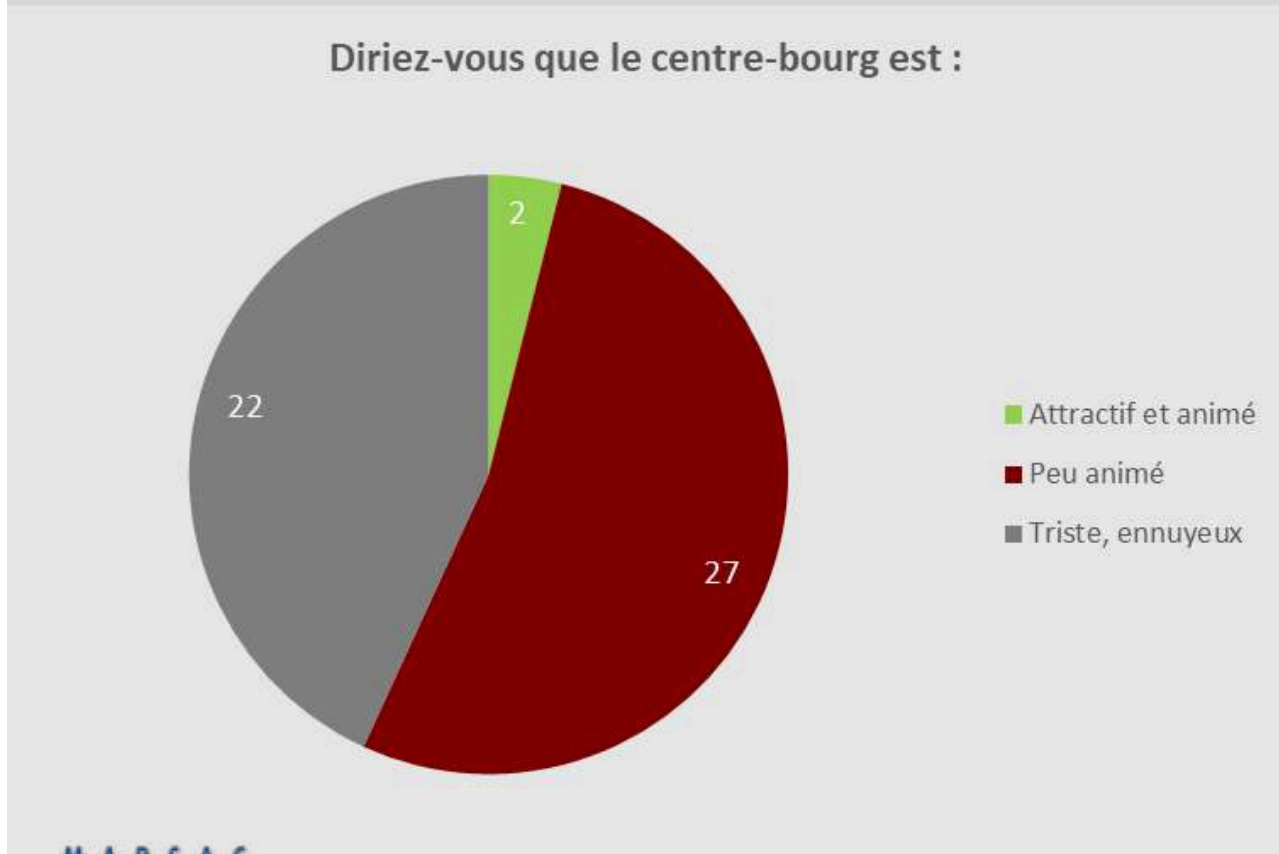
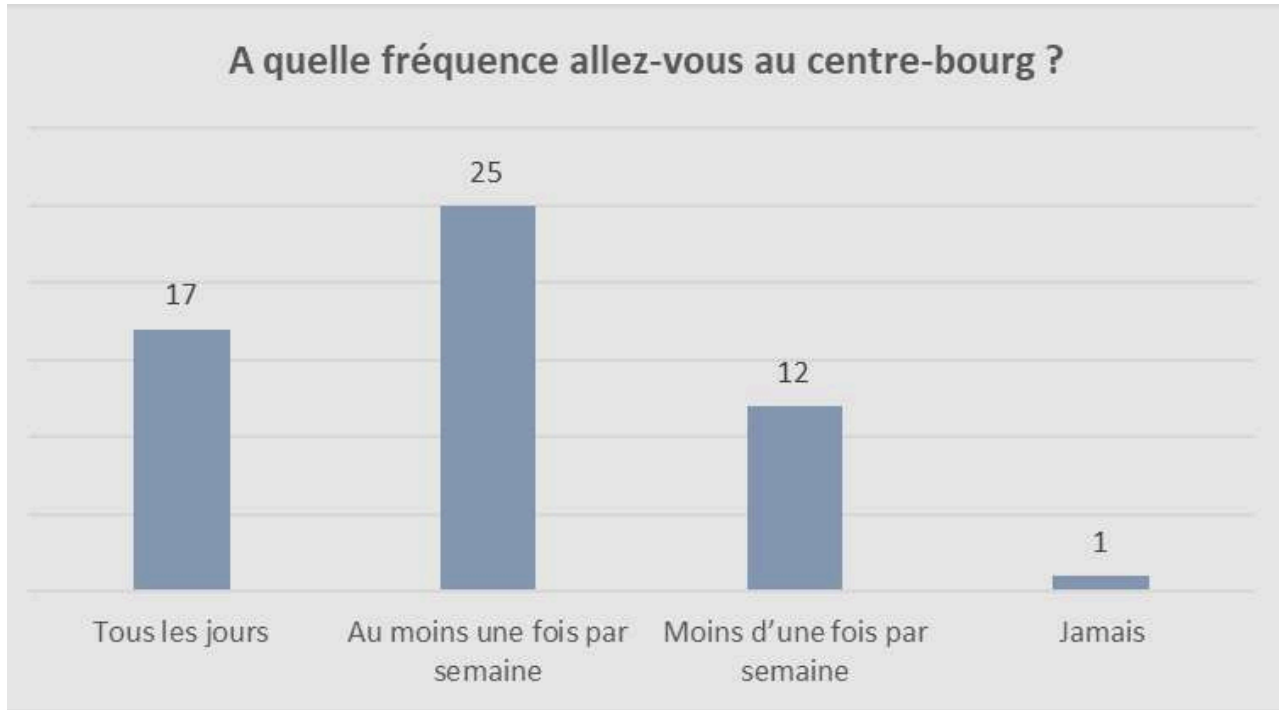
"Les habitants de Payenché, de la Prunerie ou du bourg ont beaucoup plus de chances de se croiser sur la zone commerciale que sur le centre-bourg" (habitant)



- Pôle économique et commercial
- Pôle enfance/familles
- Pôle administratif / culture
- Pôle sportif / loisirs
- Pôle agricole

# Synthèse du diagnostic

Un rapport "fonctionnel" au centre qui prévaut, un déficit d'appropriation et d'animation



Intensité de la vie sociale "entre les murs", sentiment de "vide" dans les espaces publics



# Synthèse du diagnostic

## Comment retrouver un bourg de proximité, appropriable par tous et complémentaire avec les autres pôles de la commune ?



Prégnance des surfaces enrobées inhospitalières pour le piéton



Des problématiques fonctionnelles et paysagères pénalisant l'image et le fonctionnement du bourg



Un pôle commerçant composé de 3 séquences fonctionnant peu ensemble



Des espaces sans qualification ni usages spécifiques, dont le dimensionnement fragmente le bourg



Des logiques d'aménagement à questionner



La topographie et l'ouverture au grand paysage de la vallée de l'Isle, les richesses du site

# Sommaire

Introduction

- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts

# Synthèse de la démarche de concertation

## Le scénario mis en débat

“Des logements ici, vous marchez sur la tête ?  
Il manque déjà de stationnement et la route  
est dangereuse”

“Ce jardin parvis des enfants et des familles, je  
m’y vois bien. Ca serait la meilleure chose qui  
pourrait arriver pour Marsac”

“Ce parking sera accepté si les parents  
gagnent à côté des espaces sympas”

“Ca va dans le  
bon sens. Il faut  
des petites  
places pour que  
les gens  
échantent ou  
s’arrêtent. Sinon  
c’est un lieu de  
transit”

“Vos propositions pour la route de Bordeaux me  
semblent adaptées, à part la gestion de ce carrefour.  
Vous allez alourdir la remontée de file vers le rond-point  
et le tourne-à-gauche serait dangereux”

“Il faut impérativement déplacer cet  
arrêt de bus, ça n’est pas fonctionnel”



# Sommaire

- Introduction
- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts

# Un indispensable: l'apaisement de la route de Bordeaux

## > Un axe classé "Route à Grande Circulation"

- 7 389 véh/j
- 11% de Poids lourds

## > Objectif du plan guide:

- Redonner une place aux piétons et aux vélos sur cet axe. Leur offrir confort et sécurité.
- Améliorer la qualité de l'air.
- Réduire les nuisances sonores.
- Améliorer la lisibilité des accès

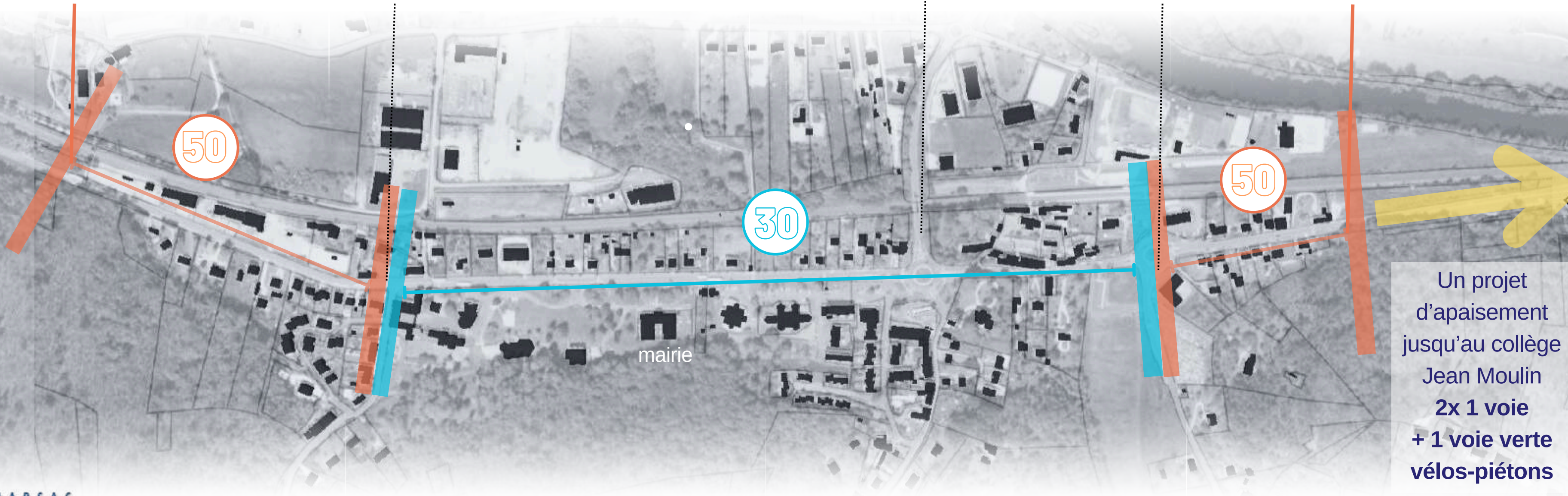
Entrée Ouest :  
Boviduc

Route de la  
Bouzonnie

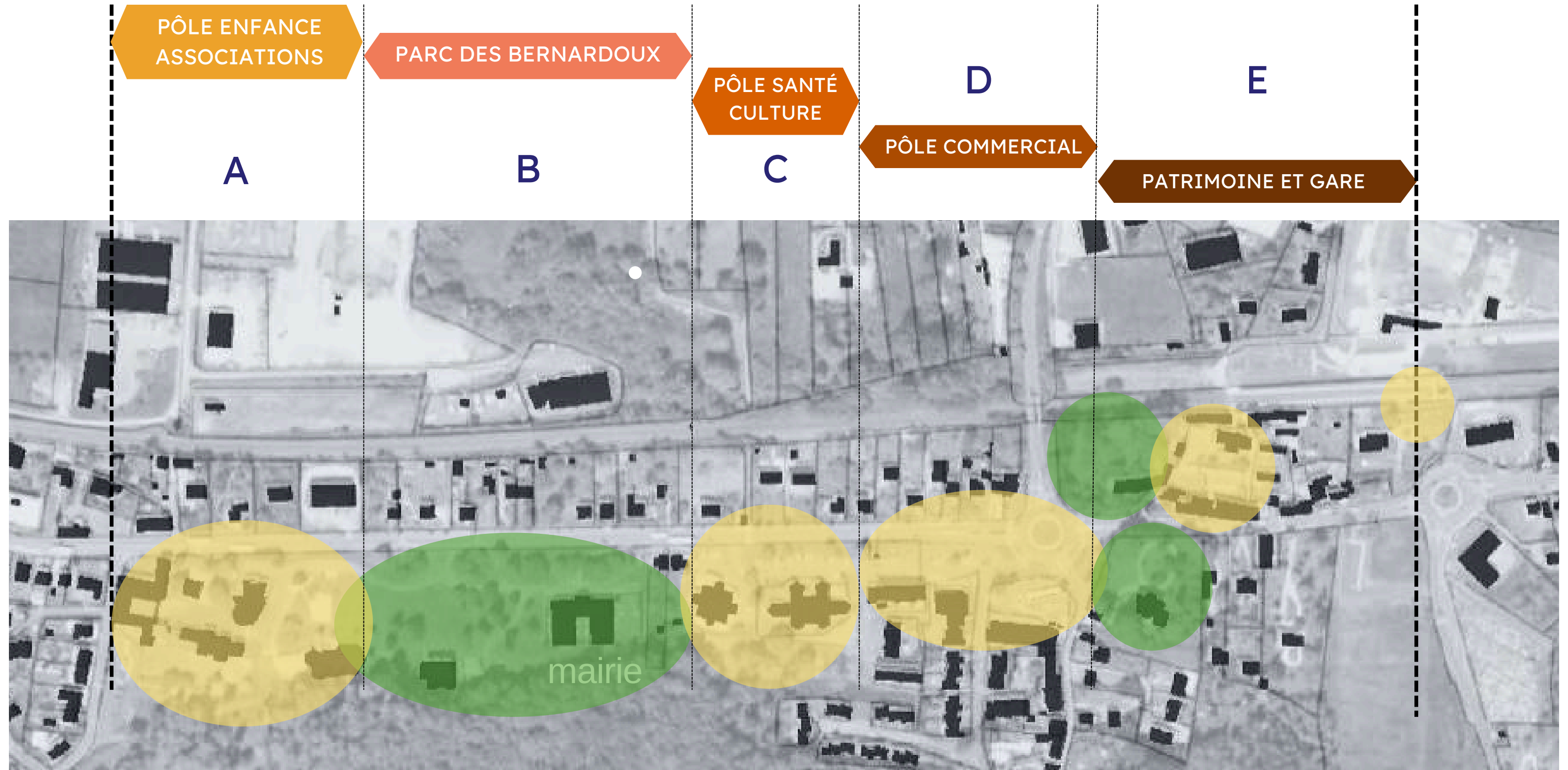
Route vers  
PériOuest

Route de  
Marival

Entrée Est :  
Premières maisons



# De la dispersion des fonctions au confortement d'entités cohérentes



# Entrée Ouest du centre-bourg : un premier seuil de ralentissement

Marquer une vraie entrée avec partage de l'espace avec les vélos et les piétons

Entrée de bourg



Aujourd'hui



Inspiration

Amélioration du passage sous-voie (boviduc)



Aujourd'hui

Boviduc

Route de la Bouzonnie



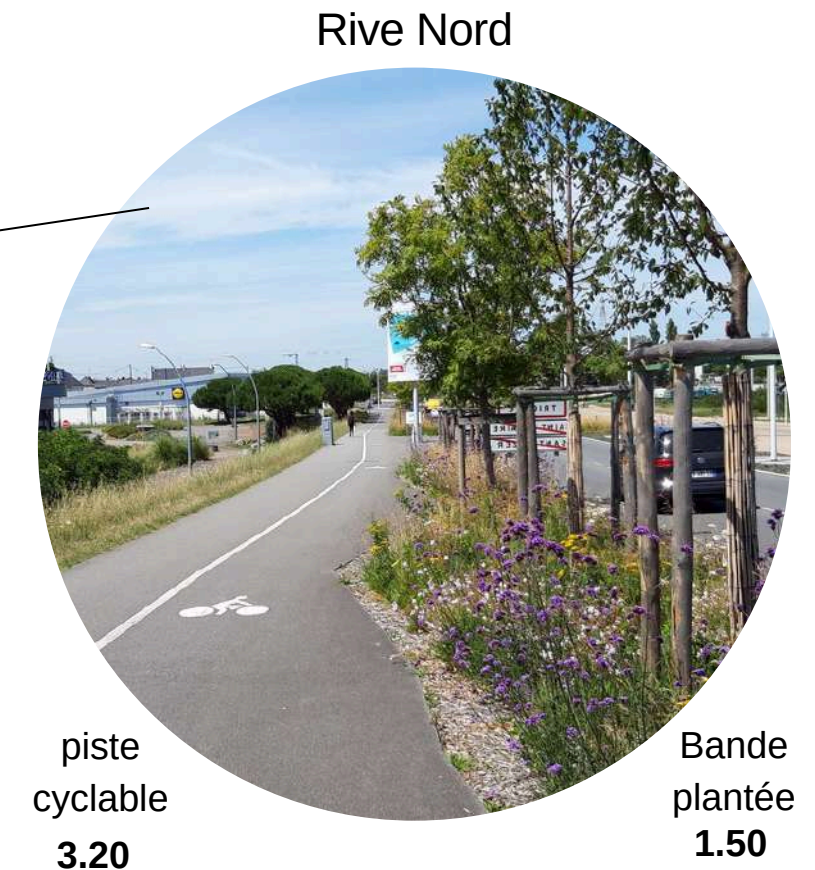
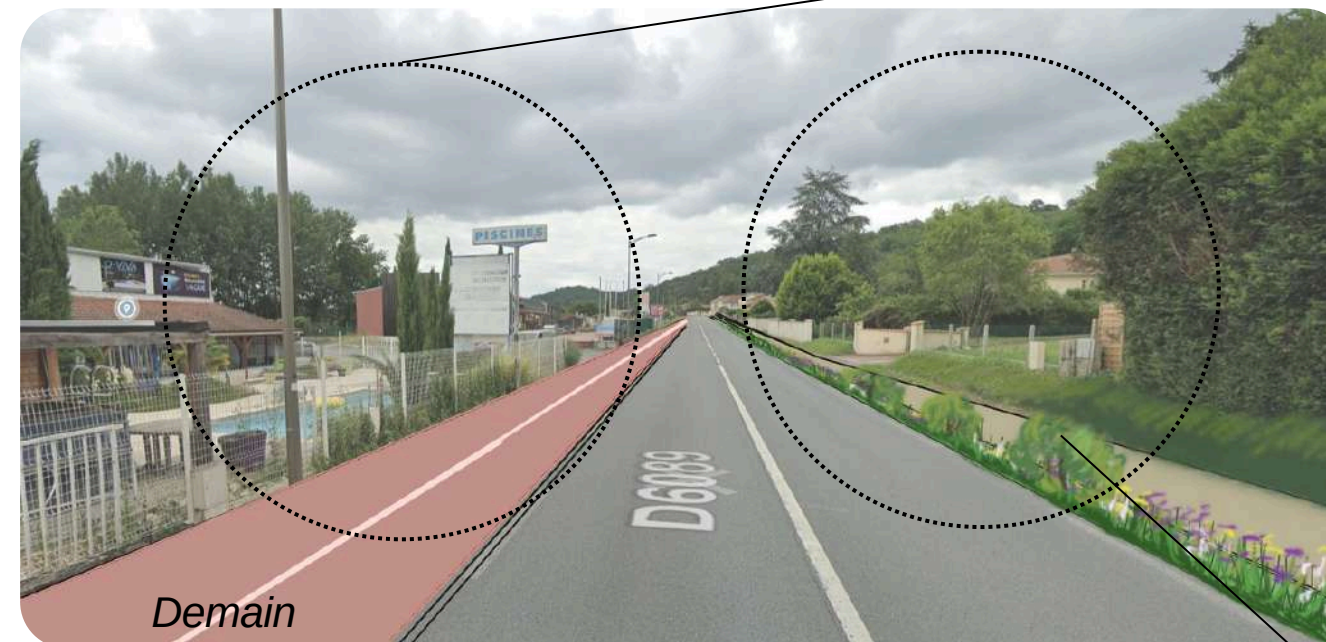
400m



Inspiration

# Entrée Ouest du centre-bourg

Assurer le partage de l'espace avec les vélos et les piétons



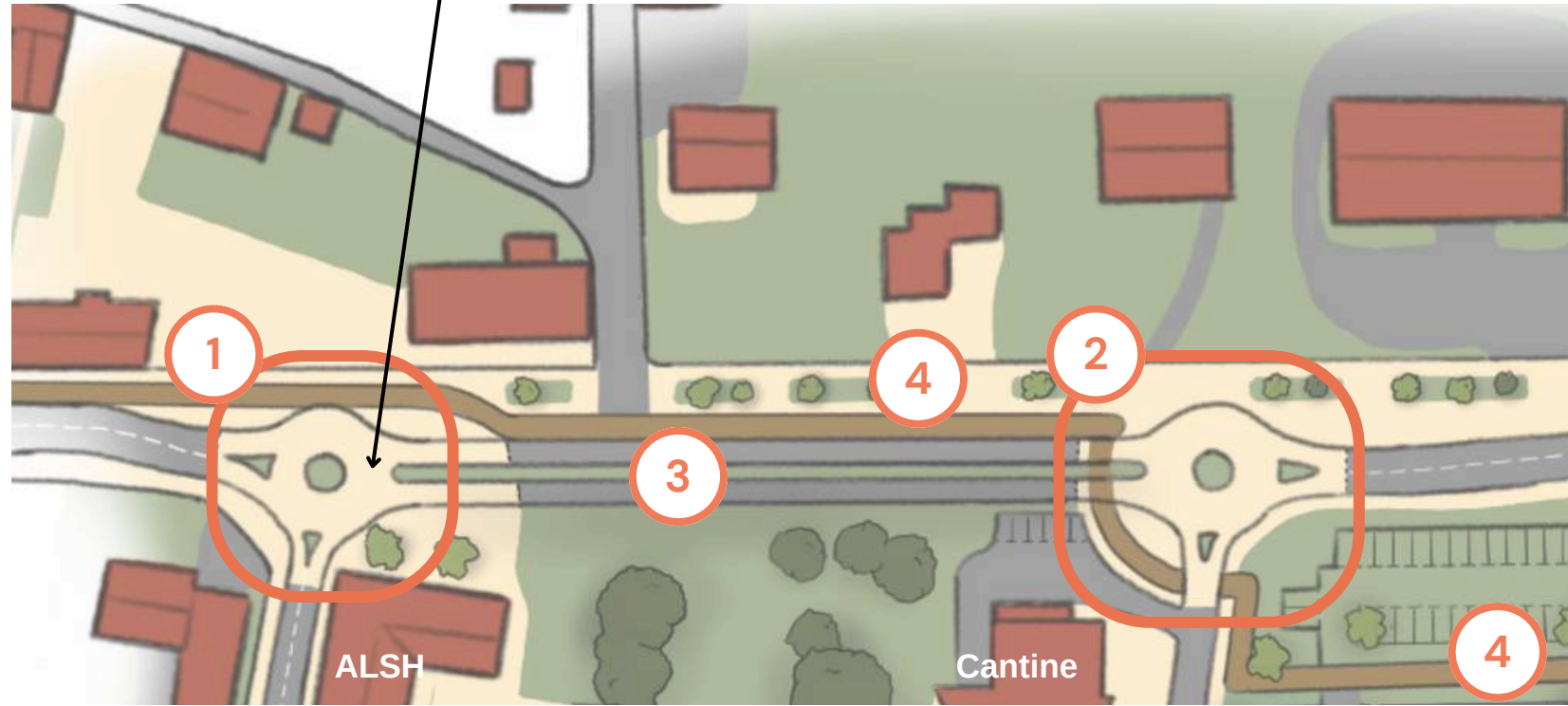
*Inspiration*





# Un deuxième seuil à la Bouzonnie: Transformation de l'intersection

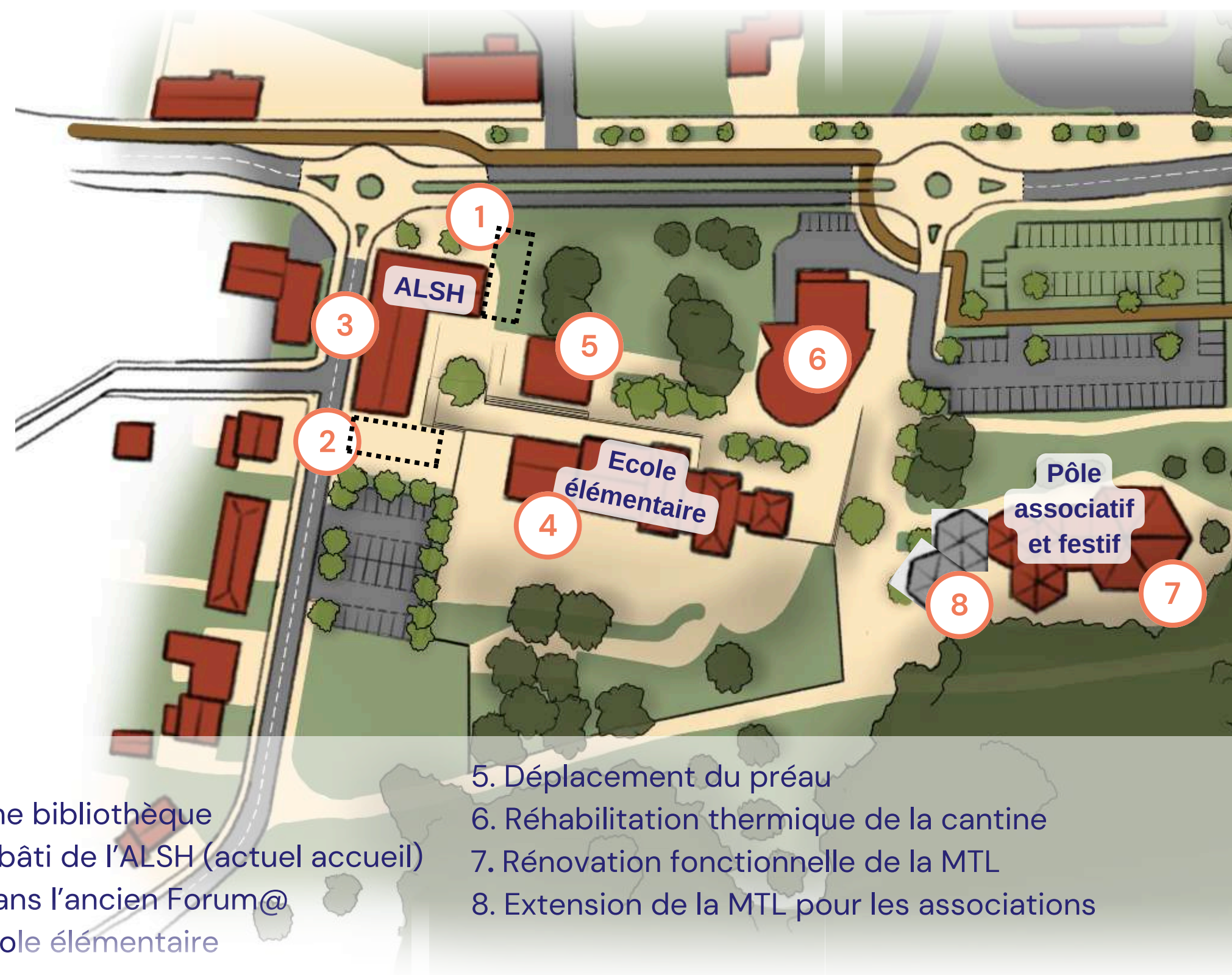
Modifier l'axe de la voie et laisser plus de place à la végétation



1. Mini-giratoire
2. Création d'un nouvel accès en mini-giratoire
3. Terre-plein végétalisé
4. Piste cyclable double-sens

# A. Le pôle Bouzonnie piétonnisé

Le bâti: Désencombrer pour recomposer le lieu



1. Déconstruction de l'ancienne bibliothèque
2. Déconstruction de l'ancien bâti de l'ALSH (actuel accueil)
3. Redéploiement de l'ALSH dans l'ancien Forum@
4. Réhabilitation légère de l'école élémentaire

5. Déplacement du préau
6. Réhabilitation thermique de la cantine
7. Rénovation fonctionnelle de la MTL
8. Extension de la MTL pour les associations

# A. Le pôle Bouzonnie piétonnisé

Les espaces ouverts: Plus de places pour les piétons pour encourager l'autonomie des petits et la convivialité



- A. Parvis piéton
- B. Connexion piétonne chemin haut
- C. Parking paysager polyvalent 70pl.
- D. Voie verte
- E. Petit parking d'appoint .

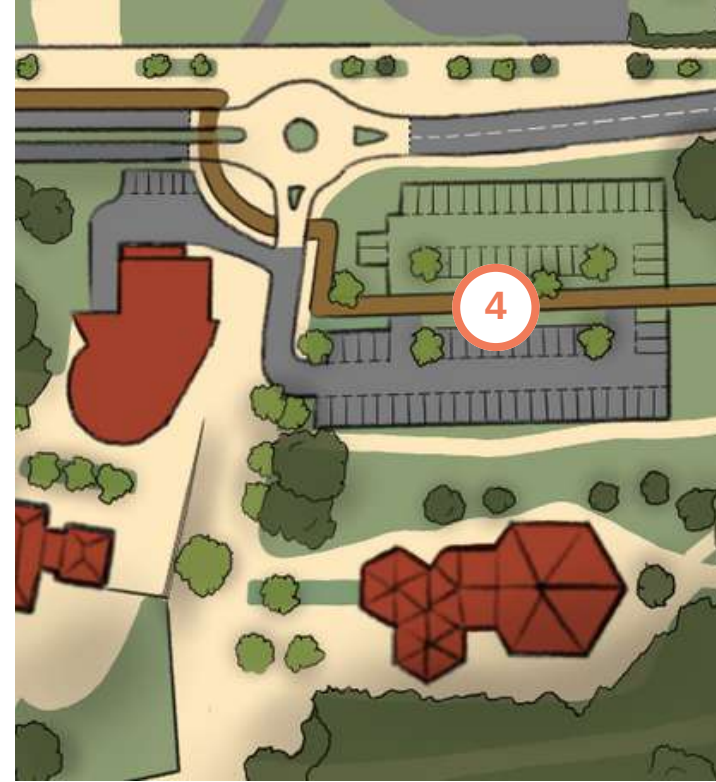
- F. Ouverture du bâtiment sur une nouvelle cour de l'ALSH
- G. Jardin des écoliers protégé de la route par un talus
- H. Désimperméabilisation partielle de la cour et arbres pour ombrage de la façade sud.

# A. Le pôle Bouzonnie piétonnisé

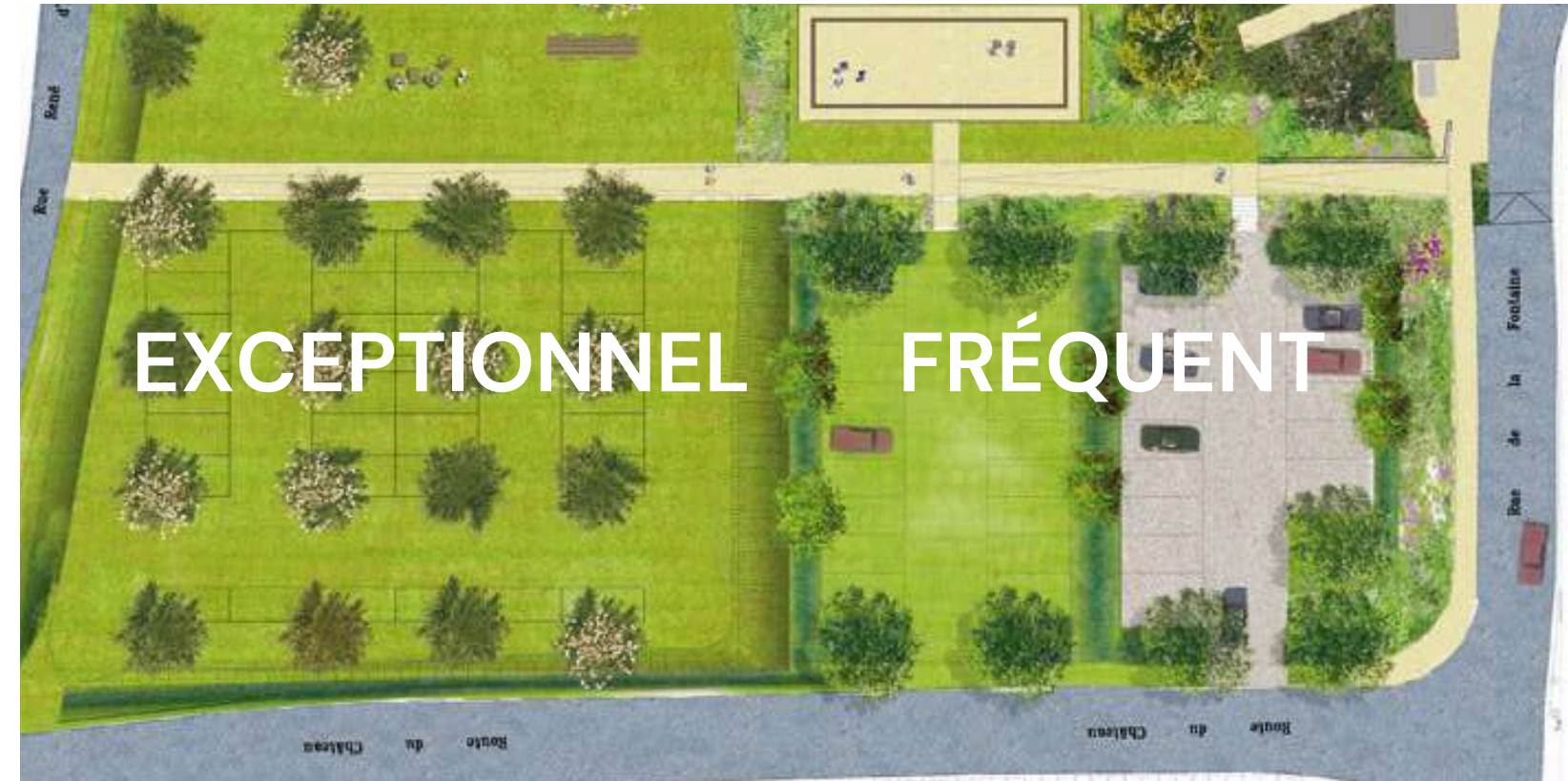
Les espaces ouverts: Plus de places pour les piétons pour encourager l'autonomie des petits et la convivialité

Un Parking paysager de 2000m<sup>2</sup> pour accueillir 70 places

Exemple: Marçay (37) - MOE: Choreme  
Stationnement paysager avec 2 niveaux de fréquentation.  
Revêtement calcaire sur le parking fréquent et revêtement terre-pierre enherbé pour le parking exceptionnel.



Exemple Parc de la Vallée-aux-loups, Châtenay-Malabry - J.Osty. 2007-2012.



# A. Le pôle Bouzonnie piétonnisé

Les espaces ouverts: Plus de places pour les piétons pour encourager l'autonomie des petits et la convivialité

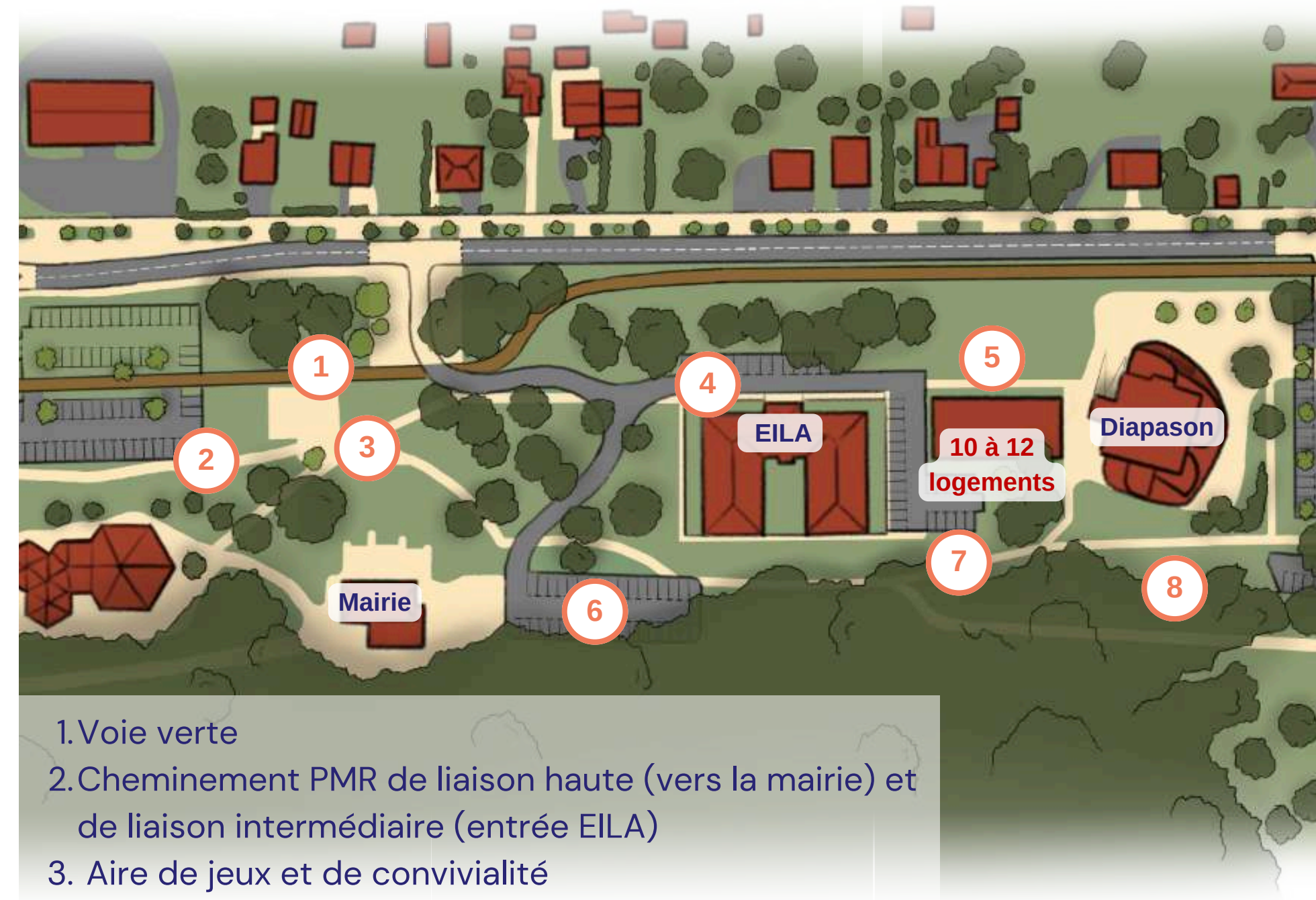


# Sommaire

- Introduction
- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts

## B. Le parc des Bernardoux

Affirmer un parc vivant et accueillant



1. Voie verte
2. Cheminement PMR de liaison haute (vers la mairie) et de liaison intermédiaire (entrée EILA)
3. Aire de jeux et de convivialité
4. Continuité piétonne devant EILA
5. Continuité piétonne à assurer
6. Désimperméabilisation du parking
7. Création d'un cheminement
8. Création d'un jardin de lecture pour le diapason

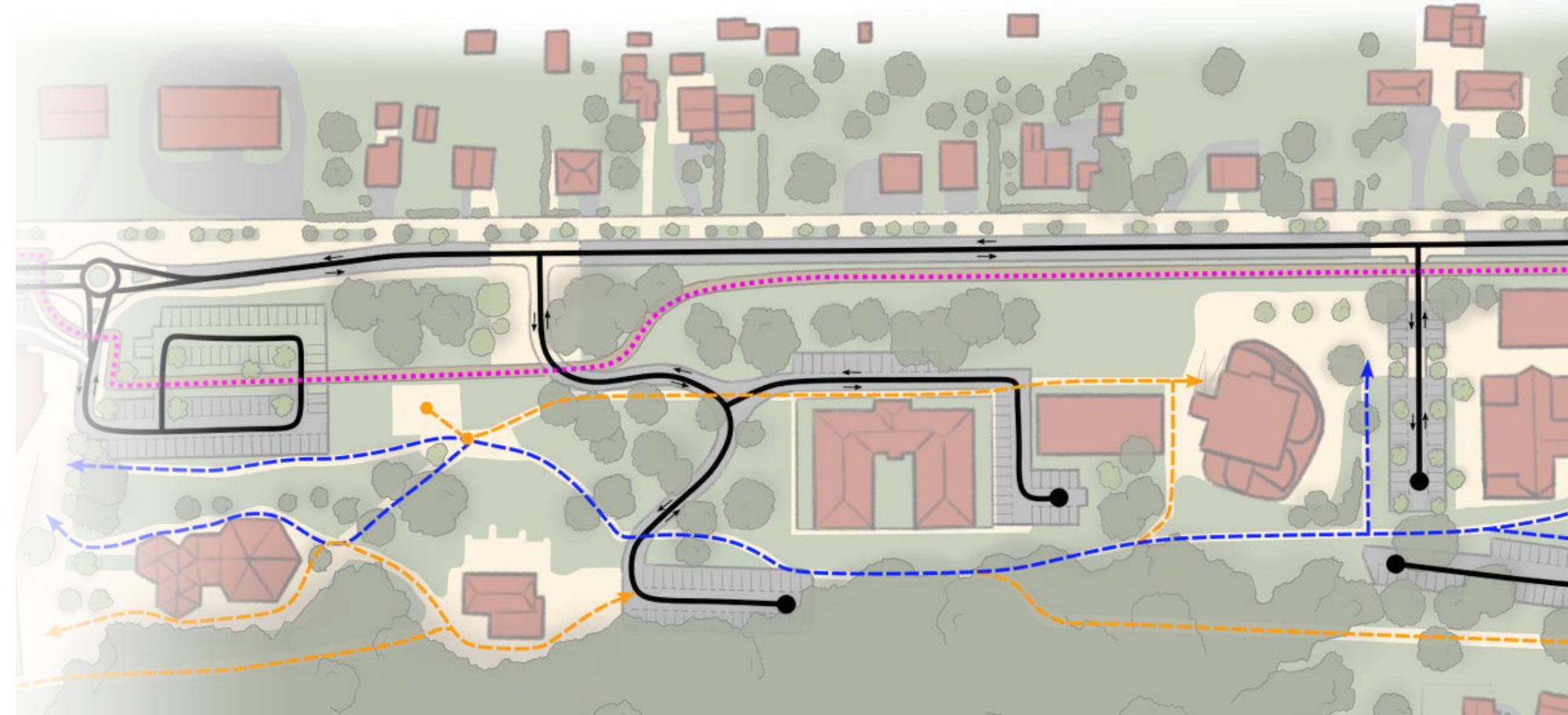
# B. Le parc des Bernardoux

Affirmer un parc vivant et accueillant

Des aménagements rustiques pour recréer des ambiances variées au sein du parc.

Exemple: Parc de la Vallée-aux-loups, Châtenay-Malabry - J.Osty - 2007-2012

- Parcours piétons
- Parcours piétons PMR
- Parcours vélos
- Accès voitures



Déplacement de l'aire de jeux





# B. Le parc des Bernardoux

Affirmer un parc vivant et accueillant

Développement d'une petite opération de 10 à 12 logements.

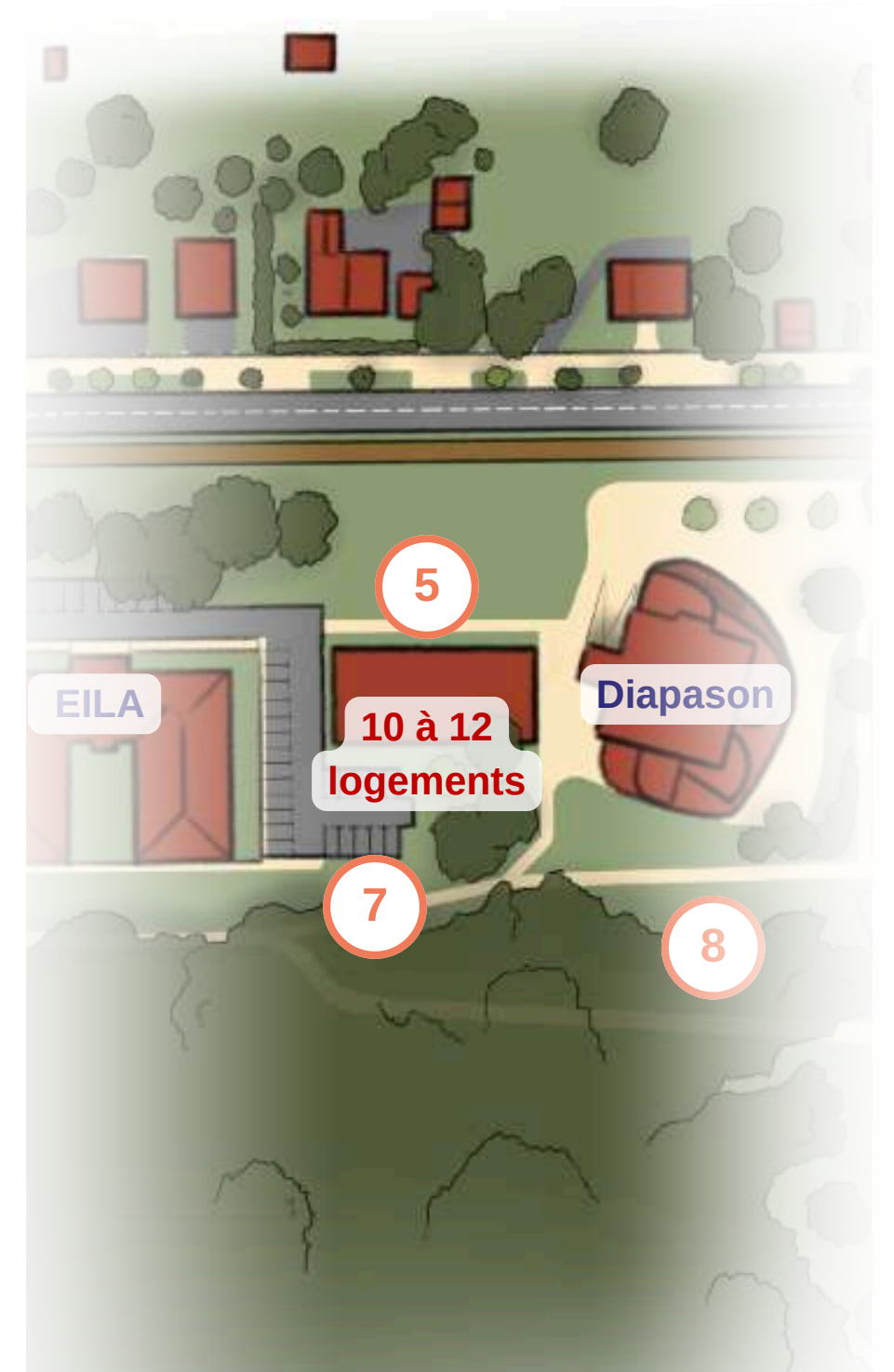


+/- 630 m<sup>2</sup> d'emprise foncière cédée par la ville  
Emprise bâtie = 50 % pour ménager le paysage et les sols

Logements locatifs sociaux Ciblant des seniors ou des personnes en perte d'autonomie comme Eila ? mixte ?

Surface plancher = 785 m<sup>2</sup> en R+1+ attique

|              | Répartition principe | Nb log    | SHAB       | Répartition réelle typo |
|--------------|----------------------|-----------|------------|-------------------------|
| T1           | 10%                  | 1         | 35         | 8%                      |
| T2           | 40%                  | 5         | 240        | 42%                     |
| T3           | 40%                  | 5         | 315        | 42%                     |
| T4           | 10%                  | 1         | 75         | 8%                      |
| <b>TOTAL</b> | <b>100%</b>          | <b>12</b> | <b>665</b> | <b>100%</b>             |

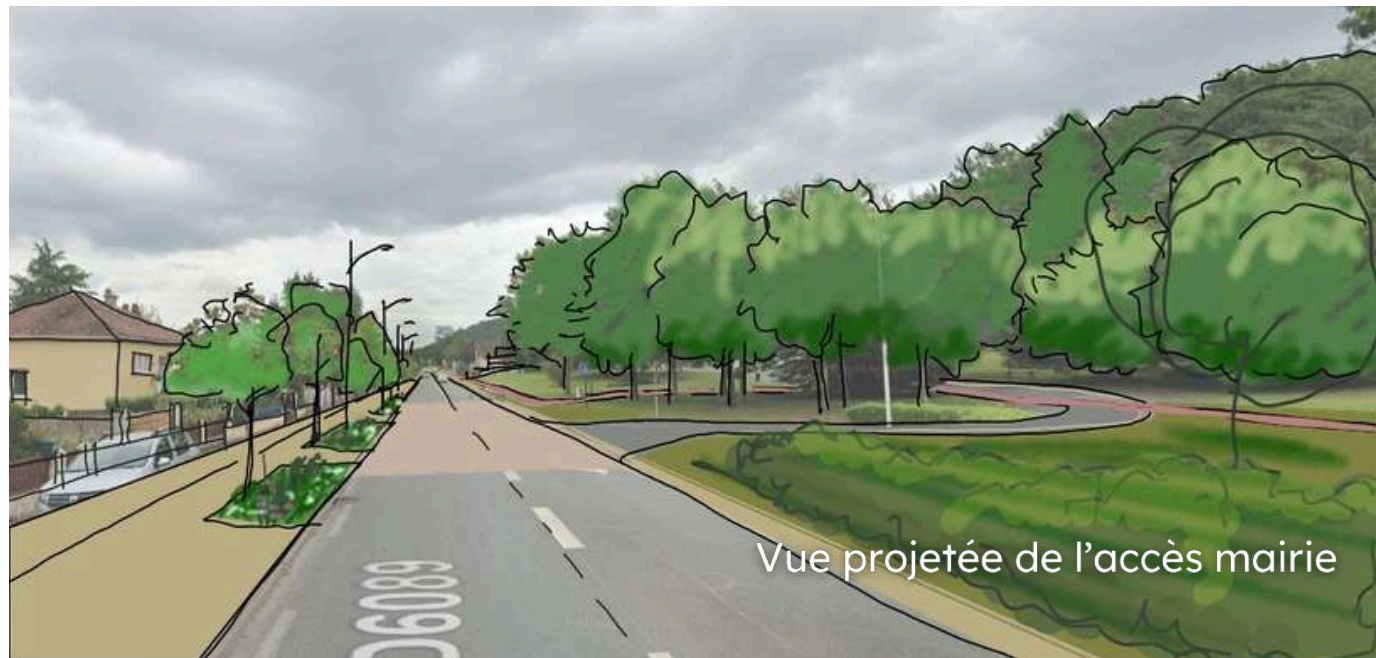
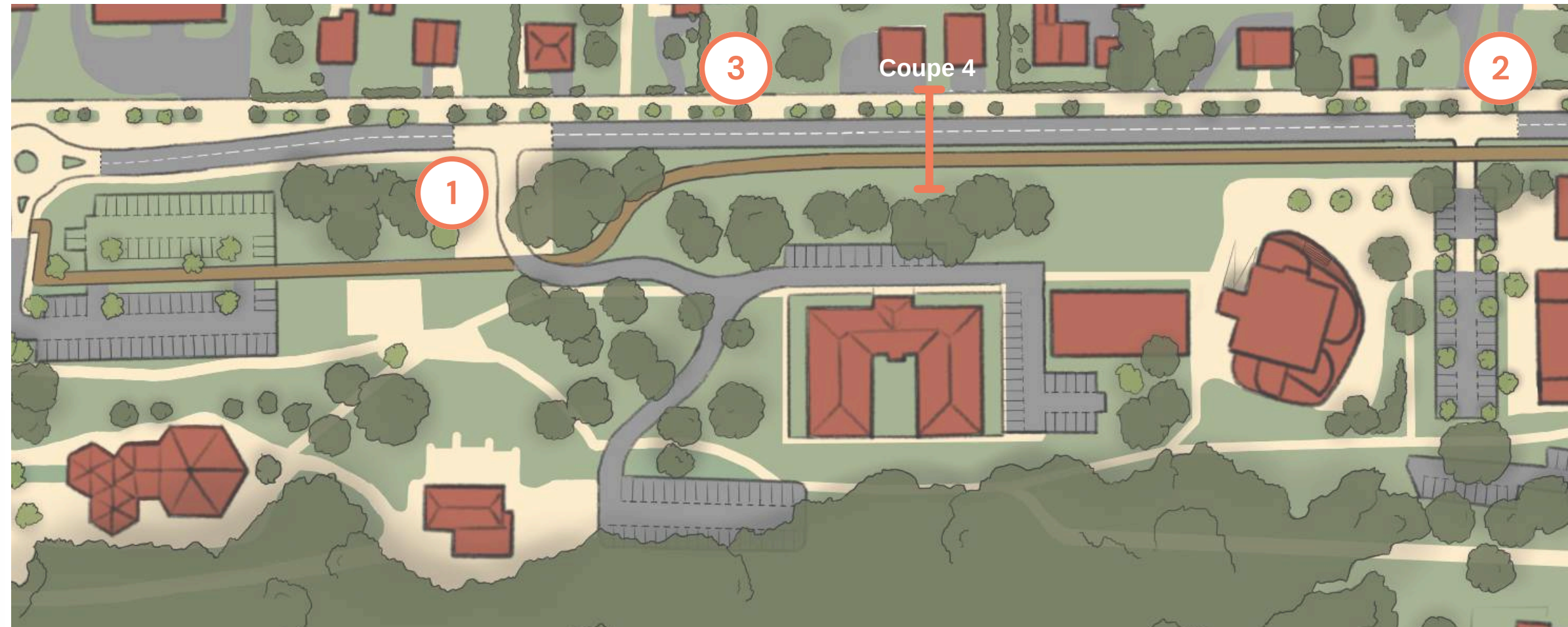


# B. Le parc des Bernardoux

Affirmer un parc vivant et accueillant

Conforter l'apaisement à 30km/h et améliorer la lisibilité des accès

1. Limitation d'un accès mairie + logements = un plateau piétonnier
2. Réaménagement d'un accès au Diapason et au pôle services
3. Végétalisation de la rive Nord, amélioration de la gestion des eaux pluviales.

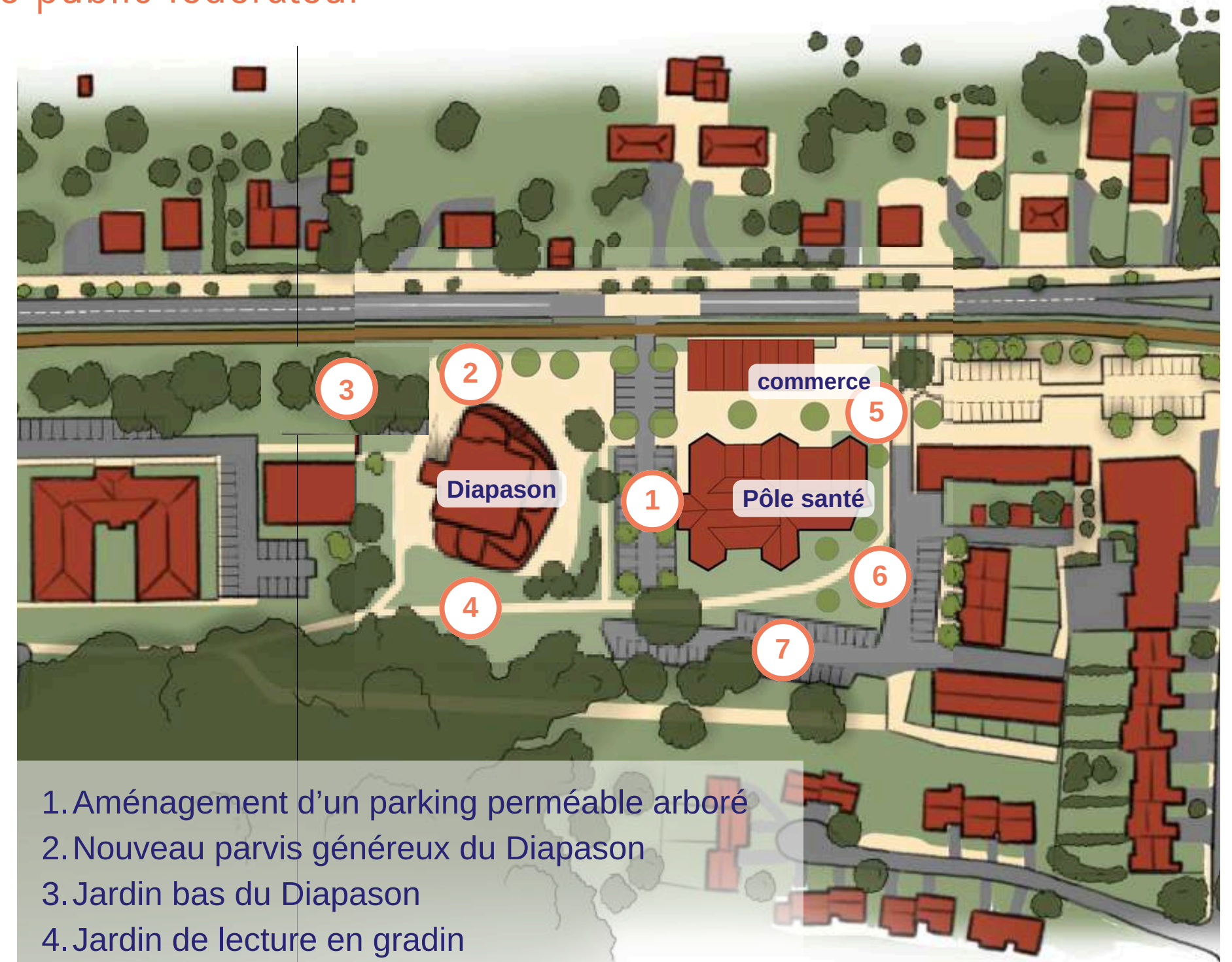


# Sommaire

- Introduction
- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts

# C. Le pôle santé-culture

Une organisation de fonction cohérente autour d'un espace public fédérateur



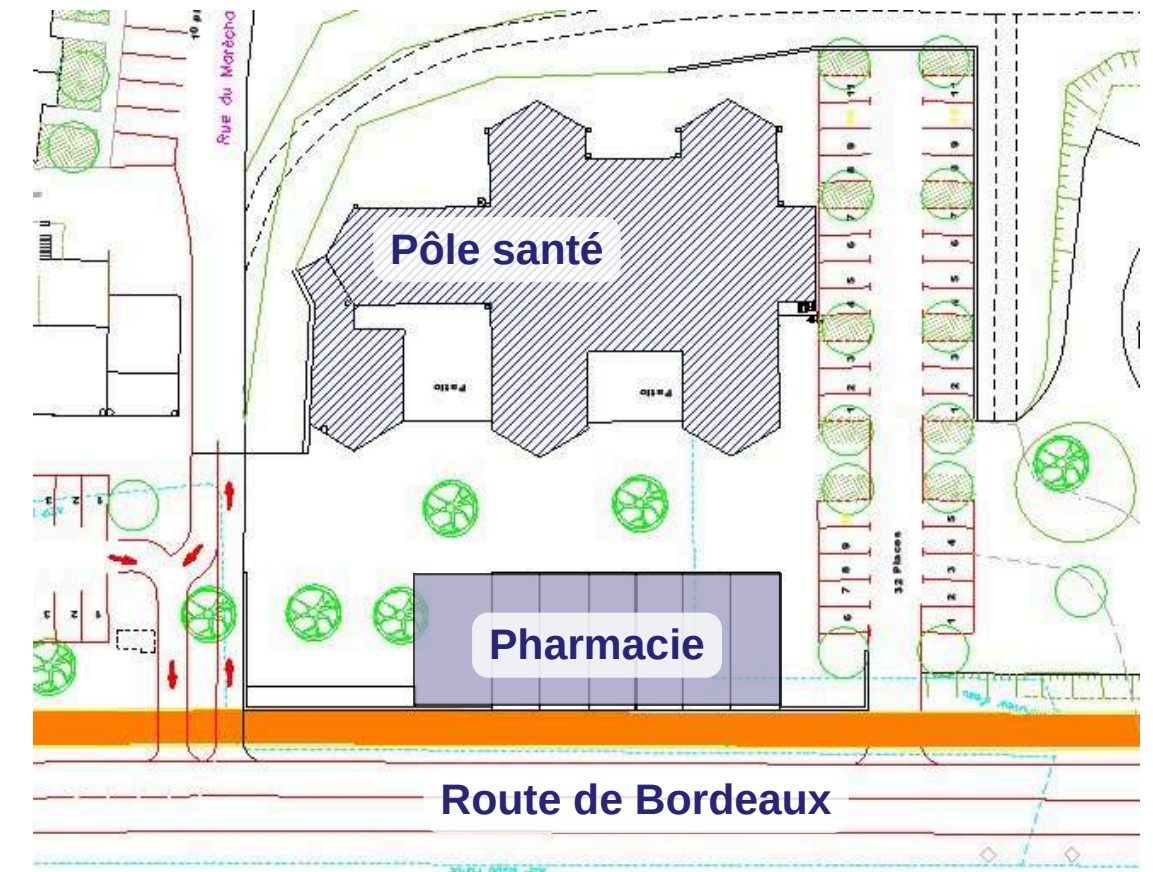
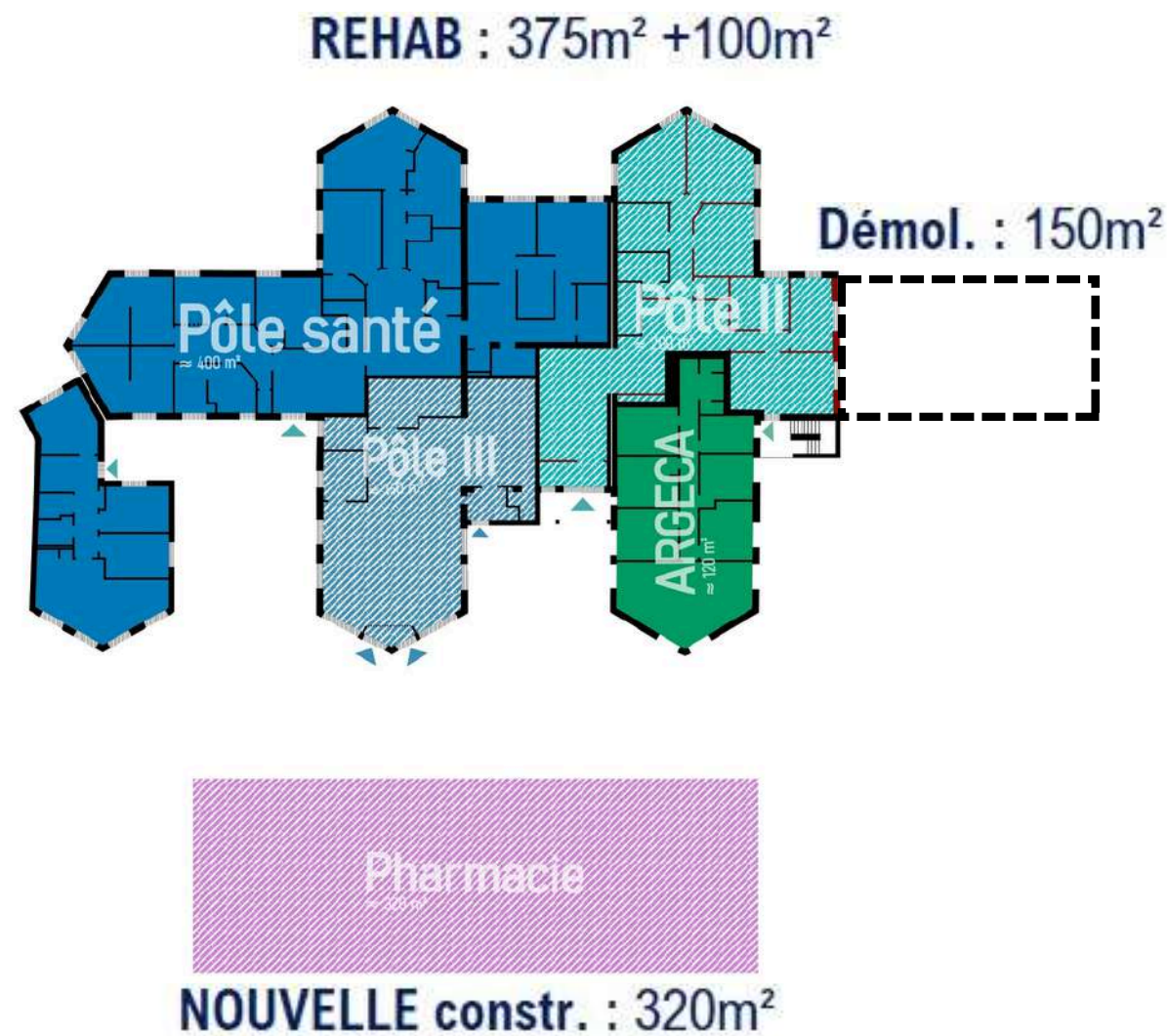
1. Aménagement d'un parking perméable arboré
2. Nouveau parvis généreux du Diapason
3. Jardin bas du Diapason
4. Jardin de lecture en gradin
5. Aménagement d'une placette
6. Aménagement paysager et piéton dans la pente
7. Désimperméabilisation du parking existant

# C. Le pôle santé-culture

Une organisation de fonction cohérente autour d'un espace public fédérateur

Poursuivre la dynamique de requalification du bâti existant lancée par le projet du Diapason:

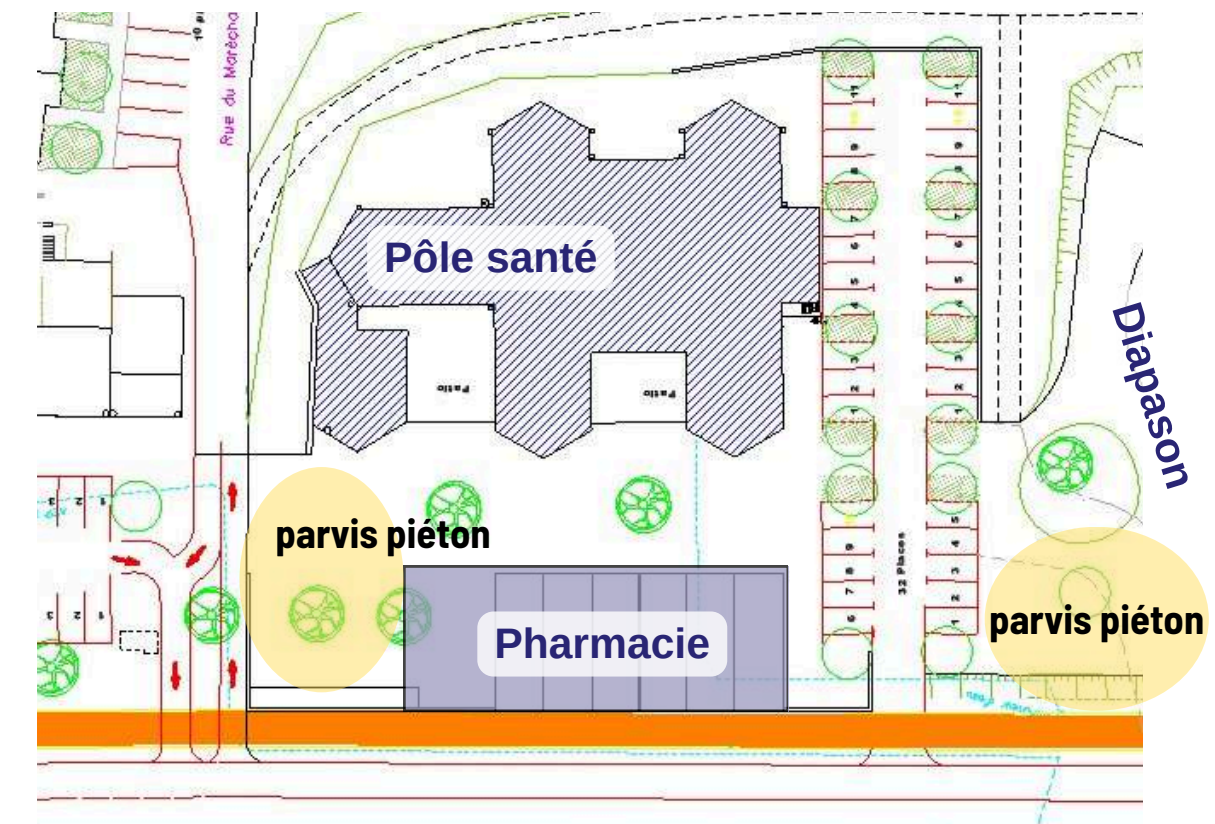
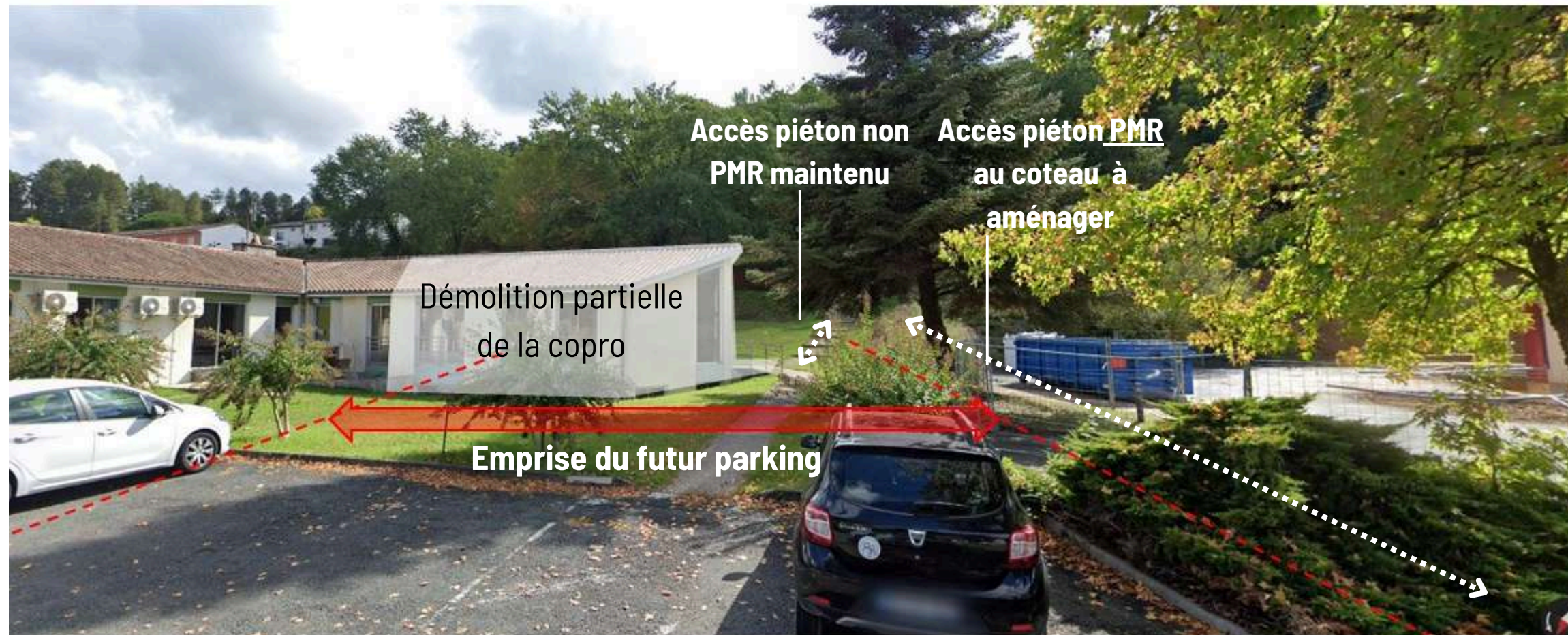
> Restructuration de la copropriété commerciale + construction d'un nouveau volume.



# C. Le pôle santé-culture

Une organisation de fonction cohérente autour d'un espace public fédérateur

Un levier de redistribution des fonctions et d'aménagement de places piétonnes et conviviales



# C. Le pôle santé-culture

Perspective sur le futur pôle santé



Vue projetée de la placette du pôle santé



# Sommaire

- Introduction
- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts



## D. Le pôle commercial Nautours

Améliorer la qualité paysagère au profit de l'intensité du lieu



1. Réaménagement des stationnements
2. Création d'une sortie sur la route de Bordeaux
3. Aménagement d'une place haute

# D. Le pôle commercial Nautours

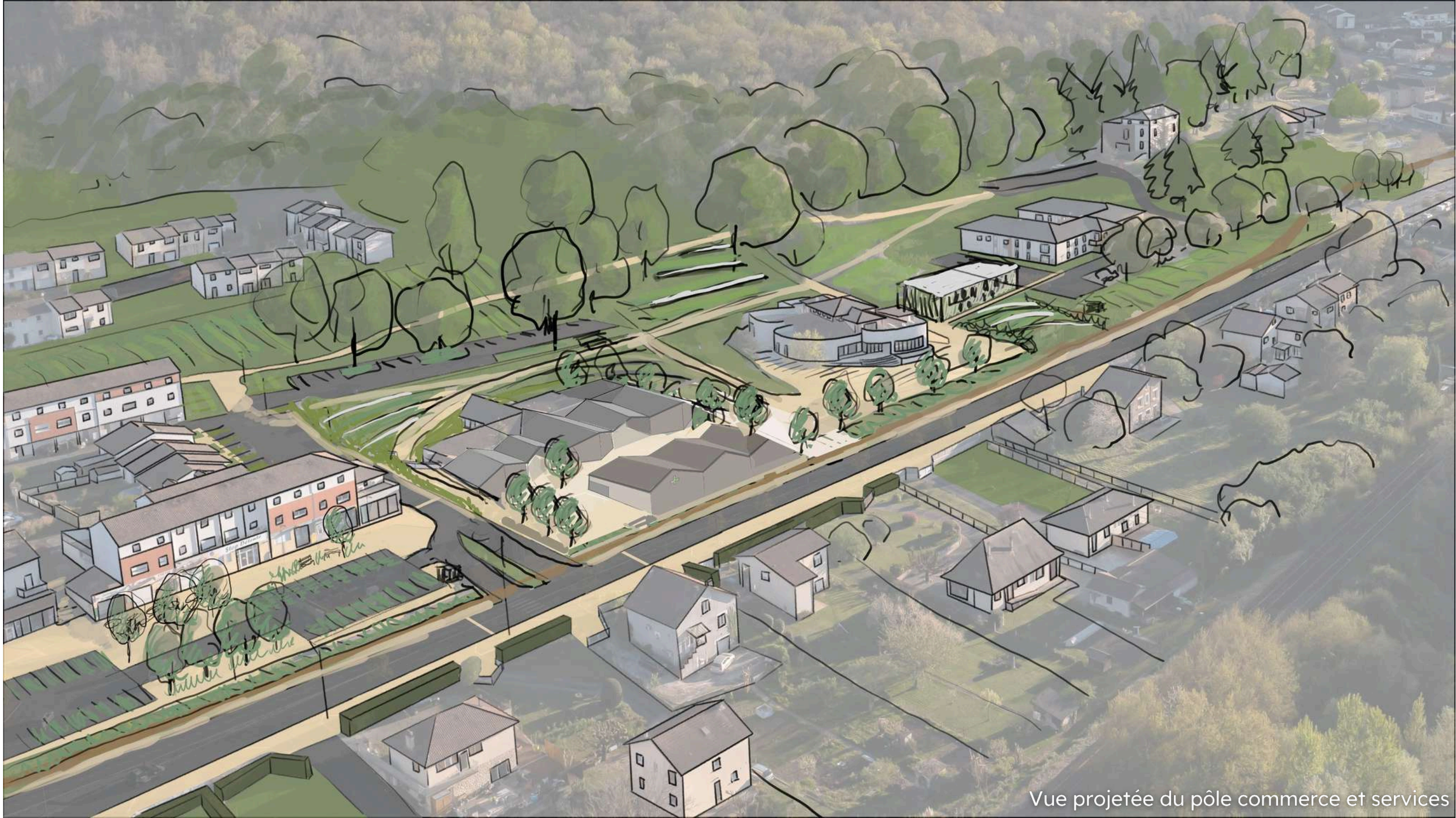
Améliorer la qualité paysagère au profit de l'intensité du lieu



Exemple: Parking public en pieds de rempart- Cadillac-sur-Garonne



# Vue d'ensemble du parc des Bernardoux à Nautours



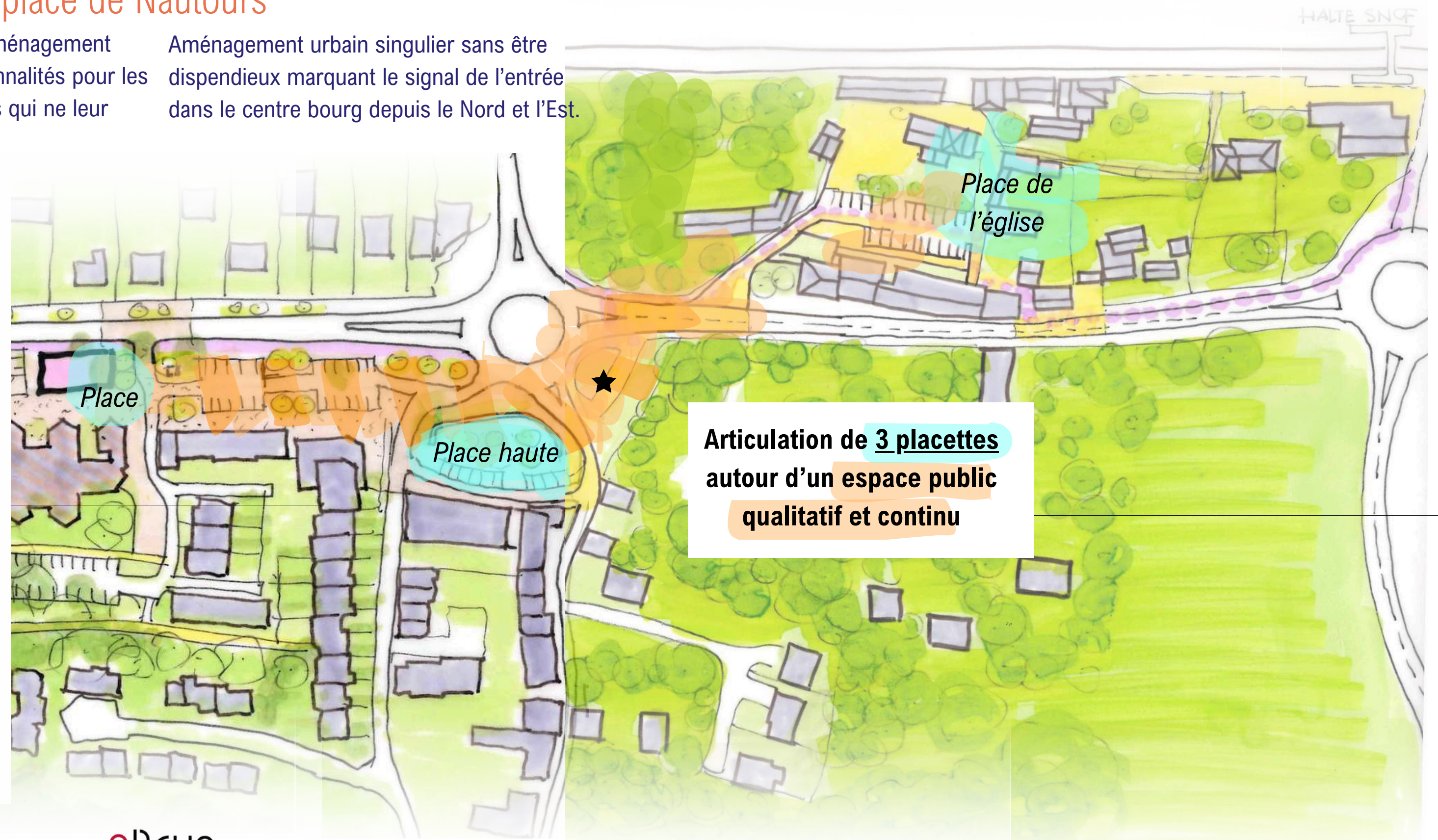
Vue projetée du pôle commerce et services

# D'un carrefour à une place urbaine apaisée

## Aménagement de la place de Nautours

Passer d'un giratoire routier à l'aménagement d'une place qui garde ses fonctionnalités pour les voitures, poids lourds et bus mais qui ne leur donne pas la priorité pour autant.

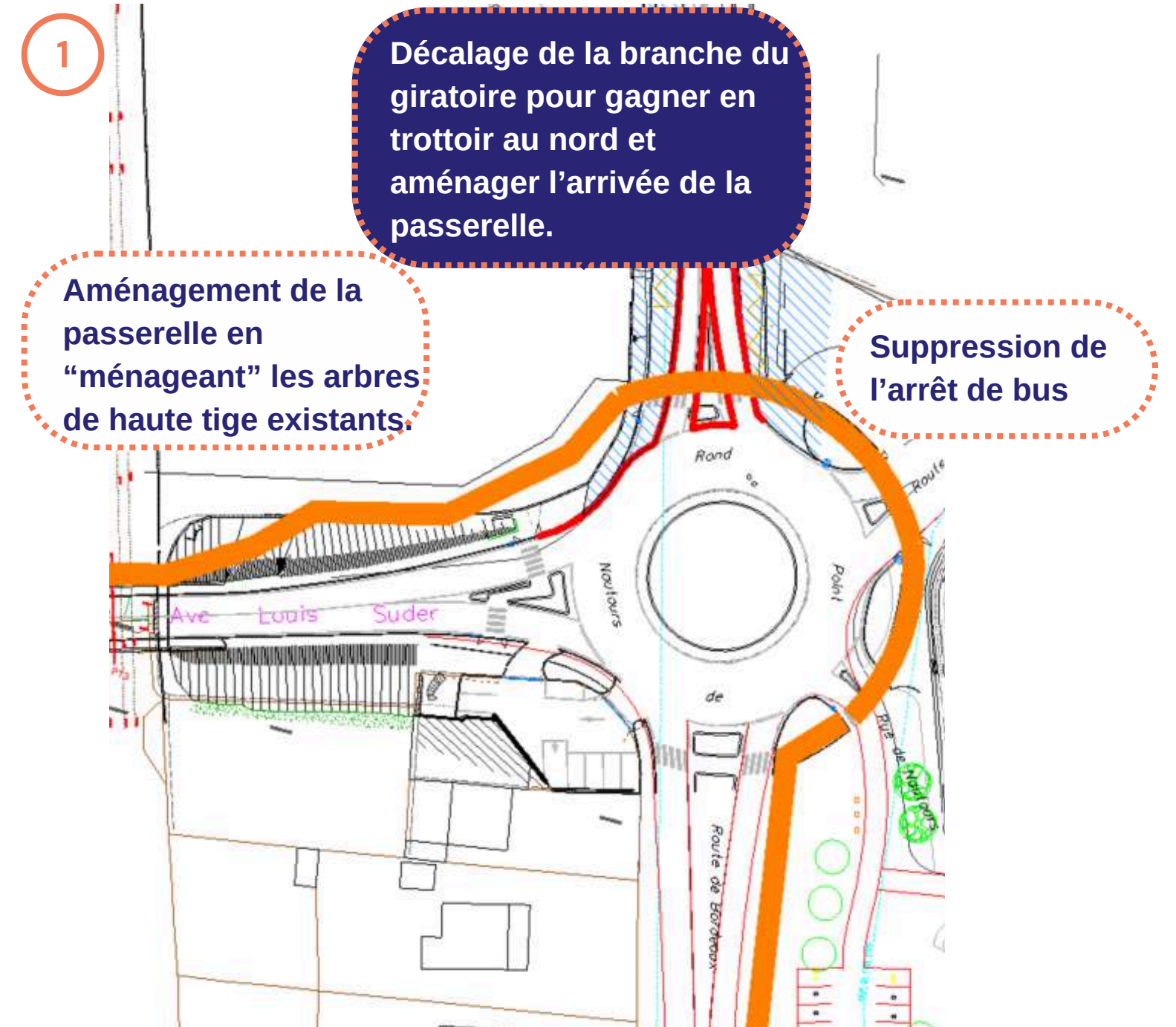
Aménagement urbain singulier sans être dispendieux marquant le signal de l'entrée dans le centre bourg depuis le Nord et l'Est.



# D'un carrefour à une place urbaine apaisée

## Aménagement de la place de Nautours

- 1 Suppression de la voie d'insertion dans le giratoire pour réduire la largeur de chaussée et augmenter la largeur de trottoir.



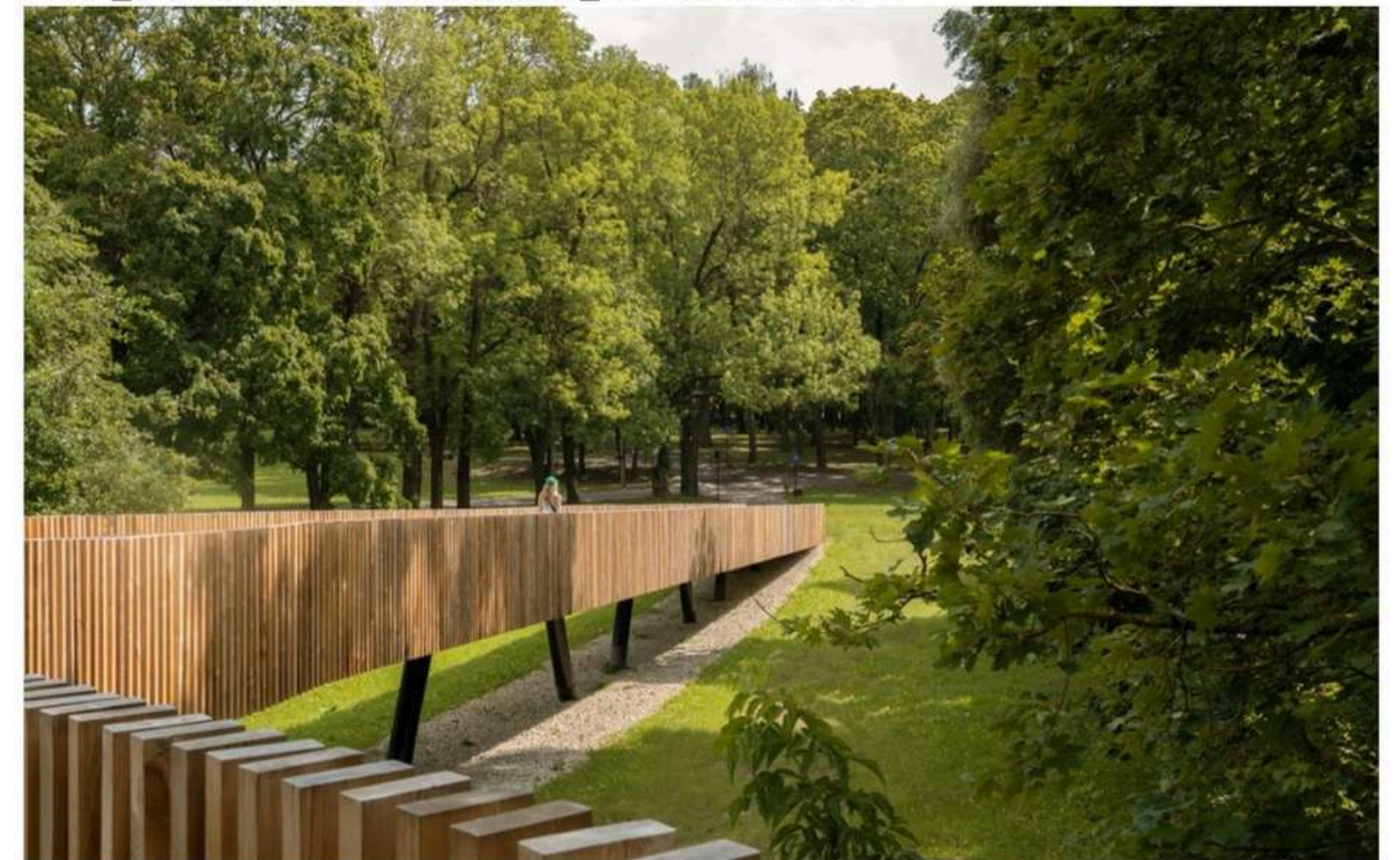
# Une passerelle de l'Isle à Nautours pour piétons et vélos

Tracé de la passerelle et connexion à la place Nautours

Un tracé qui nécessite une insertion paysagère travaillée.



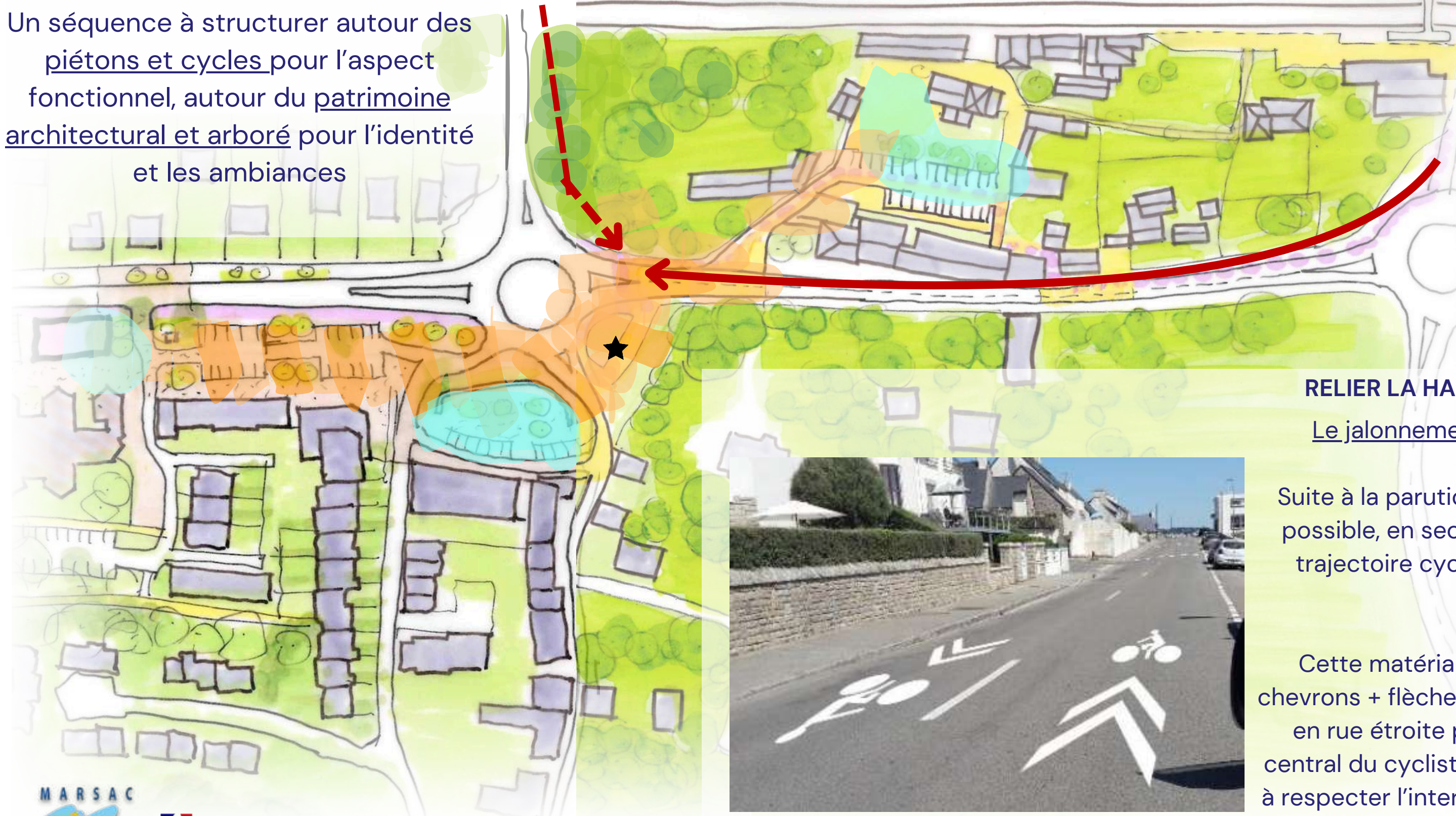
PUPA\_Skaistakalnis-Park\_Lituanie\_©-Aiste-Rakauskaite



# E. Patrimoine et Halte ferroviaire

Une place de l'église préservée, intimiste mais moins enclavée

Un séquence à structurer autour des piétons et cycles pour l'aspect fonctionnel, autour du patrimoine architectural et arboré pour l'identité et les ambiances



| Dénomination                       | Représentation graphique |
|------------------------------------|--------------------------|
| Double chevron seul                |                          |
| Figurine cycliste + double chevron |                          |

## RELIER LA HALTE ET L'ARRET DE PERIBUS K6

Le jalonnement de position ou marquage de trajectoire

Suite à la parution du décret du 2 juillet 2015, il est possible, en section courante, de matérialiser une trajectoire cycliste éloignée du bord droit de la chaussée.

Cette matérialisation s'effectue sous forme de chevrons + flèches. Elle peut être utilisée par exemple en rue étroite pour légitimer un positionnement central du cycliste et encourager ainsi le conducteur à respecter l'interdiction de dépassement (écart 1m).

# E. Patrimoine et Halte ferroviaire

Une place de l'église préservée, intimiste mais moins enclavée



1. Suppression de la voie d'insertion
2. Marquage au sol pour les vélos au niveau du pincement
3. Plateau au niveau des deux accès vers l'église.
4. Coordination avec le projet de logements



# Sommaire

- Introduction
- Synthèse du diagnostic et des problématiques identifiées
- Retour sur la concertation
- Formalisation du plan-guide à partir du scénario retenu et des arbitrages politiques réalisés :
  - L'entrée Ouest du bourg et le pôle Bouzonnie
  - Le parc des Bernardoux
  - Le pôle santé - culture
  - Le pôle commercial Nautours et entrée Est du bourg
- Synthèse, phasage et coûts

# Synthèse plan guide



# Synthèse plan guide

## Aménagements de la route de Bordeaux

- Aménagement d'une piste cyclable double-sens et trottoirs sécurisés
- Création d'un accès au pôle scolaire, associatif : école + ALSH + MTL = mini-giratoire
- Suppression du double accès. Maintien d'un accès à la mairie et à la résidence Eila
- Maintien de l'accès au diapason et pôle santé-services
- Création d'un accès au pôle commercial et logements. Sortie uniquement
- Sécurisation des pourcheminement piéton.
- Aménagement d'une piste cyclable double-sens et trottoirs sécurisés



**Carrefour Bouzonnie**  
Mini-giratoire

**Carrefour Nautours**  
Réduction des emprises voitures:  
Entrée au parking uniquement  
et sortie riverains uniquement  
Elargissement trottoir nord

Piste cyclable double sens

# Synthèse plan guide

## Stationnements

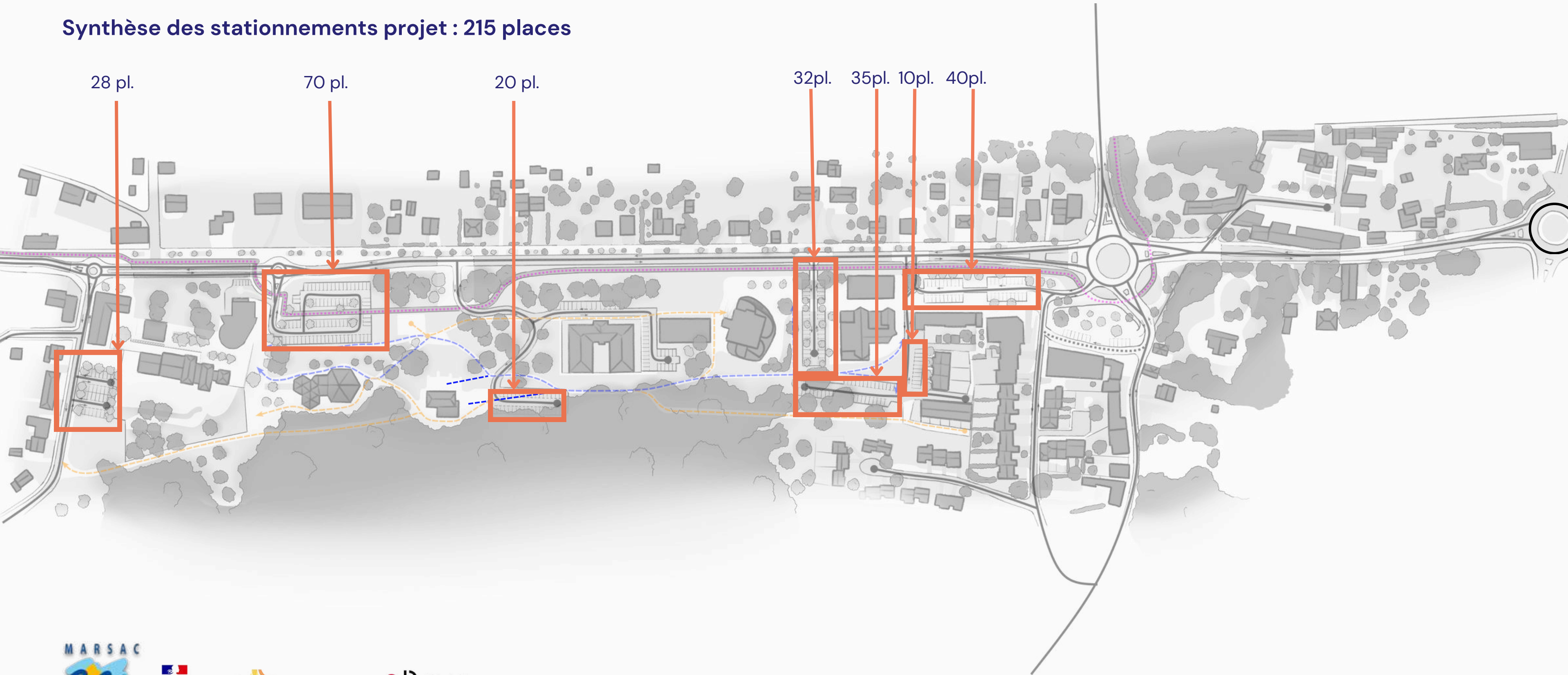
Synthèse des stationnements existants : 260 places



# Synthèse plan guide

## Stationnements

Synthèse des stationnements projet : 215 places



# Périmètres opérationnels et maîtrises d'ouvrage

## Synthèse des périmètres opérationnels et phasage



### Du boviduc à la voie d'accès à l'hôtel de ville, et de Nautours à Marival

|     |           |  |            |
|-----|-----------|--|------------|
| 1.A | 783 000€  |  | 1 807 000€ |
| 1.B | 758 000 € |  |            |
| 1.C | 199 000€  |  |            |
| 1.D | 67 000€   |  |            |

### Route de Bordeaux – séquence centrale

|   |          |
|---|----------|
| 2 | 247 000€ |
|---|----------|

### Diapason – Copropriété

|   |          |
|---|----------|
| 3 | 812 000€ |
|---|----------|

### Centre-bourg tronçon est

|     |          |  |          |
|-----|----------|--|----------|
| 4.A | 245 500€ |  | 985 500€ |
| 4.B | 740 000€ |  |          |

### Pôle enfance Bouzonnie

|   |            |
|---|------------|
| 5 | 3 095 000€ |
|---|------------|

### MTL et parc des Bernardoux

|     |                              |  |            |
|-----|------------------------------|--|------------|
| 6.A | 1 225 000€ (réhab-extension) |  | 1 685 700€ |
| 6.B | 460 700€                     |  |            |

### Place haute de Nautours

|   |          |
|---|----------|
| 7 | 600 000€ |
|---|----------|