

Bilan de mandat 2020-2026 : ZAC de l'ormière

ROUILLER Rozenn
UNIS POUR BATIR DEMAIN Montpon-Ménestérol Montignac

Genèse de la zone d'aménagement concertée

La genèse de la ZAC de l'ilot de l'Ormière remonte à 2015 où le Pays de l'Isle en Périgord a mené une étude de grande envergure sur les pôles structurants de la vallée de l'Isle en Périgord. 4 bourgs centres de la vallée, dont Montpon-Ménestérol, étaient retenus avec des préconisations pour le développement du territoire suivant un schéma d'actions présentées dans un calendrier de programmation. Synthétiquement, ce document prévoyait une dizaine d'années pour la concrétisation du projet de 2015 basé sur la revitalisation du territoire.

Créer une dynamique sur le territoire, changer l'image de la commune, résorber l'habitat dégradé, aérer le centre-ville, l'ouvrir sur la rivière Isle, y développer un lieu de vie attractif sur le plan environnemental, donner envie aux habitants de s'y rencontrer et d'y vivre, voilà l'essence même du projet.

Tout projet sérieux doit s'inscrire dans un cadre réglementaire. En termes d'urbanisme, il est apparu que la forme la plus appropriée pour ce projet était celle de la ZAC. Une ZAC, Zone d'Aménagement Concerté, permet des opérations de grande ampleur. L'emprise du projet est de 8000 m² entre l'hôpital de jour et la place des trois frères Laplagne. Elle permet l'acquisition plus aisée du foncier et l'aménagement de terrains à bâtir avec un phasage. Cette entité juridique favorise aussi le lever de fortes subventions publiques de l'Etat ou du bloc des collectivités territoriales.

Lancement de la concertation

La première action pilote menée par la commune, suite à l'étude pole structurant représente le lancement de la concertation préalable à la ZAC, par délibération du conseil municipal du 22 avril 2016. Le projet pilote de revitalisation est lancé. Le conseil municipal de janvier 2017 délibère sur le bilan de concertation. Les acquisitions foncières, constituées de nombreuses indivisions et copropriétés se concrétisent sur les années successives jusqu'en 2022. Le dossier de réalisation de la ZAC, c'est-à-dire le programme des équipements publics, est adopté puis ré actualisé. En parallèle, la ville est lauréate de l'opération « Petite Ville de Demain », PVD, ce qui permet de mobiliser l'ingénierie et de flécher les subventions sur le projet.

De manière concomitante à ces étapes, les diagnostics de démolition et la consultation de l'ensemble des concessionnaires réseaux effectués, se succèdent archéologie préventive et démolition. L'été 2025 va permettre l'achèvement des travaux de démolition.

Prochaines étapes

A partir de la rentrée scolaire, la place des trois frères Laplagne, côté est, va se transformer avec tout d'abord les travaux concessionnaires eau, électricité, téléphonie, assainissement et ensuite début 2026 commenceront les travaux d'aménagement de l'espace public. Un équilibre entre zones de rencontres piétonnises, espaces désimperméabilisés, végétalisés pour le stationnement et la circulation des voitures, cycles et piétons, une accessibilité renforcée, terrasses de café, terrasse de brasserie...

Côté ouest de la ZAC, le mail, zone concernée par les démolitions, va lui aussi bénéficier de fouilles archéologiques car situé en zone d'intérêt historique médiéval. Les réseaux vont être acheminés au pied des futurs lots, configurés par la typologie des constructions. Un cahier des charges définit le type de construction. Ceci est défini dans un AMI Appel à Manifestation d'Intérêt qui cadre le projet. Les lots seront proposés à la vente à un promoteur.

Une brasserie occupera un des lots, s'ouvrant sur la place des 3 frères Laplagne et par une autre façade sur le cœur d'ilots construits. Des cellules commerciales destinées à recevoir des activités de commerces et non des activités de service sont une demande express des élus, demande que le cadre réglementaire de l'AMI permet de garantir.

Les logements quant à eux seront aussi en accès à la propriété, destinés à proposer des solutions qualitatives à la pénurie de l'habitat. Il s'agit de développer un projet résidentiel axé sur des habitations de haut confort, visant à offrir un cadre de vie agréable et attrayant pour les futurs résidents.

Un lieu aéré, ouvert sur la rivière et la ville, offrant à tous de nouveaux espaces publics, des logements résidentiels et un cœur de commerces afin de créer un espace convivial pour tous, une identité de la commune pour notre bien vivre ensemble à Montpon-Ménestérol.