



Le Lien!

HORS-SÉRIE
AOÛT 2025

Bulletin Municipal



Photo : Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

ZAC DE L'ORMIÈRE



Site : montpon-menesterol.fr



Montpon, ville associative
Culture montpon-menesterol
Médiathèque Antoine de Saint Exupéry Montpon-ménestérol
Chandos, Base de loisirs à Montpon-Ménestérol
Cinema Le Lascaux Montpon
Ville de Montpon-Ménestérol



Appli : Montpon-Ménestérol

A propos de la ZAC de l'ORMIERE

La genèse de la ZAC de l'îlot 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-Ménéstérol, 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'État ou du bloc des collectivités territoriales.

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.

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 piétonnisées, 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, via 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 coeur d'îlots 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 coeur de commerces afin de créer un espace convivial pour tous, une identité de la commune pour notre bien vivre ensemble à Montpon-Ménéstérol.

Voilà un des projets que nous menons avec détermination et bonheur pour notre commune et ses habitants.



Rozenn ROUILLER
Votre Maire
et Conseillère Départementale



La commune de Montpon-Ménéstérol, dans le cadre de sa compétence urbanisme, s'est engagée dans une opération d'aménagement à travers la création d'une ZAC en vue de la requalification urbaine de l'îlot de l'Ormière.

En mars 2017, le conseil municipal de la commune a délibéré sur la création de la ZAC de l'îlot de l'Ormière.

En décembre 2020, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

A l'issue de cette délibération, la commune s'est requestionnée sur le programme prévisionnel et a souhaité faire évoluer certains éléments de programmation modifiant par conséquent le projet posé dans le dossier de réalisation. En mars 2023, un programme actualisé a été remis par O+ Urbanistes à la commune.

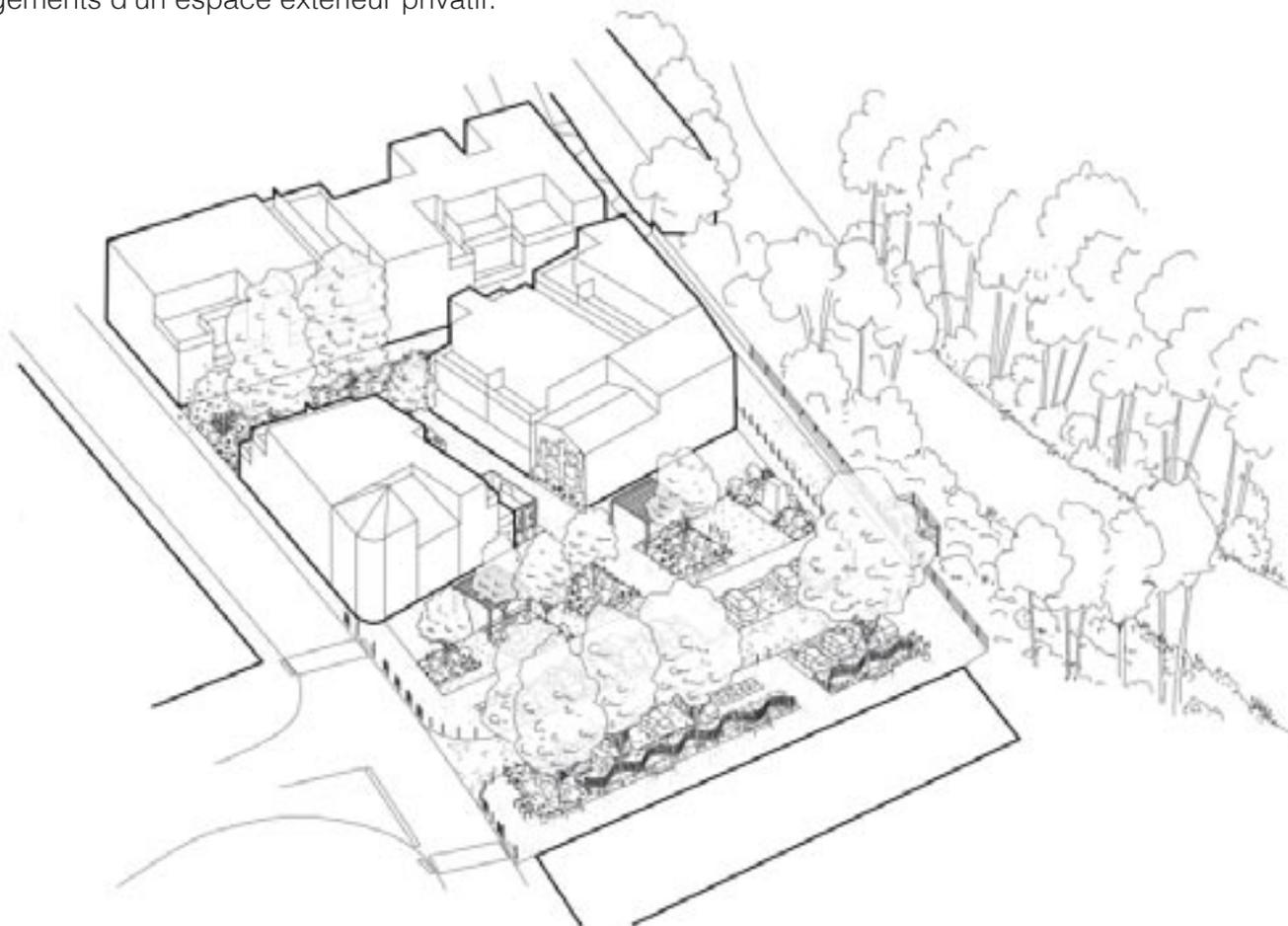
Ce programme prévoit :

- **Un programme d'équipements publics** : réaménagement de la place Laplagne, promenade belvédère, requalification de la rue de l'Ormière, création d'une percée centrale paysagée en coeur d'îlot et aménagement du seuil de la rue Thiers,

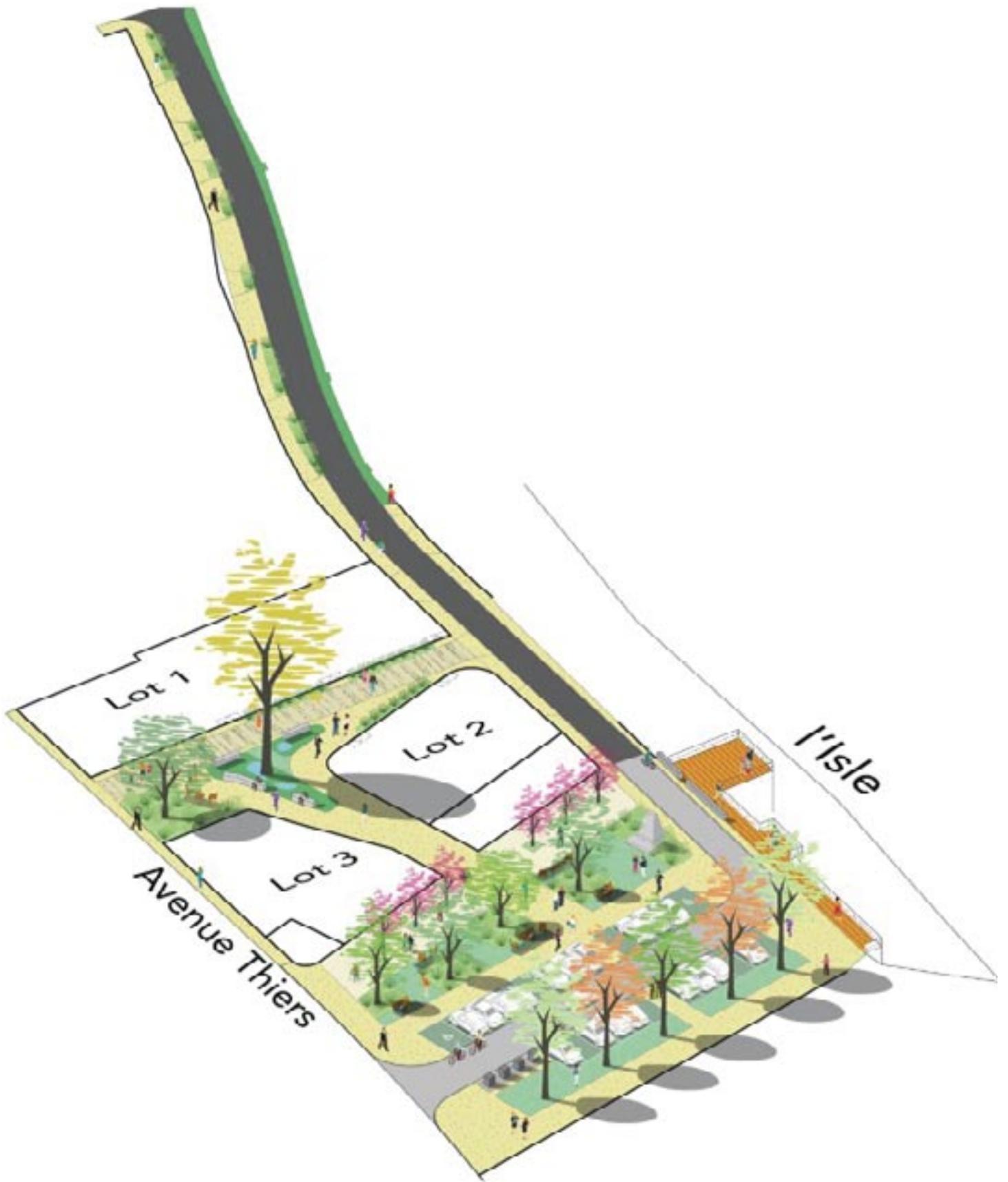
- **Un programme de construction** : programme mixte de logements et activités commerciales en rez-de-chaussée réparti en 3 lots : environ 22 logements en accession et 4 cellules commerciales (dont un local d'environ 230 m² pour accueillir une brasserie) et 28 places de stationnement privées pour les logements.

Le programme de logement envisagé sur le secteur de la ZAC se veut ambitieux.

L'objectif est d'établir un programme de logements ciblés pour de l'accession à la propriété dotés d'une haute qualité environnementale, de terrasses et bénéficiant d'une double orientation ainsi que d'une place de stationnement dédiée en rez-de-chaussée. Les gabarits bâtis devront tenir compte des hauteurs des bâtiments mitoyens ainsi que de l'ombre générée sur l'espace public. Il s'agit d'offrir la possibilité au plus grand nombre de logements d'un espace extérieur privatif.







ZAC de l'ORMIERE - Phase Désamiantage et Démolition



Le projet de la ZAC de l'Ormière est entré dans sa phase opérationnelle visible. En effet, après la réalisation des nombreux diagnostics obligatoires (plomb, amiante, environnement etc.) et les diverses études de sol et de structures, la phase de désamiantage et de démolition a débuté.

La consultation des entreprises a eu lieu sur la période d'octobre à novembre 24.

Le planning prévisionnel des travaux établit une réception de ces travaux de démolition fin août 2025.

L'opération s'est déroulée selon un ordre très précis :

1. Installation de chantier et mise en place des clôtures du périmètre du chantier afin d'assurer la sécurité de tous (intervenants du chantiers, riverains et passants),

2. Déconstruction intérieure des bâtiments : dépose du mobilier, retrait des cloisons, fenêtres, portes... et tous les autres éléments de second oeuvre,

3. Désamiantage : mise en place des protections collectives, retrait des éléments amiantés par des opérateurs formés et équipés, réalisation des mesures d'air,

4. Démolition lourde et évacuation des déchets à l'aide d'une pelle de démolition et déconstruction manuelle, utilisation de brumisateurs pour éradiquer au maximum les poussières,

5. Remise en état de la plateforme avec son nivellement avec les terres du site et réalisation d'enduits sur les murs mis à jour.

Pendant toute la durée de l'opération, l'accès aux commerces de la zone a été maintenu tout comme une possibilité de stationnement sur la place des trois frères Laplagne.



ZAC de l'ORMIÈRE - Une zone prioritaire d'archéologie



L'emprise du projet ZAC de l'Ormière se situe, selon les plans anciens, au coeur du quartier urbain médiéval dans le bourg castral de Montpon.

Avant d'entreprendre les travaux d'aménagements publics de la Place des Trois Frères Laplagne, les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles ont demandé au service d'archéologie départemental d'effectuer un diagnostic préventif de la zone. En effet, il était nécessaire de vérifier et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet.

L'objectif du diagnostic est de reconnaître la présence d'éléments du patrimoine archéologique dans l'emprise.

Cela comprend les vestiges mobiliers ou immobiliers ayant trait à une activité ou à un habitat humain passés, ainsi que tous les éléments permettant la connaissance du milieu (climat, faune, flore, ressources naturelles) dans lequel se sont déroulées ces occupations humaines.

En plus d'une phase d'exploration du terrain, qui s'est déroulée en mars 2025, une phase d'étude a ensuite lieu et s'achève avec la remise d'un rapport sur les résultats obtenus. La phase d'exploration a été conduite par une archéologue médiéviste. La DRAC communiquera le résultat du diagnostic archéologique préventif dans le courant de l'été à la commune.

Une seconde phase d'exploration aura lieu sur la zone démolie courant octobre 2025.





Le secteur de la ZAC de l'Ormière, et notamment la place des 3 Frères Laplagne, constitue une place patrimoniale à valoriser et à requalifier.

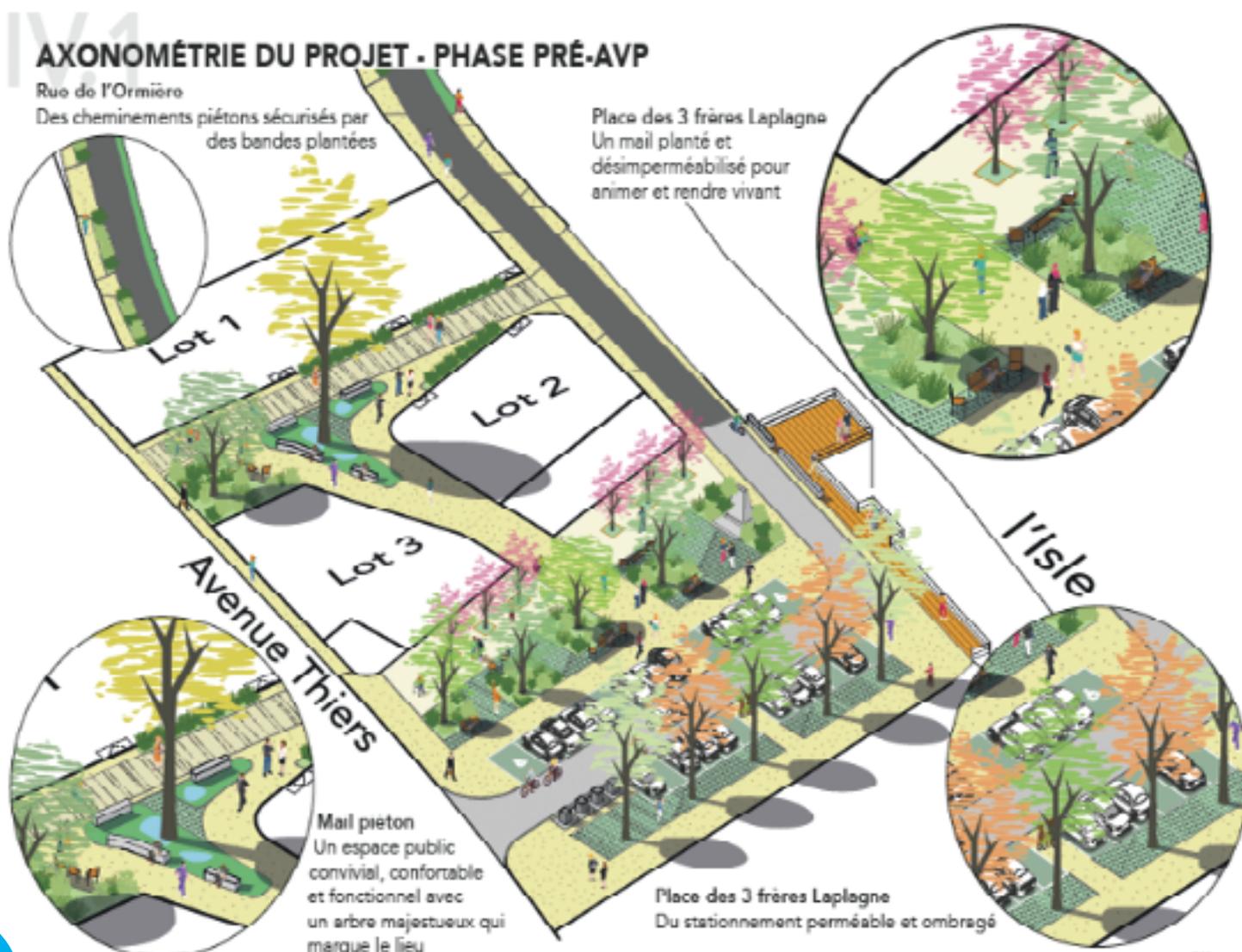
Les grandes ambitions du projet sont :

- **Équilibrer les usages (piétons, cyclistes, conducteurs)**
- **Désimperméabiliser les sols**
- **Marquer des seuils**
- **Ouvrir les vues et recréer du lien avec la rivière.**

Une phase d'avant-projet a été validée par l'équipe pluridisciplinaire du maître d'oeuvre retenu pour la conception du projet.

La consultation des entreprises est en cours de préparation pour la réalisation de ces travaux.

Aujourd'hui, les premiers schémas d'aménagements du projet provisoire ont été dessinés.





Les sols sont en stabilisé de deux teintes différentes. Une première teinte appliquée sur la majeure partie des cheminements piétons, une seconde teinte mise en place face aux parvis du bar/ restaurant actuel et de la future brasserie, de manière à représenter des espaces de terrasses possibles.

Une voie carrossable (5m de large) traverse la place, elle sera réalisée en enrobé grenailé de manière à bien marquer le caractère prioritaire du piéton.

De part et d'autre de cette voie, du stationnement sera déroulé en bataille sur un revêtement de dalles engazonnées. Les voitures qui s'y garent seront stoppées par des plantations (façade est) ou des stops roues sous forme de lambourdes en bois (façade ouest).

Au centre de la place se déroule un mail planté et arboré. L'idée est de conserver des vues filantes qui attirent jusqu'au parapet nord de la place depuis l'avenue Thiers. Le mail planté est donc organisé dans une logique nord sud. Des massifs plantés denses et bas permettent de rythmer les promenades et cheminements. Ces massifs prennent place sur un revêtement de sol en bordures enherbées. Ce revêtement réinterprète le pavé enherbé au sein d'un motif en ligne plutôt qu'en grille. Il participe ainsi à construire une identité plus spécifique du lieu.

Ce même revêtement se retrouve en partie autour des bacs des ordures ménagères.

Le mail piéton au coeur des îlots bâtis sera réalisé en dalles calcaires. Le revêtement permettra de marquer la qualité de ce nouveau lieu qui se veut emblématique et marquant. Ce mail de 3,5m de large sera carrossable en cas de besoin par les services urbains et commerçants.

Sur la rue de l'Ormière, la façade sud est traitée avec un trottoir aux normes PMR (1,5m min) bordé de plantations. Côté nord le bord de chaussée - largement envahi par la ripisylve - sera simplement désimperméabilisé et engazonné.

La prairie rustique pourra être laissée montée en graines afin de fleurir.

Un platelage bois - bordé d'un garde-corps léger qui laisse filer les vues - délimite la partie nord de la place. Ce belvédère prend appui sur des fondations existantes et permet d'ouvrir les vues sur l'Isle. A noter qu'une partie de l'ancien parapet toujours existant au niveau du restaurant sera nettoyé de ce qui y a été agrégée au fil du temps et conservé.

A noter également que l'ensemble de la place sera au même niveau, sans décrochés entre les espaces piétons, la voirie et les espaces en bordure enherbée.

L'aménagement permet ainsi de construire une place adaptée aux différents flux, même si ceux-ci peuvent évidemment coexister. La première teinte de stabilisé marque des espaces de flux plutôt rapides, de traversée de places, de liens fonctionnels. Les bandes enherbées amènent à ralentir pour se promener au sein des massifs plantés, la seconde teinte de stabilisé marque des espaces d'arrêts propices aux terrasses à venir.

ZAC de l'Ormière – Mobilités douces



Dans le cadre de la loi LOM, il est obligatoire de prendre en compte la place du vélo et des mobilités douces dans tout nouvel aménagement urbain.

Ainsi la voie carrossable qui traverse la place et se poursuit rue de l'Ormière sera accessible aux cycles en double sens, et cette accessibilité formalisée.

L'ensemble de cette voie sera en zone 30, eu égard à l'étroitesse de la rue de l'Ormière et aux traversées piétonnes à prévoir. En zone 30, le double sens cyclable est le régime normal de fonctionnement et sa non-réalisation doit être dûment justifiée.

La matérialisation de ce double sens dépend du trafic et de la largeur de chaussée. Ici une voirie de 5m sur la place puis une voirie de 3,5m sur la rue de l'Ormière pour moins de 1000 véhicules / jour avec une vitesse réduite, sur une portion relativement courte.

Une signalisation adaptée obligatoire sera mise en place (panneaux entrée et sortie de zone 30, sens interdit sauf vélos) ainsi qu'une signalisation non obligatoire mais fortement recommandée (panneau

indiquant un sens unique véhicule et sens spécifique cyclistes et un marquage au sol non séparatif : pictogramme vélo et flèches).

Lorsque le double sens cyclable longe du stationnement en épis ou en bataille, une surlargeur (espace tampon) est prévue afin de favoriser la co-visibilité des véhicules et des cycles. Ici le projet prévoit 0,7m matérialisé par un hachurage au sol.

Un panneau à l'entrée du parking rendra obligatoire de se garer en marche arrière pour sécuriser les sorties de véhicules sur la voirie. L'aménagement permet ainsi de construire une place adaptée aux différents flux, même si ceux-ci peuvent évidemment coexister. La première teinte de stabilisé marque des espaces de flux plutôt rapide, de traversée de places, de liens fonctionnels.

Les bandes enherbées amènent à ralentir pour se promener au sein des massifs plantés, la seconde teinte de stabilisé marque des espaces d'arrêts propices aux terrasses à venir.

ZAC de l'Ormière – Les palettes végétales



Les palettes végétales posséderont à la fois des qualités esthétiques, eu égard à la qualité du lieu en centre bourg ancien, et des capacités de résilience environnementale et d'adaptation au milieu urbain, primordiales au vu de la localisation du projet et des sujets écologiques actuels.

Les arbres notamment devront supporter les milieux urbains et les périodes de sécheresse plus ou moins prolongées. Les vivaces et arbustes devront permettre d'apporter des formes basses denses permettant de structurer l'espace ainsi que des hauteurs plus aériennes qui filtrent les vues sans les opacifier (*par mesure de sécurité et de confort de parcours, l'aménagement garde des vues filantes et ouvertes, sans plantations trop denses à plus d'1,2m de haut*).

Les espaces de pleine terre rue de l'Ormière (côté ripisylve et en bordure du trottoir) seront semés en prairie fleurie et bordés de ganivelle, permettant de bien sécuriser les cheminements piétons et empêcher les véhicules de s'y stationner.

Enfin, les deux espaces de massifs en cœur de mail seront en pleine terre - avec des plantations reliées au sol naturel - mais surélevées au sein de jardinières bordées de banquettes. L'eau pourra s'infiltrer entre le revêtement de sol et la jardinière.

De manière générale il faudra tenir compte de la perméabilité des vues lors des parcours piétons. Déjà pour ouvrir et guider les pas vers le belvédère de l'Isle, mais également pour sécuriser et fluidifier les parcours.

ZAC de l'Ormière – La commercialisation des lots : appel à manifestation d'intérêt



Pour commercialiser les lots constructibles issus de la démolition, la commune souhaite engager un appel à manifestation d'intérêt.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est «une procédure ad'hoc non prévue par le code de la commande publique, permettant à une personne publique de solliciter l'initiative privée pour favoriser l'émergence de projets dans lesquels elle trouve un intérêt, sans pour autant que le besoin soit parfaitement exprimé». Il s'agit d'une phase exploratoire qui permet à la commune de sonder le marché et de recueillir des informations précieuses pour la suite de son projet.

C'est un processus par lequel la collectivité invite des parties intéressées à exprimer leur intérêt pour participer à un projet, une initiative ou un programme.

Les objectifs de l'AMI sont :

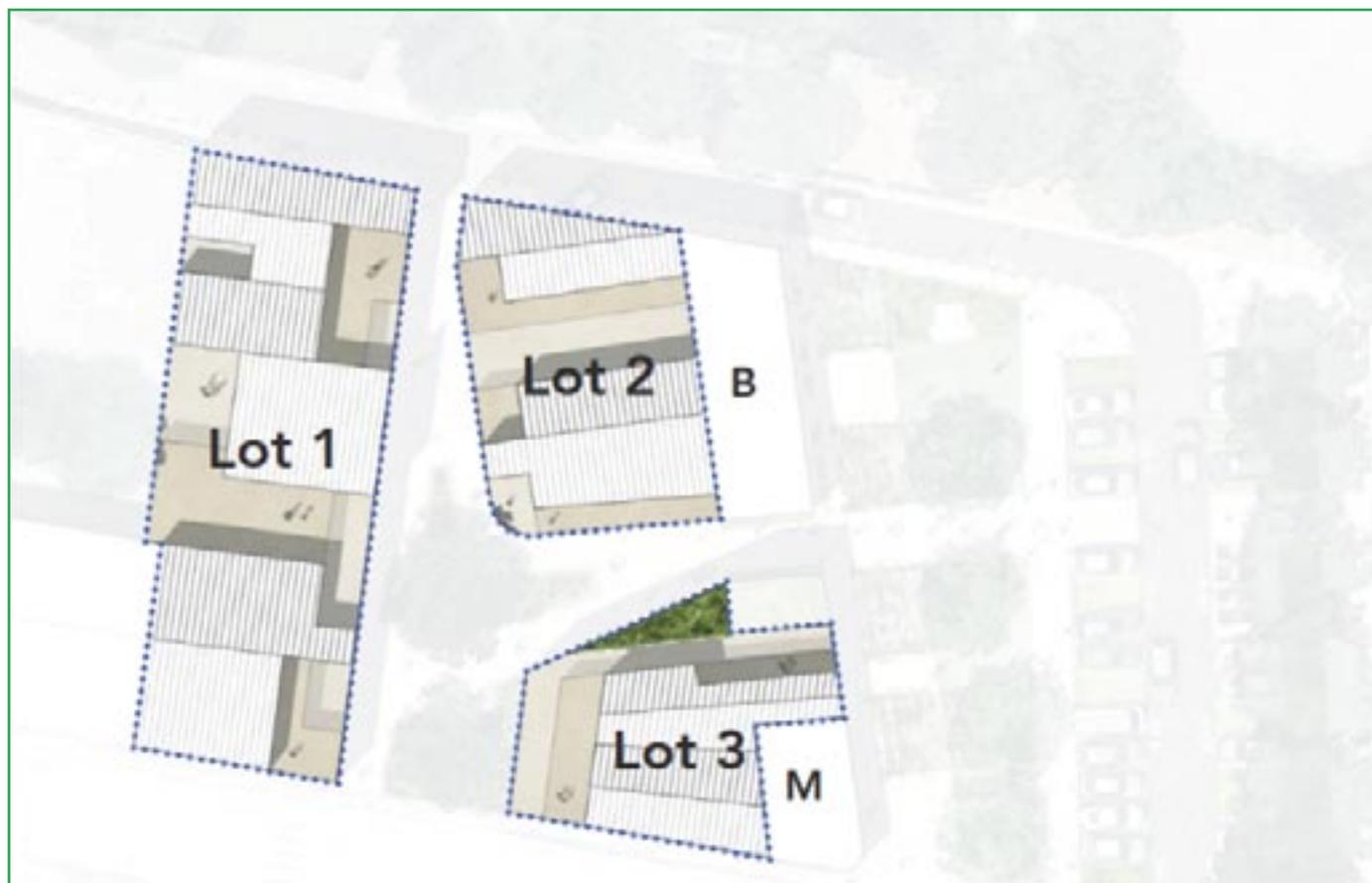
- Jauger l'intérêt du secteur privé pour le projet
- Identifier des compétences et des expertises susceptibles de répondre
- Affiner son projet en tenant compte des retours des candidats.

Programmation attendue des constructions :

- **Lot 01** : 900 m² de SDP décomposés en 663 m² de SDP en logements (12 logements) et 237 m² de SDP en commerce/activités (2 cellules commerciales) + 18 places de stationnement.

- **Lot 02** : 400 m² de SDP décomposés en 324 m² de SDP en logements (8 logements) et 76 m² de SDP en commerce/activités (1 cellule commerciale) + 11 places de stationnement.

- **Lot 03** : 630 m² de SDP décomposés en 333 m² de logements (8 logements) et 297 m² de SDP en commerce/activités (1 cellule commerciale).



Nous ne pouvions pas manquer ce rendez-vous concernant **ce projet de «l'îlot de l'Ormière»**.

Vous vous doutez bien que nous n'allons pas donner le même crédit à ce projet que les responsables actuels, mais aussi passés !

En effet c'est un **serpent de mer** qui commence à voir le jour après une gestation difficile ; L'instigateur de l'époque, l'ancien maire de Montpon-Ménéstérol, et toujours président de la communauté de communes «Isle-Double-Landais».

Le maître mot était de redynamiser le centre ville ! **Pensez-vous que ce soit vraiment le cœur de la ville ?** Il a été présenté un projet aux élus qui, nous le concédons, était une certaine réhabilitation de vieilles demeures dans un état plus que délabrées voire insalubres. Mais lors des multiples acquisitions, étalées sur plusieurs années, **nous nous apercevons que la facture est plus que salée ! On pourrait comparer les prix d'achat à une grande ville !**

Des personnes ayant vendus des immeubles non loin de ce site et en parfait état n'ont pas eu «la chance» de vendre à des prix identiques ! Ce qui a ulcéré quelques propriétaires !

Il nous a été présenté un plan de reconstruction ; citons le dernier projet que les élus ont pu avoir : des logements pour apprentis (en bordure de route D6089), un espace commercial avec au premier étage des appartements pour seniors (!), et appartements à loyers modérés, l'ensemble autour d'une **placette desservie par de petites ruelles : lieu parfait à l'abri de tous les regards permettant les multiples trafics grandissants sur l'ensemble de la commune et des environs...**

Nous avons eu la surprise cette année, avec le changement de plan comptable administratif, que ce projet allait faire l'objet d'un budget annexe, rassemblant toutes les transactions financières liées à ce projet... **seulement, nous apprenons également que l'ensemble, une fois les constructions réalisées, allaient être revendues !**

La municipalité est-elle devenu promoteur immobilier ?

Comment comprendre un tel investissement pour revendre !

Nous aurions compris à la rigueur la vente des terrains nus, mais investir pour revendre, est-ce là la rôle d'une municipalité ?

Et en regardant de plus près, comparant les sommes investies, **le prix de revente serait égal à ceux de Bordeaux !**

L'opération est-elle judicieuse ? Est-ce là la revitalisation d'un cœur de ville, démolir, reconstruire pour vendre ? Où est le dynamisme ?

En outre, un **déplacement du monument aux morts** ne se fait pas sans autorisations que nous attendons de voir.

Il y a aussi **le changement de circulation de la rue de l'Ormière** (de la place des 3 frères Laplagne vers la place du marché aux ânes), **des plus dangereuses dans ce sens !**

Et cette grande place qui va être revue avec un sens de circulation qui supprimera des places de stationnement ! (Cette place déjà défigurée par les points d'apports obligatoires du SMD3).

Ne reste de l'ensemble actuel que deux commerces, la mercerie et le bar. Deux entités depuis longtemps dans notre paysage et dont **les propriétaires sont méprisés tant dans l'accessibilité que dans leur questionnement concernant la démolition des bâtiments environnants !**

Comment peut-on cautionner un tel projet pour lequel il n'y a jamais eu de véritable concertation avec les commerçants ni la population ? (vous nous avez élus, on fait ce qu'on veut).

Nous avons toujours voté contre ce projet dans l'état. Il est vrai que le physionomie du «quartier» va changer. **Ce sera plus salubre, mais à quel prix, à quelles conditions, et pour faire quoi ?**

Vous connaissez tous maintenant que le **Département est en grande difficulté financière ; Quid des subventions qu'il doit alloué à ce projet ?**

Si une nouvelle majorité se mettait en place l'an prochain, il serait judicieux aux futurs élus responsable **de repenser ce projet et que cela puisse profiter aux habitants de la communes au lieu de se prendre pour un promoteur !**

A vous de juger !

Groupe d'opposition «Solidarité citoyenne» :
Fabrice Guigné, Bastien Ledoux, Céline Bernard.

Groupe d'opposition «Perspectives 20/26» :
Thierry Chazeau, Isabelle Coley, Josiane Duhard,
Jean-Luc Rousseau.

LE LIEN - HORS-SÉRIE - Revue trimestrielle gratuite

Éditeur : commune de Montpon-Ménéstérol, représentée par la Maire Rozenn ROUILLER.

Directeur de publication : Rozenn ROUILLER, Mairie, Place Gambetta - 24700 Montpon-Ménéstérol.

Imprimeur : S.A.R.L. IMPRIMERIE FONMARTY - MONTPON - 5, rue Wilson - 24700 Montpon-Ménéstérol - 05 53 80 31 07

Dépôt légal à la parution en cours (MARS 2025) - Imprimé sur papier Respecta 100 Silk Blanc FSC recyclé. Encre respectant l'environnement.

Ce bulletin municipal est diffusé à 3200 exemplaires.