

Six zones d'aménagement différé (Zad) viennent d'être créées pour satisfaire un besoin futur de logements et d'équipements. Mais aussi pour protéger l'environnement.

Des Zad, pour maîtriser le foncier

Contrairement à ce qu'on pourrait croire, la surface du territoire communal couvert par les Zad (zone d'aménagement différé) a considérablement diminué. Avant le conseil municipal du 7 février dernier, elle couvrait 1 654 hectares. Elle n'en concerne désormais plus que 862. Alors qu'est-ce qui a changé ? Ces zones d'aménagement viennent, en fait, remplacer les Zad, créées il y a plus de 10 ans, qui n'étaient plus en parfaite cohérence avec les objectifs du nouveau Plu (Plan local d'urbanisme) et avec ceux du Scot (Schéma de cohérence territoriale). Mais il demeure qu'une grande majorité des secteurs couverts par les nouvelles Zad l'étaient déjà par les anciennes. Ces territoires sont tous situés dans des secteurs périphériques, en grande partie non bâtis. Ils sont classés dans le Plu et le Scot, en zone d'urbanisation future ou en zone naturelle ou agricole. Leur vocation n'est en rien modifiée par l'existence de la Zad.

Un moyen de lutter contre la spéculation

La Zad est en fait un outil foncier de lutte contre la spéculation. En particulier dans les secteurs non urbanisables ou voués à une urbanisation future. Cet outil est utilisé lorsque le prix d'une mise en vente est excessif et traduit un phénomène de spéculation lié à une perspective d'urbanisation. La Ville ne peut en effet accepter que, par contagion, les prix de l'ensemble d'un secteur flambent, rendant toute intervention publique économiquement impossible (notamment pour créer des équipements publics, des logements sociaux, des activités économiques ou des espaces verts). La création d'une ZAD donne à la Ville un droit de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain qui s'applique partout ailleurs sur le territoire communal. Néanmoins, ce droit n'a pas de caractère automatique. La Ville ne se porte acquéreur que si le terrain mis en vente pré-

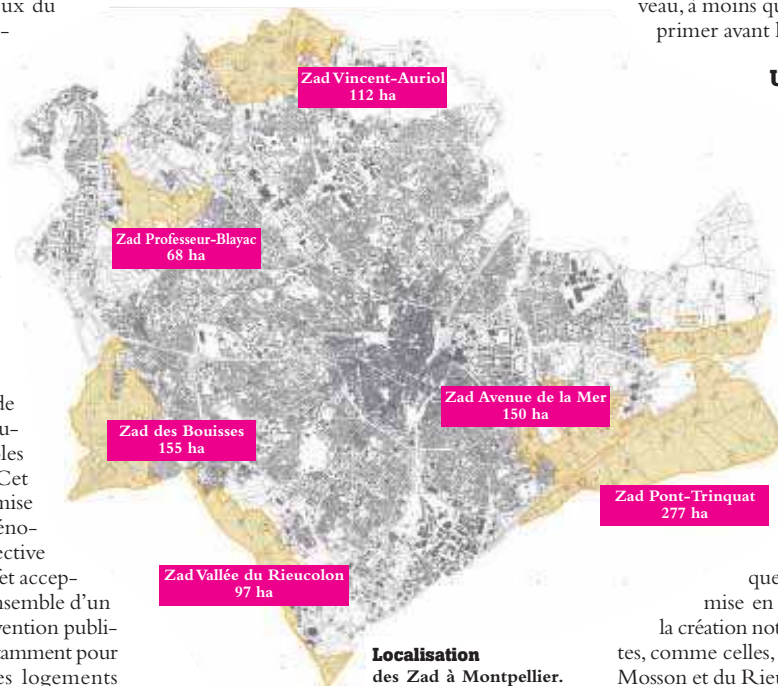
sente un intérêt pour l'aménagement futur du secteur. La Zad ne donne également aucun droit d'expropriation : la Ville ne peut donc acquérir que des propriétés mises en vente.

Pas d'effets sur la constructibilité

En général, les terrains situés en Zad ne sont pas aménagés. Et leur transformation en terrains à bâtir occasionne pour la municipalité des dépenses

la Ville ne fait aucun bénéfice dans cette opération. Elle s'efforce seulement de limiter au maximum la dépense à la charge des contribuables.

La Zad n'a aucun effet sur la constructibilité des terrains. En la matière, tout est réglementé par le Plu, un Plu qui a été soumis à une large concertation lors de son élaboration et qui a été approuvé en mars 2006. La durée d'une Zad étant de 14 ans maximum, c'est, au terme de cette période, le droit de préemption urbain classique qui s'applique à nouveau, à moins que la Ville n'ait décidé de la supprimer avant l'échéance.



Une Zad n'est pas une Zac

Enfin, il n'y a rien de commun, entre une Zad et une Zac (zone d'aménagement concerté). La Zac est une procédure opérationnelle d'aménagement et la mise en place d'une Zad, ne préjuge en rien de la création future d'une Zac sur ce même périmètre. Et en cela, la Zad est loin d'être du "tout béton". Elle a pour objectif, un aménagement cohérent d'ensemble. Parce que si les aménagements futurs dont les Zad font l'objet, visent, à long terme, les besoins en logements, en équipements ou le développement de l'activité économique, ils visent aussi la protection et la

mise en valeur de l'environnement. Par la création notamment, de grandes coulées vertes, comme celles, déjà créées, dans les vallées de la Mosson et du Rieucoulon. La Zad Vincent-Auriol est une des rares à avoir donné lieu à une extension de son périmètre. La zone a été étendue au versant nord de la colline des Quatre-Seigneurs. C'est une zone classée naturelle au Plu. Cela va permettre de préserver et de valoriser ses espaces verts naturels. Et peut-être même d'en faire une nouvelle coulée verte lors d'une opération d'aménagement future.

Les six zones d'aménagement différé

Zad Vincent-Auriol

Elle comprend l'ancienne Zad d'Agropolis, la Blanquette et le coteau nord du Plan des Quatre-Seigneurs. Son objectif prioritaire : l'implantation de structures universitaires et médicales et la réalisation d'espaces verts. Tout en intégrant le contournement nord (RD 65) de la ville.

Zad du Professeur-Blayac

Elle inclut l'extension du nouveau quartier de Malbosq et la réalisation d'un parc.

Zad Vallée-du-Rieucoulon

Elle longe le ruisseau du Rieucoulon. Son objectif : protéger la coulée verte inscrite au Plu, en

créant des poumons verts et permettre l'extension du quartier d'Ovalie.

Zad Pont-Trinquat-Méjanelle

La zone couvre essentiellement le secteur situé au sud de l'A9 et deux petits secteurs au nord.

La future ligne de TGV devrait la traverser, la nouvelle gare TGV y être réalisée, ainsi que le doublement de l'A9. C'est la seule Zad qui a été créée à l'initiative de l'Agglomération de Montpellier. Ce qui explique que son objet principal est l'activité économique.

Zad Avenue-de-la-Mer

Le secteur est voué à la poursuite de l'aménage-

ment urbain de la ville à l'est, à la requalification de l'Autoroute A9 et de l'avenue de la Mer, de l'extension du nouveau quartier Parc Marianne, de l'aménagement du quartier du nouvel Hôtel de Ville et à long terme, du secteur compris à l'est entre le Zénith et l'avenue Mendès-France.

Zad des Bouisses

Elle a pour but de mettre en adéquation les nouveaux objectifs du Plu qui prévoient l'urbanisation d'une partie de ce secteur, tout en protégeant la vallée de la Mosson et le bois de Bionne.