

CHAPITRE IV : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS PAR LE PLU

I. EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui fait partie du dossier de PLU, définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la Commune de Millau.

Le PADD du PLU de Millau définit 4 orientations générales d'aménagement :

Orientation n°1 : impulser le développement économique de la ville

Orientation n°2 : organiser le développement humain et urbain

Orientation n°3 : préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager

Orientation n°4 : valoriser les composantes environnementales et agricoles en faveur d'un cadre attractif

Ces orientations sont issues d'un travail de réflexion réalisé par les élus et techniciens de la commune. Elles répondent notamment aux besoins et enjeux identifiés à la suite du diagnostic économique et de l'Etat Initial de l'Environnement. Elles prennent également en compte les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme en proposant un projet de territoire compatible avec les objectifs de Développement Durable.

A. EQUILIBRE ENTRE FONCTIONS ET PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
Maîtriser l'urbanisation	Besoins démographiques d'ici 2020 et projet communal quantitatif	<p>Le développement urbain, fondé sur les prévisions démographiques établies dans le cadre du PLH et étirées à l'horizon temporel du PLU (prévoyant une augmentation de la population millavoise de près de 2500 nouveaux habitants d'ici 2020) anticipe les besoins fonciers nécessaires à la production des logements nécessaires ainsi que des équipements et services à prévoir au regard de cette augmentation de population. A l'horizon 2020, 1200 logements devront mis sur le marché pour répondre aux besoins, soit 120 logements par an. La majorité de ces besoins pourront être satisfaits par la remise sur le marché de logements vacants ou vétustes en centre-ancien et dans les faubourgs, par la réalisation de programmes de requalification de friches et espaces en mutation sur les faubourgs et par comblement des dents creuses dans le tissu résidentiel des coteaux ouest (zone UC). 10 hectares ont été classés en zone AU à vocation résidentielle réglementée, ce qui permettra la production d'environ 400 logements libres selon une forme urbaine adaptée à la sensibilité paysagère de ces secteurs (soit environ 20 logements à l'hectare). Cela correspond aux objectifs de production imposés par le PLH et étiré sur l'horizon temporel du PLU (10 ans).</p> <p>Des espaces plus importants ont été réservés (48,5 ha) afin de pallier le phénomène de rétention foncière et prévoir des réserves pour la réalisation d'équipements structurants notamment mais aussi de logements ou d'activités économiques selon l'évolution du développement communal, mais le fait qu'une partie de ces secteurs soient fermés à l'urbanisation évitera toute urbanisation non contrôlée. En outre, il convient de souligner que les zones ouvertes à l'urbanisation reprennent certaines zones AU du PLU non encore construites, et que la majorité d'entre elles sont inscrit au sein du tissu urbanisé existant. Plusieurs zones AU du PLU ont été reclassées en zone A ou N sur la frange ouest afin d'être le plus cohérent possible avec les besoins estimés.</p>
	Renouvellement urbain	<p>Plusieurs sites ont été identifiés dans les faubourgs (zone UB) pour accueillir des opérations de renouvellement urbain. Il s'agit entre autres du secteur compris entre le projet Capelle-Guibert et le complexe sportif, occupé aujourd'hui par plusieurs friches industrielles, des activités en cours de déplacement ou de mutation et quelques logements (collectifs et résidentiels). Ce site fait notamment l'objet d'une orientation d'aménagement et de servitudes d'attente de projet d'aménagement d'ensemble afin d'en encadrer fortement le devenir.</p> <p>Les quartiers situés entre le centre-ancien et le Tarn pourront également faire l'objet de projet de requalification en lien avec la valorisation du centre-ancien et la requalification de la RD 809 en boulevard urbain.</p> <p>Le centre ancien fera enfin l'objet d'une attention particulière afin de remettre sur le marché de nombreux logements vacants identifiés. Des dispositifs d'intervention type OPAH-RU seront être mis en place et permettront d'apporter une réponse opérationnelle à cette problématique difficilement encadré par le PLU.</p>
	Localisation de l'urbanisation	<p>La Commune souhaite œuvrer dans le sens du Développement Durable en favorisant de plus fortes densités en milieu urbain qu'auparavant.</p> <p>Pour cela, la zone UA a été remodelée dans ses limites afin de coller au mieux au tissu urbain historique du centre ancien, elle a étendu sa zone UB à l'ensemble des espaces situés sous la voie ferrée. La zone UD, couvrant dans l'ancien PLU l'ensemble des quartiers résidentiels situés sur les coteaux a été supprimée et remplacée par un élargissement de la zone UC avec une densité un peu plus forte. La zone UE de l'ancien PLU sur les contreforts de la Puncho d'Agast et rebaptisée zone UD conserve sa vocation de secteur sensible à l'urbanisation et ne pourra pas accueillir plus de densification en raison de son éloignement à la ville et de sa sensibilité écologique et paysagère.</p> <p>L'extension de l'urbanisation se fait uniquement en continuité de l'agglomération en respect de la Loi Montagne avec des zones AU inscrites dans le tissu urbain (dents creuses de la zone UC), des zones AU0 non réglementée, réservant des disponibilités foncières pour un moyen et long terme en frange de l'urbanisation existante. L'urbanisation des hameaux est fortement limitée (seules quelques dents creuses subsistent) et seul le hameau de Saint-Germain, en raison de sa situation entre l'agglomération et la zone de Millau Viaduc présente une urbanisation future dans la mesure où plusieurs zones AU y sont identifiées. L'urbanisation de ce hameau est toutefois très encadrée (notamment par une orientation d'aménagement) afin d'en préserver le caractère de « hameau » et valoriser l'entrée du territoire.</p>

L'environnement	La préservation de l'environnement	<p>Une étude de définition de la Trame Verte et Bleue du territoire communal a été réalisée en parallèle de la conception du PLU. Elle a permis de bien définir les espaces structurants et les éléments ponctuels ou intégrés au tissu urbain nécessitant une protection spécifique. Les résultats de cette étude ont été intégrés et ont permis notamment d'avoir une réflexion spécifique sur :</p> <p>Les espaces verts, réalisés par la collectivité publique ou à l'occasion d'opérations d'ensemble, assurent une présence verte en milieu urbain qu'il est nécessaire de préserver (ils font partie de la Trame verte urbaine). Ces espaces devront également être développés dans le cadre des opérations futures. La localisation d'espaces à planter ou aménager (cf. orientations d'aménagement) concourra également à mieux intégrer les constructions nouvelles, d'habitat comme d'activités.</p> <p>Les grands espaces boisés structurants ont été repérés et ont permis d'ajuster le zonage finement entre espaces naturels et espaces agricoles. Certains boisements structurants ont été protégés strictement (EBC). Ces sites ne pourront éventuellement accueillir de petites installations liées aux services publics ou au tourisme (cf. art. 1 et 2 de la zone N). Dans les petits hameaux Nh, les extensions et annexes sont limitées en taille.</p> <p>Les corridors écologiques structurants ont également bénéficié d'un zonage spécifique qui garantira leur pérennité et limitera les éventuels impacts que pourraient engendrer certaines occupations sur ces espaces. Un zonage Nce (« Corridor Ecologique ») a été créé et concerne le corridor du Tarn et les Talwegs insérés dans le tissu urbain de l'agglomération. Ces espaces sont soumis à une pression forte du tissu urbain situé à proximité et bénéficient de cette protection supplémentaire. Au sein de ce zonage les occupations autorisées sont strictement limitée, garantissant le maintien de ces continuités et de leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire.</p>
Le potentiel économique de la commune	Préserver l'activité agricole	<p>Le zonage A recouvre la majeure partie de la SAU de la commune, excepté les sites à protéger (classés N).</p> <p>Un secteur agricole protégé (Ap) a été mis en place sur les zones agricoles classées AOC et au sein duquel toute construction est proscrite même pour les agriculteurs afin de préserver la qualité agronomique des sols.</p> <p>Faciliter l'exercice de leur métier pour les agriculteurs et renforcer cette activité nécessite en outre de rendre réglementairement possible les activités de diversification de l'agriculture. Cela est autorisé par les articles 1 et 2 de la zone A.</p> <p>Les conditions de construction en zone agricole pour les agriculteurs ont été largement précisés afin de pouvoir maîtriser les constructions dans ces secteurs et faciliter l'instruction parfois difficile.</p> <p>L'exploitation des terres agricoles pourra naturellement être maintenue dans les zones naturelles et d'urbanisation future en l'attente des projets.</p>
	Développer les activités économiques	<p>Les activités non nuisantes sont autorisées en zone d'habitat. Celles risquant d'être nuisantes ou consommatrices d'espace pourront s'implanter dans les zones d'activités.</p> <p>Les entreprises existantes en milieu urbain ou au sein des hameaux pourront poursuivre leur activité. Les zones d'accueil des activités économiques inscrites au sein de l'ancien PLU sont maintenues. Toutefois aucun nouveau secteur n'a été identifié. Le développement économique de la ville se fera dans un premier temps sur une requalification et une réorganisation des zones d'activités existantes (Plaine-Coste et les Ondes notamment). Le secteur particulier de Millau Viaduc, en raison notamment des besoins intercommunaux repérés dans le cadre du diagnostic et de l'étude de positionnement économique porté par la Communauté de Communes, accueillera une extension de son périmètre.</p> <p>Enfin, la commune poursuit son encouragement au tourisme, par des actions portant sur l'accessibilité (liaisons douces) et de mise en valeur des sites attractifs (préservation des sites majeurs, aménagement des cours d'eau, aspect architectural). Le projet de la Graufesenque avec entre autres la création d'un centre d'interprétation, constituera un élément central qui permettra une meilleure lisibilité des sites touristiques et attractivités de la ville. Ce projet est porté par la Communauté de Communes.</p>
	Soutenir le commerce de proximité	<p>Une politique de préemption commerciale a été mise en place sur le territoire communal. Les commerces du centre-ville proposent aujourd'hui des surfaces trop faibles pour être reprises (la taille moyenne des commerces est aujourd'hui de 35 m²), la commune souhaite faire de la préemption et proposer des locaux commerciaux de 100 à 200 m² sur la commune.</p> <p>La Municipalité oriente également sa politique commerciale sur la recherche de nouvelles enseignes : pour répondre notamment à des besoins en commerces de prêt à porter, d'équipement de la maison et des commerces de la culture.</p> <p>Enfin, la Commune souhaite soutenir le commerce par une politique d'aide à la rénovation des enseignes commerciales (notamment au travers de dossiers de subventions du type FISAC).</p>

B. PREVISIONS DE CAPACITES SUFFISANTES ET MIXITE SOCIALE ET DES FONCTIONS

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Besoins démographiques d'ici 2020 et projet communal quantitatif	Les capacités d'accueil des zones d'urbanisation future, ajoutées aux capacités résiduelles en zone agglomérée et dans les hameaux, correspondent aux besoins communaux établis au regard des prévisions démographiques. Le rythme de développement (environ 120 logements par an) correspond à un accroissement démographique modéré au regard du potentiel communal, à savoir environ 2500 habitants supplémentaires d'ici 2020, soit une progression annuelle de 0,5% habitants.
	Localisation de l'urbanisation	<p>La majorité du développement urbain concerne des espaces en renouvellement en centre-ville et notamment dans les faubourgs. Ces espaces permettront l'implantation de logements, équipements et services nouveaux à proximité du centre et des équipements collectifs et activités économiques, concourant ainsi au renforcement de la centralité.</p> <p>Peu d'espaces d'urbanisation future pourront être aménagés à court ou moyen terme, classés en AU, le reste à moyen et long terme, classés en AU0. Ces extensions urbaines ont systématiquement lieu dans le prolongement, voire au sein même de la zone agglomérée. Elles sont situées majoritairement sur l'ouest de l'agglomération en raison d'un manque de foncier disponible à proximité du centre-ville et en dehors des risques. Toutes les zones AU seront tenues par une obligation de réaliser 20% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale. Cela favorisera une mixité sociale au sein des quartiers ouest, aujourd'hui peu concernés par la présence de logements sociaux, malgré une demande de l'OPHLM.</p> <p>La zone économique de Millau Viaduc sera étendue afin de permettre le développement des activités en cohérence avec le positionnement souhaité par la Communauté de Communes. Une polarité de services aux entreprises pourra être réalisée afin de répondre aux besoins générés par les entreprises présentes sur la zone et éviter les déplacements avec le centre-ville de Millau. Le hameau de Saint-Germain pourra accueillir de nouvelles constructions pour répondre aux besoins des employés travaillant sur Millau Viaduc. Le développement de cette zone devra se faire en lien avec le développement la commune et non à son détriment.</p> <p>L'urbanisation planifiée par tranches successives (zones AU réglementées et AU0 non réglementées) permettra à la Commune de proposer des capacités de construire adaptées à son niveau d'équipement (voirie, écoles...) et de prévoir au sein de ces quartiers des équipements de proximité pour répondre aux besoins.</p> <p>La cohérence des aménagements est assurée par des dispositions réglementaires précises (art. 1 à 4 notamment et indications au plan de zonage), elles-mêmes issues d'un diagnostic et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable fiable. Les opérations prévues dans les zones d'urbanisation future devront porter sur l'ensemble du secteur et faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir une prise en compte globale des problématiques et éviter l'urbanisation au « coup par coup » responsable de nombreux dysfonctionnements (eaux pluviales, raccordements, formes urbaines...). Des schémas de principe sont intégrés aux orientations d'aménagement réalisées afin d'assurer la prise en compte de certaines problématiques d'intérêt communal (trame verte, réseau viaires structurant, traitement des franges...).</p>
La mixité urbaine et sociale	La mixité des fonctions	Comme en zone d'habitat, les constructions admises en zone d'urbanisation future ne sont pas circonscrites à une destination mono-fonctionnelle. Les commerces, activités artisanales, bureaux et équipements collectifs sont ainsi autorisés dans ces zones tant qu'ils demeurent compatibles avec l'habitat. Toutefois, cela n'est pas incompatible avec une volonté délibérée de la Commune de vouloir favoriser une certaine synergie entre activités ou commerces en spécialisant des zones d'accueil pour ces types d'occupation du sol. La Commune propose ainsi un développement de ses activités artisanales sur les zones de Plaines Costes et les Ondes, les activités commerciales de grande distribution sur la zone du Cap-du-Crès et en complémentarité avec la zone de Creissels. Le centre-ville de Millau accueillera quant à lui des commerces de détail. Enfin, Millau Viaduc pourra accueillir des activités issues de filières émergentes telles que l'éco-construction, les filières courtes de l'agro-alimentaire, la logistique de proximité,

		les sites de transformation ou de petits stockages, les énergies renouvelables...
	Le cadre de vie : équipements et espaces verts	<p>Plusieurs types d'équipements vont être particulièrement renforcés : des équipements sportifs vont être réalisés à proximité du Tarn, pour renforcer son caractère « sport-loisirs ». Des équipements de proximité pourront également être réalisés au sein du tissu urbain, notamment dans les secteurs de renouvellement du centre-ville afin de répondre au mieux aux besoins générés par l'augmentation de la population.</p> <p>Toutefois, certains équipements ont davantage leur place en dehors de la zone agglomérée, tel que la caserne des pompiers, afin de ne pas générer de nuisances vis-à-vis des résidents.</p> <p>Le centre d'interprétation sera réalisé à proximité du site archéologique de la Graufesenque et permettra entre autres sa mise en valeur et la structuration / la mise en lien des différents sites touristiques de la ville.</p> <p>D'autres équipements, encore non décidés aujourd'hui, pourraient voir le jour au gré des besoins et des opportunités.</p>
	La mixité sociale	<p>Les opérations d'urbanisation future, conformément aux orientations d'aménagement, devront intégrer une mixité du bâti en leur sein. Le modèle pavillonnaire uniforme n'est pas souhaité. La maison de ville, voire de petits collectifs, pourront ponctuellement être implantés aux côtés de ce type de logements. Des espaces verts seront créés afin de constituer des "poumons" à l'intérieur de ces zones.</p> <p>La Commune dispose d'un parc de logements sociaux qu'elle souhaite voir se développer. Aussi, la volonté de produire de la mixité sociale la conduit à introduire la réalisation de quelques logements sociaux dans le cadre des opérations d'aménagement futur (20% des logements devront être des logements locatifs sociaux ou en accession sociale et au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme), répartis sur plusieurs sites géographiques, afin de ne pas les concentrer. Ces projets viendront renforcer le parc existant.</p>

C. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectifs en termes de développement durable	Thème	Choix retenus
Le renouvellement urbain et l'urbanisation	Localisation de l'urbanisation	La localisation privilégie la proximité de la zone urbaine et limite ainsi les atteintes aux secteurs naturels et agricoles tout en favorisant les modes de circulation douce.
Le cadre de vie en ville	Les déplacements	La proximité entre lieux d'habitat et d'activités sera profitable aux modes dits de "circulation douce" (marche à pied et deux-roues) plutôt que de favoriser toujours plus l'automobile, ce, dans un but de limiter les nuisances apportées à la qualité de l'air notamment. Afin de faciliter les déplacements des habitants et de limiter le trafic de transit et d'améliorer les conditions de sécurité, des tracés de principes de la desserte des nouveaux quartiers ont été étudiés afin d'assurer une cohérence dans les modes de déplacement. Les accès nouveaux sur les voies départementales seront limités, voire interdits pour une plus grande sécurité et une meilleure fluidité. Les zones d'aménagement futur devront proposer un réseau de voirie compatible avec leurs propres besoins et formant de nouvelles liaisons inter-quartiers plutôt que des dessertes en impasse (cf. Orientations d'Aménagement). Le traitement des accès devra également faire l'objet d'une attention particulière, avec parfois la nécessité éventuelle de créer un giratoire. Etant donné l'évolution de la multi-motorisation, le stationnement devra être plus conséquent pour les constructions nouvelles en zone agglomérée ou dans celles d'urbanisation future. Une place est également faite aux déplacements piétons et cyclistes par de nouveaux cheminements et aménagements cyclables à préserver et à créer (cf. PADD et Orientations d'aménagement dans certaines zones d'urbanisation future), en centre-ville comme dans les extensions urbaines.
	La réduction des gaz à effet de serre	En priorisant son développement urbain en renouvellement sur ses quartiers centraux, la Ville de Millau met en œuvre une véritable stratégie visant la réduction des déplacements automobiles et la réduction des gaz à effet de serre. Ces quartiers centraux présentent une mixité fonctionnelle très importante qui permet aux résidents de pratiquer la ville à pied ou à vélo pour ses besoins quotidiens et limite ainsi l'usage de leur voiture (notamment par une politique de déploiement d'infrastructures sécurisées pour les modes doux) . Renforcer le poids démographique de ces quartier permet d'envisager à moyen terme également un renforcement des transports en commun pour répondre aux besoins des résidents actuels et futurs. A l'heure actuelle, le poids démographique limité de Millau ne permet pas d'envisager la mise en œuvre d'un transport en commun lourd de type TCSP. Toutefois, le PLU met en œuvre un développement urbain qui participera, à terme, au renforcement des services sur quartiers.
	L'assainissement et l'eau potable	Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune a été mis à jour au regard des projets inscrits dans le PLU.
Le patrimoine architectural et l'environnement	La préservation du patrimoine architectural	Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune dans leurs articles 6, 7, 9, 10 et 11, renforcés par rapport à la rédaction du PLU précédent. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine (art. 6 à 10) comme à l'aspect extérieur des constructions (art. 11). Si les nouveaux bâtiments doivent respecter ces prescriptions, les extensions doivent également être construites en harmonie avec le bâti préexistant. La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale, voire de transformer les anciens bâtiments agricoles en logement (cf. art. 1 et 2 de la zone N), permettra de préserver ces constructions traditionnelles.
	La préservation de l'environnement	<i>cf. également ci-avant pour la question de l'assainissement et ses interactions avec l'environnement et pour celle des déplacements et de la qualité de l'air.</i> Les zones A et N recouvrent la majorité du territoire communal. Le règlement associé limite strictement les possibilités de construire et d'aménager l'existant. Ces protections sont associées à celles de boisements majeurs (EBC) en milieu rural. Des prescriptions spécifiques sont également intégrées dans les Orientations d'Aménagement afin de préserver ou valoriser certains éléments naturels structurants (Tarn, espaces agricole...). La fonctionnalité écologique du territoire est préservée par l'identification d'une trame verte et bleue qui voit sa traduction dans le zonage.