

CHAPITRE III : LES ENJEUX ET BESOINS DU PLU DE MILLAU

I. LES ENJEUX DU PLU DE MILLAU

Suite aux débats sur la construction du diagnostic, enrichis par les contributions des acteurs du territoire au cours d'ateliers AEU, 9 enjeux pour la commune de Millau ont été établis. Il s'agit d'enjeux auxquels la commune est aujourd'hui confrontée et pour lesquels le PLU devra apporter une réponse.

Potentialité issue du diagnostic : Millau possède une position stratégique au cœur d'un territoire, bénéficie d'une accessibilité Nord-Sud et d'une renommée internationale grâce à son Viaduc.

Enjeu n°1 : Dans le contexte intercommunal qui se dessine à l'échelle du Sud Aveyron, comment Millau peut s'appuyer sur ses particularismes ? Comment articuler cette position sur le territoire avec d'autres villes afin de constituer une multi-polarité ?

Potentialité issue du diagnostic : Millau présente une population vieillissante qui tendra à s'accroître dans les années à venir. Sa démographie positive indique aussi que les jeunes adolescents et les jeunes couples sont présents sur le territoire mais pour combien de temps ?

Enjeu n°2 : Millau doit-elle anticiper les besoins générés par ces populations (en matière de logements/équipements, de services...) ? Millau peut-elle appuyer son développement économique sur l'économie de « l'or gris » et des jeunes ?

Potentialité issue du diagnostic : Millau présente un centre-ville dense, et une forte mixité fonctionnelle

Enjeu n°3 : la mixité fonctionnelle du centre-ville doit-elle être confortée notamment en matière de commerces de proximité et d'équipements afin de favoriser une pratique quotidienne de la ville par les modes doux ?

Potentialité issue du diagnostic : Millau présente de fortes potentialités de développement urbain sur le centre-ville et ses faubourgs (vacance / friches industrielles et commerciales).

Enjeu n°4 : Comment Millau peut-elle reposer son développement urbain prioritairement sur la requalification de ces quartiers centraux en en redonnant une image valorisante qui profitera également à son attractivité et à son tourisme ? Comment valoriser la proximité du Tarn avec la ville et réintégrer

cet espace naturel avec le fonctionnement urbain ?

Potentialité issue du diagnostic : Millau possède un cadre naturel et paysager de forte qualité

Enjeu n°5 : Comment préserver les composantes naturelles et agricoles de la commune et valoriser la trame verte urbaine afin qu'elle participe à la qualité de son cadre de vie et à son attractivité (touristique, résidentielle et économique) ? Comment faire de cet espace un espace à vivre agréable et attractif ?

Constat du diagnostic : Millau pâtit d'un manque de positionnement économique

Enjeu n°6 : L'impulsion du développement économique peut elle être suscitée par la mise en place d'un cadre de vie attractif ? Comment attirer les entreprises ? Le bassin d'emploi est qualifié mais souffre d'une représentativité sur le territoire...

Potentialité issue du diagnostic : Le tourisme de Millau constitue un gisement économique

Enjeu n°7 : Comment développer et accroître l'attractivité touristique de la ville ?

Potentialité issue du diagnostic : L'agriculture pastorale constitue la première activité économique pour autant la mondialisation rend ce secteur fragile... Quel gestion du patrimoine rural ?

Enjeu n°8 : Le devenir de l'activité agricole ne doit-il pas passer par sa diversification ? Vers de nouveaux modèles ? De nouvelles organisations ? De nouvelles filières ? Peut-on envisager une réduction de la surface agricole utile dans l'optique d'une meilleure utilisation de la Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) ?

Potentialité issue du diagnostic : Les Causses constituent aujourd'hui des entités naturelles caractéristiques peu valorisées, notamment au regard d'une architecture vernaculaire spécifique... Quelle vocation à donner ce patrimoine ? Faut-il les sanctuariser ? Peut-on envisager un développement économique maîtrisé ?

Enjeu n°9 : La préservation de cette architecture doit-elle passer par une gestion fine de leur évolution / mutation ? La préservation de cette architecture doit-elle s'accompagner d'une adaptation aux exigences architecturales contemporaines ? Comment allier préservation de ces espaces sensibles et développement ?

II. LES BESOINS EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Les besoins en termes d'aménagement de l'espace pour l'habitat sont d'ordre quantitatif et qualitatif. Ils doivent s'exercer dans le respect d'un l'équilibre avec la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels. C'est pourquoi densification urbaine et renouvellement urbain doivent prévaloir aux choix d'aménagement relatifs à l'habitat.

II.1. LES BESOINS QUANTITATIFS

Le Programme Local de l'Habitat détermine des objectifs de production de logements pour les 6 ans à venir. Les élus y ont fait le choix d'une hypothèse de croissance démographique tendancielle, soit un taux annuel moyen de 0,55 % par an a été retenu pour redynamiser le territoire de Millau Grands Causses.

En fonction des scenarii de croissance démographique, des hypothèses de production de logement ont été réalisées.

Sur la base de ces hypothèses, les élus ont fait le choix d'une hypothèse raisonnée, soit :

- 720 nouveaux logements soit 120/an à Millau, dont :
 - 240 logements en logements locatifs sociaux, soit 40/an
 - 180 logements en accession sociale soit 30/an
 - et 300 logements libres soit 50/an à Millau

En poursuivant la tendance du PLU à l'horizon temporel du PLU (à savoir 10 ans), c'est près de 1500 habitants qui seraient attendus sur le territoire communal. En termes de production de logement il s'agit de mettre sur le marché 1200 logements pour répondre aux besoins.

La réponse à ces besoins devra se faire en priorité en renouvellement urbain (le PLH préconise une proportion de 40% de la production de logement en renouvellement urbain).

II.2. LES BESOINS QUALITATIFS

Les espaces urbanisables disponibles doivent être trouvés dans la continuité des espaces déjà occupés, dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement inscrits parmi les principes de Développement Durable.

La zone agglomérée présente d'abord un grand nombre de logements vacants qui pourront être remis sur le marché. Les faubourgs de Millau présentent également un certain nombre de friches industrielles et d'activités pouvant être déplacées qui permettront de réaliser des opérations de renouvellement urbain et de produire une partie des logements programmés. Enfin, le tissu urbain des coteaux Ouest présente de nombreuses dents creuses qui, malgré des problèmes de rétention foncière et d'accès, peuvent constituer un gisement important en matière de foncier mobilisable.

Une densification de ces secteurs sera recherchée afin d'optimiser au mieux la ressource foncière.

Les potentialités du tissu existant ne pourront toutefois pas répondre aux besoins de production de logement programmés. Des zones seront donc ouvertes à l'urbanisation afin de permettre à la commune de respecter ses objectifs de production et de permettre de proposer des produits alternatifs et répondre à des besoins identifiés.

Il s'agit d'abord de zones à urbaniser inscrites dans le tissu urbain existant et qu'il est logique de densifier avant d'entreprendre une extension sur la zone agricole ou naturelle.

De secteurs en continuité du hameau de Saint-Germain, pour répondre aux besoins générés par le développement de la zone de Millau Viaduc.

Des secteurs en extension de l'agglomération. Il s'agit de réserves foncières pour répondre aux besoins éventuels de la commune.

Ces sites de développement ont été trouvés en prenant en compte :

- La qualité du milieu naturel et des paysages, les risques,
- La continuité de l'urbanisation, et le respect de la Loi Montagne,
- La desserte par les réseaux, notamment l'assainissement collectif,
- La situation des terrains au regard du PLU opposable,
- La cohabitation possible ou non des activités voisines.

III. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La diversification de l'habitat et la mixité sociale sont les deux enjeux principaux auxquels la commune est aujourd'hui confrontée.

→ Une réponse au phénomène de vacance à mettre en œuvre pour remettre de nouveaux logements sur le marché

Les quartiers centraux de Millau et en particulier son centre ancien présentent un nombre de logements vacants et / ou vétustes, voire indignes importants. Une action sur ces logements permettrait de répondre à un besoin majeur de logements à proximité des commerces et services que propose centre-ville. Cette problématique pose cependant la question de l'outil le mieux adapté pour faire face à ces enjeux de requalification. Le PLU possède peu de leviers permettant la revalorisation de ces logements. Il devra être couplé avec d'autres outils d'intervention efficaces (ex : OPAH-RU, RHI, PRI...).

→ Des besoins en logement social

Les objectifs du Plan de Cohésion Sociale (loi du 18 janvier 2005) en matière de production de logements locatifs sociaux apparaissent globalement élevés mais nécessaires. L'objectif vise à multiplier par 1,7 la production, tout en sachant que la définition du logement social est plus restrictive que celle retenue au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Ces objectifs ont été intégrés au programme du PLH. La Commune de Millau devra mettre sur le marché 70 logements sociaux par an (40 logements en locatif social et 30 logements en accession sociale).

Cette production devra se faire en mixité avec les autres types de logements à produire sur la commune.

→ Des besoins en matière de logements pour les personnes âgées et en situation de handicap

Le vieillissement de la population génère des besoins accrus en logements adaptés aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Il s'agit avant tout de proposer une amélioration du confort et une adaptation des résidences principales (mettre en place des solutions de

maintien à domicile), et d'encourager la création de structures résidentielles adaptées et prévoir la réalisation de résidences d'accueil pour les personnes en situation de handicap.

→ Des besoins en matière de logements pour les jeunes ménages et les étudiants

Le parc de logement de la ville doit permettre aux jeunes ménages de poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune. Cela passe par une diversification des tailles et des typologies de logements, mais aussi par la création de logements étudiants notamment pour répondre aux besoins engendrés par les projets de développement des filières universitaires sur la commune.

→ Des besoins en matière d'accueil des gens du voyage

Afin de répondre au Schéma Départemental de 2003 pour l'Accueil des gens du voyage, il est prévu l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Millau. Cette aire représentera 30 à 40 emplacements avec la création d'équipements adaptés. Cette aire sera notamment desservie par les transports publics de la Ville.

IV. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE TRANSPORTS

La collectivité est ainsi confrontée à plusieurs adaptations au regard de sa taille actuelle et future.

→ Des besoins en matière d'infrastructures routières et d'offre de stationnement

Millau est aujourd'hui face à plusieurs besoins bien identifiés dans le diagnostic :

- L'amélioration des déplacements en centre-ville afin de faciliter les flux entre les différentes polarités actuelles et futures du centre (équipements structurants, centre-ancien, polarité commerciale...),
- L'amélioration des relations interquartiers, et notamment entre les quartiers périphériques et le centre-ville,
- La qualification de la RD 809 présentant aujourd'hui un aspect très « routier » et constituant une barrière physique aux déplacements doux,
- Des besoins de stationnements en centre-ville afin de préserver son attractivité.

En matière de stationnement, es besoins pour l'avenir sont clairs, il convient d'être prudent dans tout développement urbain en s'assurant que le stationnement et les accès nouveaux soient pris en compte dans une logique de fonctionnement global de la commune.

→ Des besoins en matière de liaisons vertes et de circulations douces

Le développement des extensions récentes de l'urbanisation entraîne une augmentation des distances entre les quartiers résidentiels récents (principalement sur les coteaux Ouest) et les ressources urbaines de la ville concentrés sur le centre-ville (équipements, services, commerces) et donc une augmentation de l'utilisation de la voiture. Bien que la distance et la topographie ne soient pas toujours adaptés, le développement d'infrastructures de circulations douces au sein de toutes les nouvelles extensions urbaines de la ville permettrait de favoriser un report modal vers des modes alternatifs à la voiture particulière et notamment vers les modes piétons et cycles. Dans cette optique et dans un objectif de sécurisation de ces

modes doux, la collectivité entend compléter son offre actuelle pour relier les nouveaux quartiers aux pôles de services et d'activités de la commune et systématiser la réalisation d'itinéraires dédiés.

→ Des besoins en matière d'espaces publics

Les espaces publics (places, parvis) ainsi que les espaces verts participent fortement à la qualité urbaine et paysagère d'une ville, à son attractivité résidentielle et touristique et au maintien des connectivités écologiques au sein du tissu urbain. La collectivité souhaite répondre à ces besoins en espaces publics en intégrant cette problématique dans la conception de chaque extension urbaine de la commune.

→ Des besoins en matière d'assainissement et de gestion de l'eau

Assainissement : un Schéma Directeur d'Assainissement a été réalisé par la Commune en parallèle de la révision du PLU. Il prévoit les travaux et améliorations à apporter pour les années à venir. La commune devra veiller à mettre en cohérence l'accueil de populations nouvelles avec la capacité d'assainissement.

Eaux pluviales : compte-tenu des risques d'inondations identifiés, il apparaît nécessaire que les projets d'extension de l'urbanisation prennent en compte cette problématique.

→ Des besoins en matière d'offre touristique

En matière de tourisme, l'attractivité de la commune de Millau est assurée par des sites touristiques d'intérêt et par son capital environnemental. La collectivité entend compléter son offre en matière d'équipements et d'hébergement touristiques afin de diversifier le profil des touristes et les inciter à étaler la saison sur l'année. La collectivité souhaite notamment :

- Valoriser le site archéologique de la Graufesenque et réaliser un centre d'interprétation,
- Mettre en place des itinéraires modes doux qui relient les différents sites touristiques de la ville,
- Aménager le Tarn et valoriser ses berges pour en faire un véritable espace de loisirs intégré à la ville,
- Accueillir des résidences de tourisme pour diversifier l'offre touristique notamment la classe affaire et incentive,
- Conforter son offre en équipements sportifs...

V. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le tissu économique de Millau est diversifié, toutefois, il pâtit d'un bassin démographique trop restreint qui l'empêche de se développer. Situé dans un contexte géographique particulier, entre les pôles méditerranéens de Montpellier et Béziers, la capitale régionale de Toulouse, des polarités économiques locales comme Séverac-le-Château et Rodez, Millau possède de véritables potentialités pour affirmer son positionnement économique et profiter au mieux de sa situation. Les besoins en matière de développement économiques sont nombreux et devront surtout être mis en cohérence au sein d'un projet global afin d'asseoir son développement économique sur des bases solides.

→ Un besoin de consolider son offre commerciale

Le centre-ville de Millau présente une offre majeure en matière de commerces et de services. Cette offre attire aujourd'hui une zone de chalandise importante que la Ville doit conforter. Il s'agit d'un atout majeur de l'attractivité de la Ville. Cette offre sera donc confortée notamment par le projet mixte Capelle-Guibert qui accueillera des commerces, des services et des équipements. La place du Commerce de centre-ville devra aussi être préservée de la concurrence des zones d'activités situées à proximité afin d'assurer une complémentarité efficace et non une concurrence dévalorisante.

→ Un besoin de lisibilité dans les espaces à vocation économique

Le tissu économique de Millau s'organise autour de plusieurs polarités dont la vocation mériterait d'être clarifiée afin d'éviter la concurrence (centre-ville, les Ondes / Plaine Coste, Cap-du-Crès et Millau Viaduc). Aujourd'hui, ces espaces économiques n'ont pas encore une vocation très précise. La sectorisation de ces espaces permettrait une meilleure organisation des activités et une meilleure gestion des entreprises en place ou désirées de s'implanter sur le territoire.

→ Un besoin d'améliorer l'image et le traitement des espaces économiques

Plusieurs zones d'activités sont situées en entrée de ville (Plaine-Coste / Les Ondes, Cap-du-Crès). Certaines sont aujourd'hui en mutation (Les Ondes) et constituent de véritables points noirs paysagers. Une attention particulière devra être portée sur ces espaces afin de mieux les intégrer au tissu urbain et de leur donner une image valorisante.

→ Un besoin de maintenir et diversifier l'activité agricole

L'activité agricole tient une place importante dans le tissu économique de la commune. Elle marque également fortement le paysage local. Toutefois, dans une période de crise agricole nationale, il est impératif de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour préserver les espaces nécessaires à l'agriculture et leur permettre de diversifier leur activité pour garantir leur maintien. Le PLU devra adapter les prescriptions en vigueur pour assurer le maintien et la diversification des activités agricoles.

VI. LES BESOINS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

La Commune de Millau présente un environnement naturel et des ressources qu'il est important de prendre en compte dans tout développement urbain. L'enjeu de la commune est de concilier le développement urbain et la préservation des potentialités environnementales.

→ Des besoins en matière de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire

La commune de Millau dispose d'espaces naturels structurants et diversifiés dont la qualité biologique est importante, notamment dans le fonctionnement écologique du territoire communal et supracommunal (corridors). Ce rôle a notamment été mis en évidence dans la définition de la Trame Verte et Bleue du Territoire. Il s'agit entre autre des cours d'eaux et leur ripisylve (Tarn et Dourbie notamment mais aussi les petits cours d'eau affluents), Des Causses et de leurs contreforts boisés, de la Puncho d'Agast. Ces espaces naturels devront être préservés en priorité.

Les espaces agricoles de la commune sont importants en termes de surface. Ils participent au maintien de l'activité agricole du territoire et à son paysage. Les espaces à forte qualité agronomique et paysagère devront être identifiés clairement et préservés. Des secteurs de développement d'une agriculture périurbaine dédiée aux cultures maraîchères devront également être identifiés et protégés afin de permettre le développement de ces filières et notamment proposer des circuits-courts d'approvisionnement.

→ Des besoins en matière de prévention des risques naturels et de gestion des nuisances

La commune est fortement contrainte par plusieurs risques naturels (inondation, mouvements de terrain/chutes de blocs et incendie entre autres) et par la présence de nuisances (notamment le bruit lié à l'autoroute). Le développement urbain devra être réfléchi au regard de ces contraintes et adapté pour éviter l'exposition des populations à ces risques et nuisances.

→ Des besoins en matière d'énergies renouvelables

Bien que disposant de potentiels importants en matière d'énergie renouvelable, peu de dispositifs sont aujourd'hui présent sur la commune. Un enjeu de la commune est de permettre le développement de ces dispositifs EnR au sein du bâti (qu'il soit à usage d'activité ou d'habitation) sur la commune.