



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

www.grand-albigeois.fr

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Albi
Arthès
Cambon d'Albi
Carlus
Castelnau de Lévis
Cunac
Dénat
Fréjairrolles
Le Séquestre
Lescure d'Albigeois
Marssac-sur-Tarn
Puygouzon
Rouffiac
Saint-Juéry
Saliès
Terressac

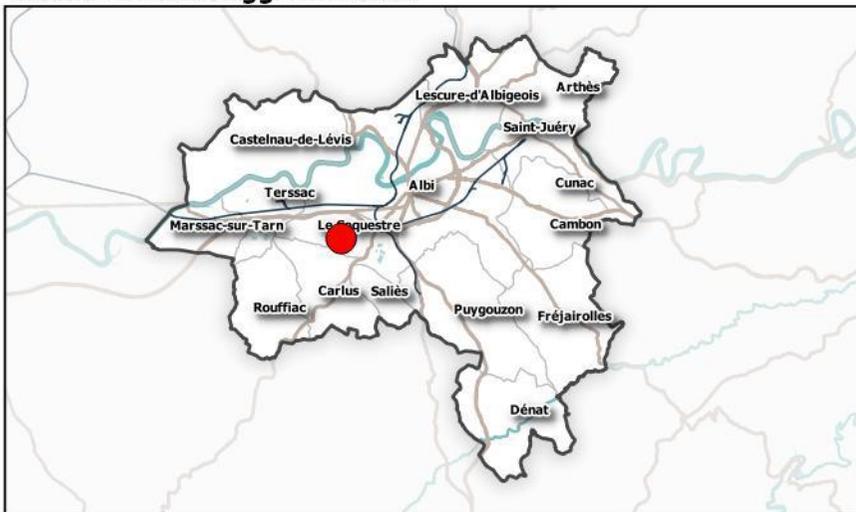
***MS1 / Document modifié par délibération
du Conseil Communautaire***

4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

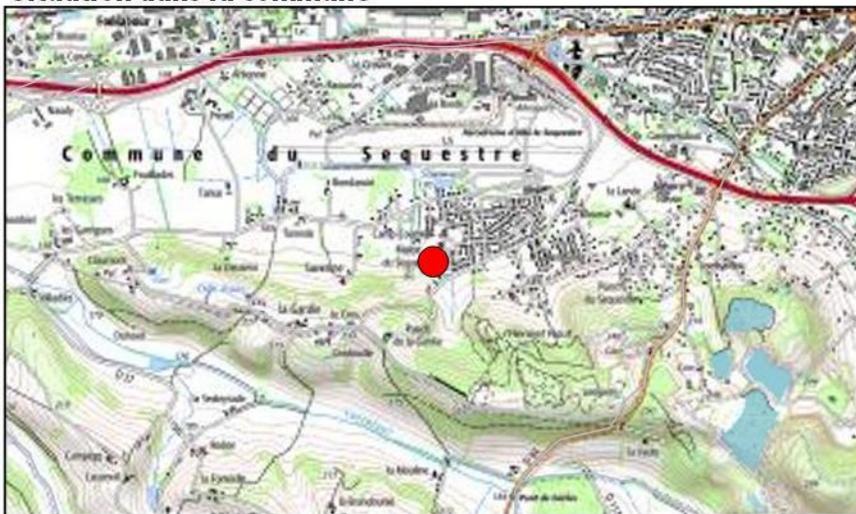
Commune de Le Séquestre

Ecoquartier de Camp Countal

Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Situation

14.6 ha

Le territoire de l'OAP est situé à l'Est et au Sud centre-ville, desservi par l'avenue de Saint-Exupéry au Nord du site et chemin de Savènes à l'Ouest, et pour partie par la rue de la Gardie au Nord.



Le constat

Questions soulevées:

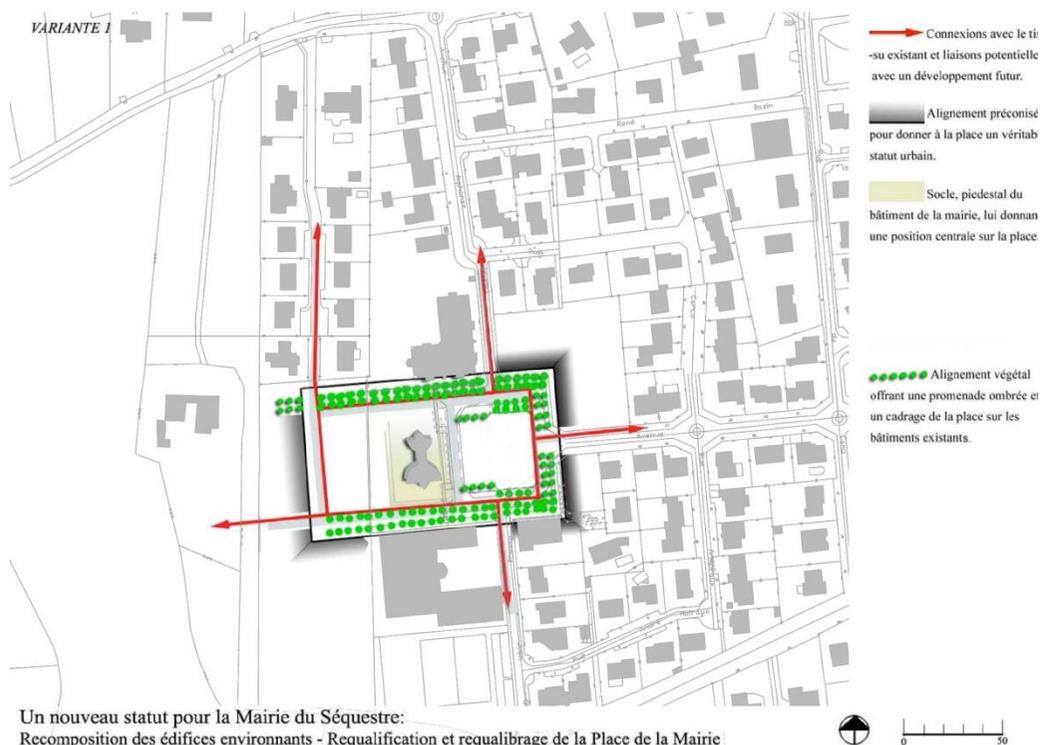
- Quel développement pour la commune ?
- Quelle maîtrise et quels outils ?

Objectifs :

- **Renforcer la centralité du village**
- **Etablir un trait d'union** entre la place Jules Ferry, la ZAC de l'Hermet de 1983 et le futur écoquartier de Camp Countal
- **Planifier et maîtriser une extension urbaine de qualité**
- Proposer une **offre diversifiée** en logements

La place Jules Ferry

La Place de la Mairie se situe aujourd'hui à la limite de l'urbanisation de la commune du Séquestre, et fera le lien entre les deux quartiers de la commune : l'Hermet et le futur écoquartier de Camp Countal.



Un nouveau statut pour la Mairie du Séquestre:
Recomposition des édifices environnants - Requalification et requalibrage de la Place de la Mairie

Le futur écoquartier de Camp Countal

Les potentiels d'extension du village nécessitent une réflexion importante quant à la façon de développer ce secteur. Afin de maîtriser cet espace et de garantir sa qualité, la commune a pris le parti de réaliser une Zone d'Aménagement Concerté, (ZAC) qui permet cette maîtrise.

Constituant le principal secteur potentiel d'extension de l'urbanisation, le périmètre défini pour la création de la ZAC est un site stratégique pour l'avenir de la commune, tant pour sa croissance future que pour l'émergence d'une qualité urbaine susceptible d'affirmer et conforter une identité communale du Séquestre.

En particulier, il s'agira de déterminer la disposition des espaces publics, sur lesquels pourra s'appuyer une nouvelle trame urbaine, définissant des connexions, des cheminements, des formes urbaines, et un nouveau rapport du centre existant avec les secteurs urbanisés comme avec l'environnement naturel.

Il a aussi été question d'établir une limite à l'urbanisation et de travailler sa relation au paysage des coteaux notamment.

La topographie : du Nord au Sud, une progression de l'urbain au naturel...

De la RN88 et la plaine, jusqu'aux coteaux, les qualités paysagères et l'environnement naturel deviennent plus présents (pentes, végétation...), suggérant une progressivité Nord/Sud de l'urbanisation, en termes de densité comme de traitements d'espaces publics.

Afin de proposer, y compris aux secteurs les plus denses, des relations de qualité avec l'environnement naturel, dans le souci de préserver l'un des facteurs majeurs d'attractivité de la commune, on cherchera à offrir autant que possible des vues sur les coteaux et le paysage.

Les espaces publics structurants :

L'aménagement de la place de la Mairie a constitué en premier lieu un renforcement du statut fédérateur que cet espace joue à l'échelle de la commune. Afin d'assurer la « couture » avec le futur quartier, il semble pertinent d'envisager son extension vers l'Ouest, permettant le raccordement de l'impasse actuelle, l'extension de la Mairie elle-même, et la constitution d'un front bâti sur la parcelle voisine, matérialisant l'achèvement du « tour de place ».

Le secteur à urbaniser étant ainsi délimité à l'Est (Place de la Mairie), comme à l'Ouest (« rue de Savènes »), le site demande enfin à être structuré dans sa profondeur. Dans ce but, il semble pertinent de s'appuyer sur un axe Est/Ouest fort, prolongeant le côté Sud du « Tour de place » et constituant l'arête d'un maillage viaire lisible et fonctionnel.

Sur le côté Nord, il y a une autre voie structurante uniquement piétonne et cyclable (conformément à l'objectif fort de l'écoquartier de limiter la place de la voiture au profit des déplacements doux) qui reliera la noue paysagère et le cours de la Bastide.

D'autre part, l'aménagement de l'avenue Saint Exupéry constitue l'amorce d'une mutation de cette voie, qui doit perdre son caractère encore rural, pour acquérir un réel statut urbain.

Axe Est/Ouest structurant, c'est de part et d'autre de celle-ci que pourront, dans un premier temps coté Sud, puis vers le Nord, s'établir les maillages de voies constituant un tissu urbain cohérent, fondateur du développement urbain futur du Séquestre (jonction avec La Baute, extension à l'Ouest...).

Une diversité de produits dans chaque tranche : une « mixité à l'îlot »

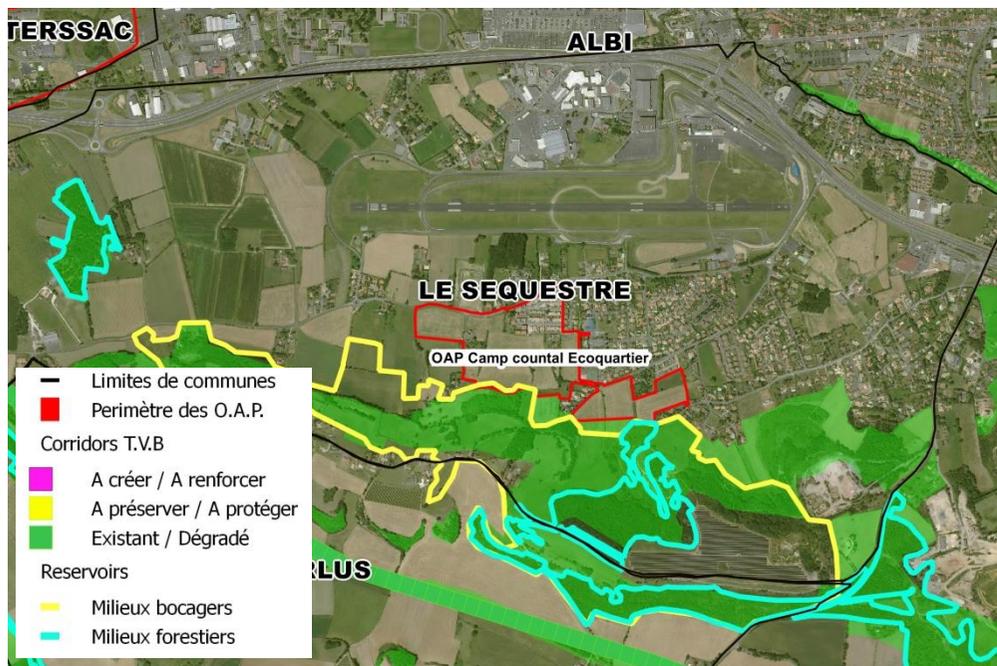
Dans l'esprit de la loi SRU, et de la loi UH¹, mais animée de volontés précises sur ce thème, la collectivité souhaite, dans le cadre de son développement urbain, accueillir une population diversifiée, et voir l'émergence d'un quartier équilibré dans les diverses typologies de logements proposées. Ainsi, depuis le début des débats sur la constitution typologique du quartier, le principe de « mixité à l'îlot » a été soutenu, imposant aux futurs opérateurs, dans le respect de leurs objectifs commerciaux, une démarche de diversification qui garantira un équilibre global du quartier. Il s'agit, tout au long de la démarche, de porter une attention particulière, tant sur les critères de population (les différentes « cibles commerciales »), que sur les critères de forme urbaine (ni « méga-lotissement », ni grands ensembles collectifs, ni assemblages et juxtaposition de résidences « autarciques », etc...).

Cette diversité et mixité sera appliquée au regard des possibilités programmatiques des opérations.

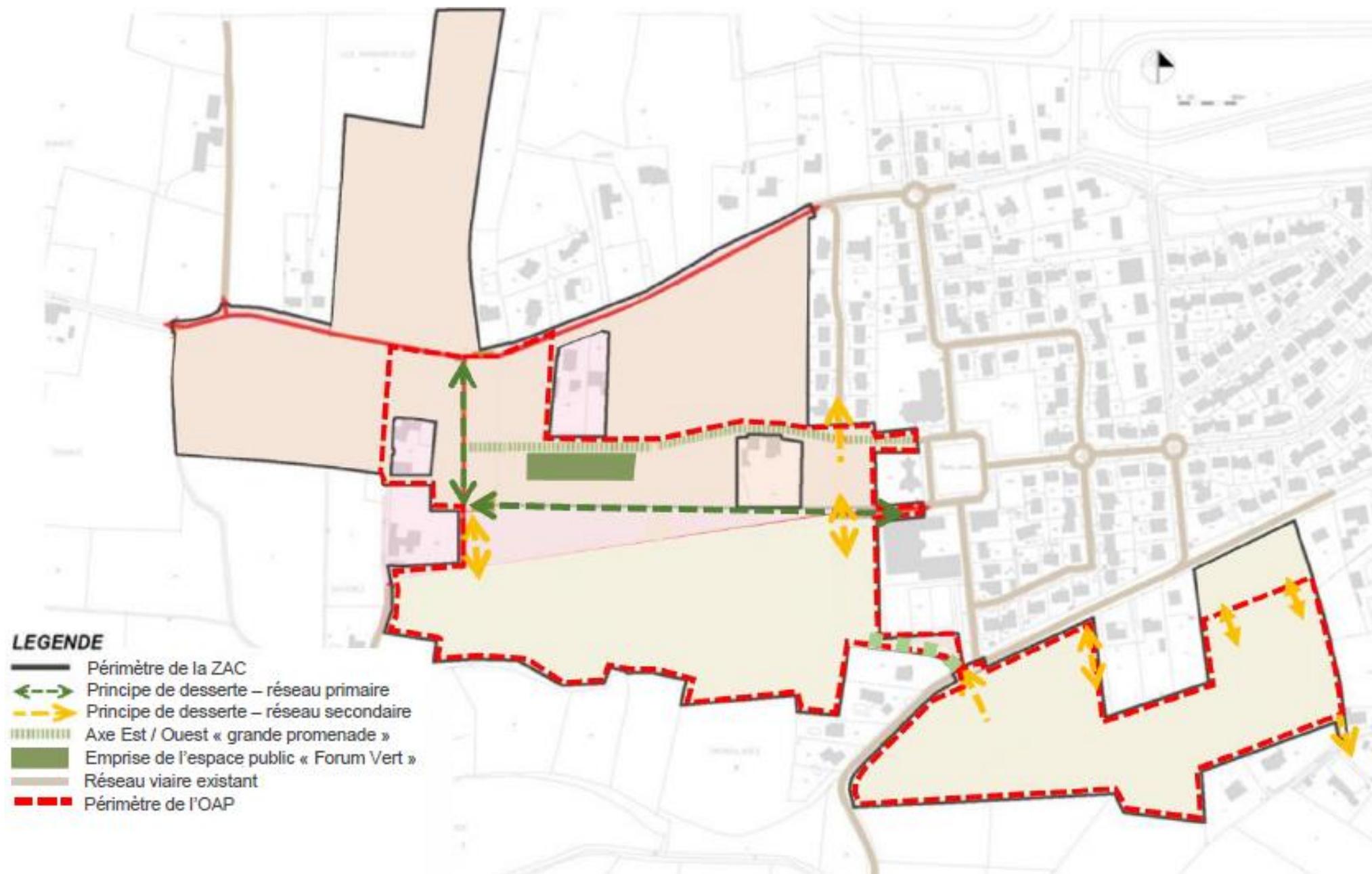
Au global, la ZAC veillera à la création de 25% de logements sociaux.

¹ Loi urbanisme et habitat

Secteur au regard de la trame Verte et Bleue



Le site de l'OAP de l'Ecoquartier de Camp Countal est localisé au Nord d'une continuité verte. Une attention particulière sera prise lors de l'aménagement des secteurs proches de ces continuités.



OAP mise à jour par la SEM Thémélia – Décembre 2020