



L'éco-quartier Camp Countal

Le Séquestre, France

IDENTITÉ

Territoire	Le Séquestre	Camp Countal
Superficie	542 ha	22 ha
Population	1 572 habitants	600 logements 1 500 habitants

CONTEXTE

Après la révision du **plan local d'urbanisme** en 2001, la municipalité du Séquestre s'est engagée en 2004 dans un **Agenda 21** (labellisé par le ministère) qui décline une série de mesures de développement durable pour le territoire. Dans ce contexte semi-rural, la municipalité a décidé en 2004 de la création d'une **zone d'aménagement concerté** (ZAC) de 22 hectares regroupant logements et activités et limitant ses impacts sur l'environnement, et plus largement en traitant des problématiques comme la mixité sociale, les déplacements, la gouvernance... La ZAC **Camp Countal** constitue d'autant plus un défi qu'elle devrait à terme doubler la population locale.

ÉLÉMENTS DU PROGRAMME

La démarche participative menée pour le projet d'éco-quartier du Camp Countal a abouti à une nouvelle organisation de la forme et des continuités urbaines, donnant une priorité aux circulations douces et à la vie locale.

Démarche participative

Conformément à sa démarche citoyenne initiée en 2002, la commune a souhaité laisser une place majeure aux habitants, actuels et futurs. En 2004, l'ensemble de la population a été consulté pour choisir les cibles HQE (haute qualité environnementale) à privilégier sur la ZAC. Le projet a également été suivi par des comités consultatifs composés d'habitants. **De futurs habitants se sont constitués en association** autour d'un architecte chargé de faire respecter les prescriptions de développement durable de la ZAC. Ils ont ainsi pu réfléchir ensemble sur les esquisses de leur futur quartier et sur des règles communes de fonctionnement.

Vie locale

Le projet urbain répartit le bâti selon des densités et des typologies différentes, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle tout en s'intégrant dans le paysage : un mélange d'**habitat individuel**, d'**habitat intermédiaire (individuel groupé) et d'habitat collectif**, proposés à la **propriété et à la location**, dont environ **27 % de logements sociaux**. Le projet d'éco-quartier prévoit la création de 3 000 m² de commerces et de 3 000 m² de services, envisagés comme des lieux de vie locale créateurs d'emplois. L'équipe projet tente de rapprocher lieu de vie et lieu de travail, permettant ainsi de réduire les déplacements. L'éco-quartier bénéficiera également des équipements publics construits en amont mais dimensionnés à l'augmentation de la population (crèche, centre de loisirs, complexe omnisports...).

La priorité aux modes actifs

Le projet prévoit un plan d'aménagement favorable aux modes actifs :

- la réduction du nombre de voies primaires (4 en tout) et de leur dimensionnement (5,5 m en double sens, 3,5 m en sens unique), rénovation de la voie structurante (6 m) ;
- la création de parkings en entrée de certains macro-lots pour limiter la voiture à des arrêts minute devant la maison (courses, urgences...) ;
- un maillage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers, intégré au plan décennal de pistes « multifonctions » (action issue de l'Agenda 21) ;
- des abris ou garages à vélo sur les espaces publics et privés.

Enfin, les habitants seront à 5 minutes à pied maximum d'un arrêt de bus pour Albi (13 rotations journalières de bus vers le centre de l'agglomération). Une concertation est engagée avec Albibus pour créer de nouveaux arrêts de bus.

Transférabilité du projet

Une des missions importantes que la commune a confiées à la SEM 81 est de parvenir à **un bilan équilibré** du projet. En assurant une réalisation sans apport majeur de la collectivité, ni grosses subventions extérieures, il sera démontré qu'**un projet ambitieux d'urbanisme de qualité est possible quels que soient la taille et les moyens d'une commune**. Un tel projet de développement se doit d'être conçu sans endetter la commune et donc les générations futures.

AVANCEMENT

Lancement	2004 : lancement du projet 2005 : approbation du PLU 2006 : lancement de la DUP (déclaration d'utilité publique) 2007-2008 : acquisition du foncier 2009 : concrétisation du projet 2010 : travaux de viabilisation des 2 premiers macro-lots ; rénovation de la voie structurante de l'éco-quartier
Livraison	2011 : livraison des premières maisons → prévision : entre 25 et 50 maisons par an sur une quinzaine d'années.

ACTEURS

Maîtrise d'ouvrage	La commune du Séquestre La SEM 81
Maîtrise d'œuvre et assistance à maîtrise d'ouvrage	Dessein de ville Agence Puyo Egis aménagement
Partenaires	Les habitants (réunions publiques, comités consultatifs, enquête HQE) Comité de pilotage (professionnels extérieurs) Associations de l'éco-quartier du Séquestre (associations des futurs habitants)

Pour plus d'infos :

Sources :

Pour des hameaux et quartiers durables en Midi-Pyrénées, Guide ARPE-ADEME, 2009 (www.arpe-mip.com/html/1-6159-DADD-n3-Pour-des-quartiers-et-hameaux-durables-en-Midi-Pyrenees.php)

Site de la ville du Séquestre : <http://www.lesequestre.fr/v1/pageLibre00010b3c.html>

Quartiers durables, premiers retours d'expériences en Midi-Pyrénées, AREPE, ADEME, PRELUDE (2000-2006) : www.ademe.fr/midi-pyrenees/documents/publications/quartiers_durables.pdf

Site de Territoires durables (fiche en pdf) : www.territoires-durables.fr/upload/pagesEdito/fichiers/AMD_CAMP_COUNTAL_LE-SEQUESTRE.pdf

Site du CAUE 31 (fiche en pdf) : <ftp://ftp2.caue-mp.fr/cauemp/caue31/consultation/31ZACEnv.pdf>

Contact :

Mairie du Séquestre

Jean-Charles Balardy, adjoint en charge de l'urbanisme

Tél. : 05 63 54 40 13

mairie-le-sequestre@wanadoo.fr

SEM 81 : François RENARD, chargé d'opération

Tél. : 05 67 16 09 05

sem.81@sem81.com

Date de publication : novembre 2010