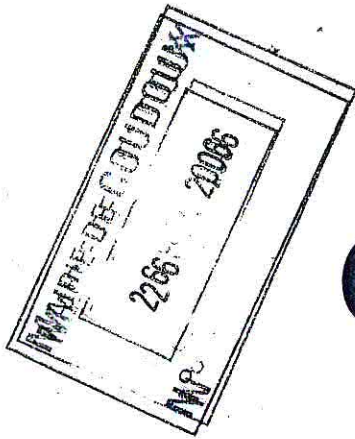


PLAN LOCAL D'URBANISME

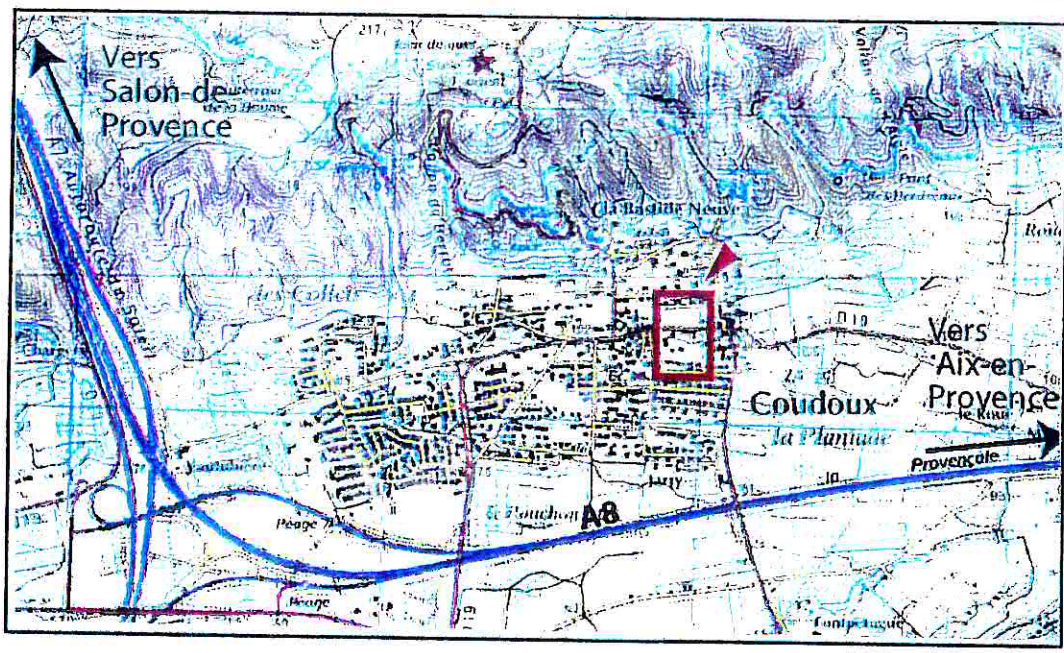


SOUS - PREFECTURE
AIX EN PROVENCE
22 SEP. 2006
COURRIER ARRIVE

COUDOUX



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Le quartier du Grand Coudoux, situé au cœur du village, en façade de la rue de la République, est destiné à accueillir une opération importante réunissant des logements, des équipements publics et des services.

Il répond aux objectifs fixés par le PADD: favoriser la création de logements diversifiés pour une plus grande mixité sociale, étoffer le centre et le doter de nouveaux équipements pour qu'il puisse répondre aux besoins d'une population croissante.

Compte tenu des enjeux, des études ont été conduites pour mettre en forme un projet, et définir des options précises d'aménagement pour ce secteur stratégique:

- le programme,
- les principes d'organisation,
- le plan de masse.
- la répartition des logements,
- les recommandations architecturales

Ces dispositions sont retenues dans le présent dossier des orientations d'aménagement, afin de s'imposer à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sur cette zone. Elles complètent le règlement du PLU applicable à la zone, par des considérations d'organisation spatiales et de contraintes technico-économiques.

LE PROGRAMME

LOGEMENTS	77 logements répartis en	70 logements collectifs (R+2) 7 logements individuels
SERVICES	un centre médical	150 m ²
STATIONNEMENT	129 places	25 en parking public 104 en stationnement privé dont 50% en semi-enterré
EQUIPEMENTS PUBLICS	une place publique aire de stationnement cheminements piétons	700 m ² 25 places nouvel accès à l'école

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Création d'une place ouverte sur la rue de la République et de plain pied.

Des immeubles d'habitation R+2 entourent ce nouvel espace public. Ils peuvent accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée. Le centre médical est localisé dans le bâtiment situé à l'ouest à l'entrée de la place.

Des immeubles R+2 de plus petite dimension, répartis entre le secteur Nord et le secteur Sud, accompagnent cet ensemble.

Les espaces situés en arrière plan sont consacrés à l'habitat individuel à l'image des quartiers riverains.

Le dénivelé des terrains situés en façade nord de la rue permet d'aménager des parkings semi enterré qui sont accessibles depuis la rue de la République pour ne pas charger le trafic sur l'avenue de la Jérôme. Le front de rue est libéré pour créer des aires de stationnement public.

La prédominance des immeubles en R+2 assure l'équilibre de l'opération tout en libérant une large place aux espaces verts et aux cheminements piétons. Un nouveau cheminement, créé dans le secteur sud, reliera directement les nouveaux quartiers en dehors des voies de circulation.



REPARTITION DES LOGEMENTS

L'objectif de diversification des logements conduit à tendre à la répartition suivante:

	NORD	SUD	total
logements à coût maîtrisé	20	12	32
logements libres	33	12	45
TOTAL	53	24	77

Taille des logements à créer	T2	T3	T4	T5
Catégories à renforcer en priorité		X	X	

Les chiffres annoncés dans les tableaux ressortent d'études préalables et illustrent les objectifs quantitatifs fixés.
Ils peuvent encore un peu évoluer jusqu'à la phase opérationnelle.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Exigence de qualité de traitement de la place: traitement de sol, mobilier urbain, traitement paysager, en cohérence avec l'occupation des rez-de-chaussée d'immeubles (services, commerces, logements ou parking).

Architecture simple, à l'image des maisons riveraines du village, pour l'immeuble qui entoure la place et pour les façades sur rue: façades d'un seul aplomb, peu de saillies, balcons rentrants, teintes en harmonie avec l'environnement urbain, éléments décoratifs pour singulariser les façades entre elles,

Plus grande liberté architecturale pour les autres façades: possibilité de quelques décrochés de façades et de toiture, ouverture de balcons et de terrasses pour des formes plus contemporaines.
