

Démarche EcoQuartier

3^{ème} vague de labellisation - 2015

STICKER

TRIPLE EXPERTISE DU PROJET : analyse et clés de lecture

Les éléments présentés sur les diapositives suivantes sont issus des avis des 3 experts. Ce document constitue la synthèse de ces 3 expertises.

Ce support est **un document d'appui destiné à contribuer à la discussion et à l'expertise pour les Commissions régionales et la Commission nationale EcoQuartier.**



Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Présentation synthétique du projet

Présentation du projet d'EcoQuartier

Le projet du Grand Coudoux prend place dans une commune située entre Aix en Provence et Salon de Provence, et soumise de fait, à de fortes pressions démographique et foncière. Malgré ces pressions, le développement urbain de Coudoux est resté relativement compact. Situé sur un espace en dent creuse le long de l'axe principal du village, en plein cœur du centre ville, l'écoquartier entend créer une centralité urbaine tout en proposant une offre de logements accessible aux coudoucens.

Déjà identifié lors de l'appel à projets de 2009, le projet de la ville de Coudoux est entré en travaux en 2012, et l'opération de logements sociaux a reçu le prix régional de l'habitat en juin 2015.

Etat d'avancement

Note sur 5 :

4

Données et chiffres clés de la VILLE

| | |
|----------------------|----------------|
| Nombre d'habitants : | 3470 (en 2012) |
| Surface : | 1,2415 ha |

Données et chiffres clés de l'ECOQUARTIER

| | |
|-----------------------------------|--|
| Nombre d'habitants : | 250 |
| Nombre de logements : | 100 |
| dont logements locatifs sociaux : | 31% |
| Surface : | 1,2415 ha dont 8167m ² SHON |
| Type de projet : | en centre-ville, avec habitations et commerces |
| Date de lancement : | 2004 |
| Date de livraison : | 2015 |

Acteurs impliqués

| | |
|-------------------------------------|--|
| Maîtrise d'Ouvrage (MOA) : | Commune et Communauté du Pays d'Aix |
| Maîtrise d'Ouvrage Déléguée : | |
| Maîtrise d'Œuvre (MOE) : | Manuel CANAS (Architecte), Ville Nova et SPLA Pays d'Aix territoires (Aménageurs), Famille Provence (Bailleur) |
| Partenaires/entreprises associées : | EPF, Ademe |

Éléments financiers du projet

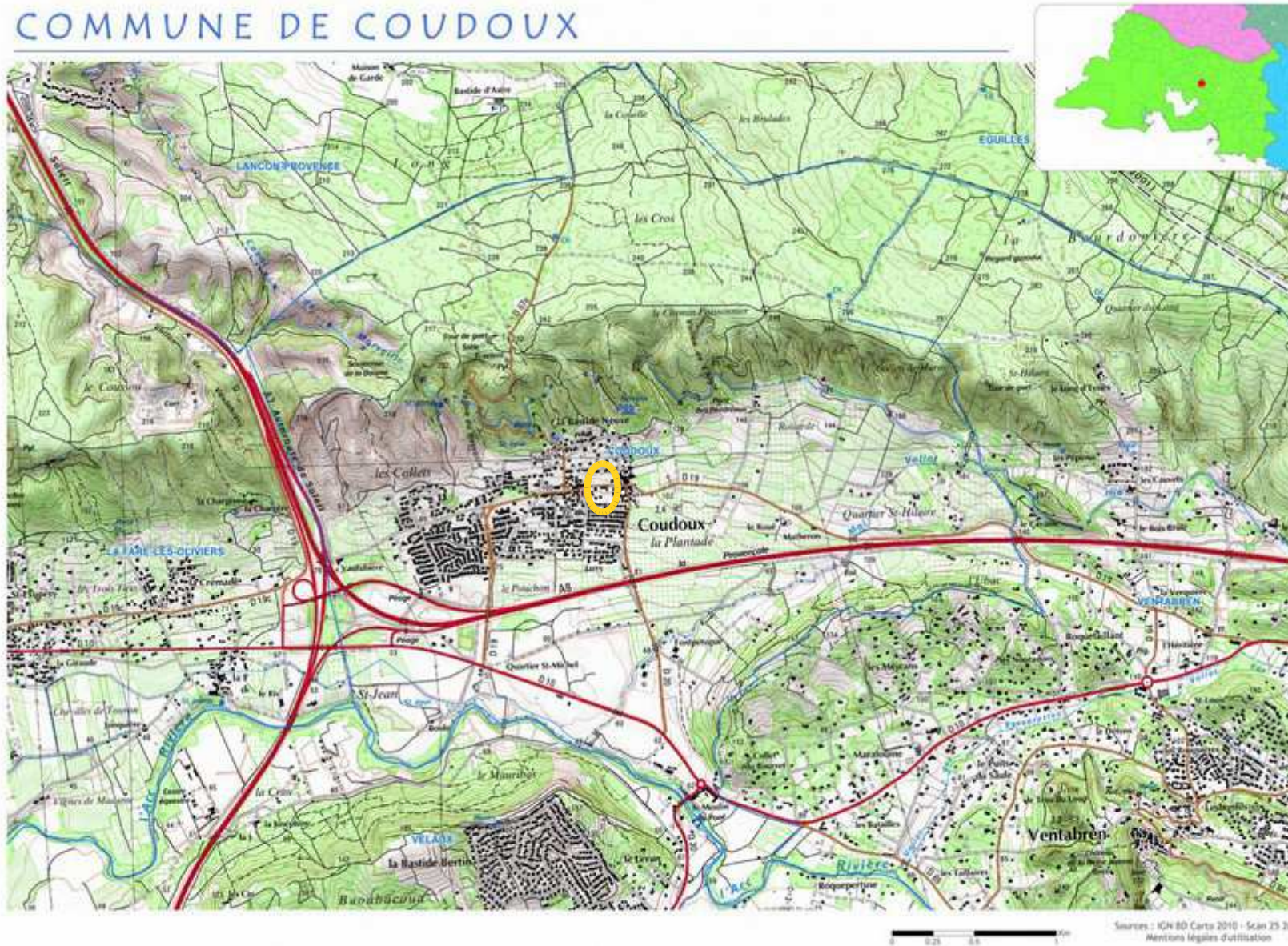
- Bilan financier de l'opération : 6 019 896€
- dont participations publiques : 1 463 000€ (CPA), 250 000€ (Région), 100 000€ (département), 506 829€ (ADEME)



Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Plan de situation du projet (obligatoire) (1/3)

COMMUNE DE COUDOUX



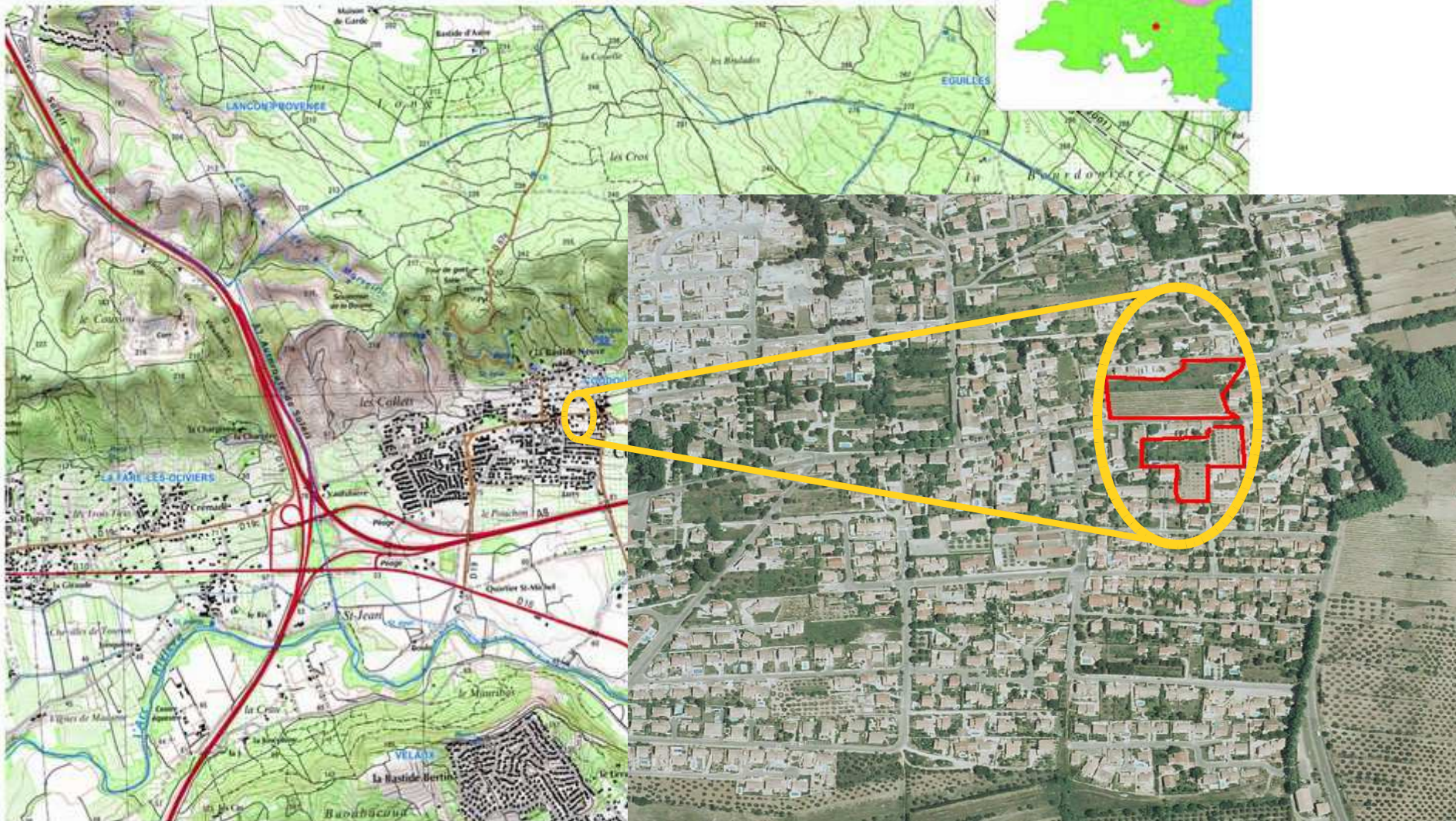
STICKER

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Plan de situation du projet (obligatoire) (1/3)

COMMUNE DE COUDOUX

STICKER



Source : IGN BD Cartho 2010 - Scan 25 2010
Mentions légales d'utilisation

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Plan masse (obligatoire) (2/3)

STICKER



État initial du site



Plan Masse

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Autres éléments graphiques (obligatoires) (3/3)

STICKER



Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Autres éléments graphiques (obligatoires) (3/3)



Une forme urbaine de type « petit collectif »,
qui rompt avec la maison individuelle de lotissement
jusqu'alors omniprésente sur la commune

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Autres éléments graphiques (obligatoires) (3/3)

Partie Nord du projet

STICKER



Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Autres éléments graphiques (obligatoires) (3/3)

Partie Sud du projet

STICKER



FootnoteAndSource

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Synthèse qualitative du projet (1/4)

Démarche et processus

- Une démarche communale cohérente au fil des différentes municipalités
- Un courage politique des différentes municipalités, avec la volonté de réinvestir les dents creuses, de contenir l'étalement du village et de le densifier
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation très précise qui a servi de base aux discussions entre partenaires
- Plusieurs référentiels « aménagement durable » utilisés pour penser le projet (charte des éco-maires, démarche « Réaliser un quartier durable », grille écoquartier...) qui ont initialement permis de porter des objectifs ambitieux, parfois revus à la baisse lorsque confrontés aux réalités économiques de cette commune de taille modeste
- Pas d'étude globale de type AEU ou d'AMO développement durable qui aurait pu apporter plus de transversalité au projet
- Pas d'approche en coût global identifiée
- Une démarche partenariale tout au long du projet (EPF, SPLA du Pays d'Aix, Promoteur privé, Bailleur social, Gestionnaires, etc.)
- Les mêmes partenaires sur l'ensemble du projet afin d'assurer sa cohérence (notamment un architecte unique sur les opérations privées et sociales)
- Un soin particulier apporté à la concertation à laquelle tous les partenaires ont également participé, qui s'est faite de manière intelligente (aborder la densité en parlant de forme urbaine avec l'appui d'exemples très concrets) et très en amont du projet
- Inscription de la démarche intercommunale « Réaliser un quartier durable » dans un dispositif européen travaillant à la mise en place d'indicateurs, ce qui pourrait faciliter l'évaluation du projet du Grand Coudoux

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Synthèse qualitative du projet (2/4)

Cadre de vie et usages

- Un projet qui prend place dans une dent creuse au cœur du village, un réel travail sur la ville existante avec une vraie volonté de limiter l'étalement urbain
 - Une greffe au village existant qui fonctionne bien en termes de morphologie (bonne intégration au tissu rural existant, au site et à la pente) et qui est finalement acceptée par les habitants
 - La densité choisie a permis d'équilibrer le projet qui se situe sur un foncier relativement cher, tout en permettant une offre sociale conséquente et en libérant assez d'espace pour créer des espaces publics animés (place centrale accueillant le marché, jardin d'enfants)
 - Un projet qui offre une part de 31 % de logements sociaux, proportion revue à la baisse (42 % initialement) pour assurer la faisabilité économique du projet. La supervision des projets (privé et social) par un même architecte permet l'intégration des logements sociaux malgré des bâtiments distincts.
 - Une offre en petits logements qui vient compléter et diversifier l'offre existante sur la commune, adaptés au handicap.
 - L'aménagement du mail, élément central du projet, n'est pas encore réalisé. Or, celui-ci devrait participer à améliorer un certain nombre de difficultés, concernant notamment la circulation piétonne et automobile, et garantir la sécurité et le confort de la place publique à proximité directe de cet axe.
 - Une référence architecturale au type provençal, avec un traitement qualitatif du bâti et des espaces publics, mais qui perd parfois en qualité sur les axes secondaires. Un traitement très minéral des espaces publics.
 - Une diversité de formes d'habitat intéressante : individuel en bande, individuel groupé et collectif
 - Le confort d'été aurait pu être amélioré dans certains logements ainsi que sur les espaces publics (brise-soleils, végétalisation, fontaine...). Cela dit, tous les logements sont aux normes BBC et les logements sociaux traversants.
- FootnoteAndSource
- Pas de travail particulier sur la mémoire des lieux

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Synthèse qualitative du projet (3/4)

Développement territorial

- Pas spécifiquement de dynamique économique créée par le projet car peu de création d'emplois - mais plutôt un déplacement d'emplois depuis une zone commerciale en sortie de village qui périlclitait - de façon à alimenter une nouvelle polarité avec des commerces et services de proximité au centre de Coudoux.
- Une exploitation de la filière bois locale pour la chaufferie qui contribue à un développement économique plus large (régional)
- Une opération qui favorise les déplacements en modes doux car permet d'étoffer le maillage piétonnier, et de rapprocher les services et polarités, des logements
- Une prise en compte des vélos dans la conception du projet mais un réseau cyclable encore peu développé à l'échelle de la commune
- Une prise en compte de la topographie naturelle du site de façon à minimiser les déblais et remblais
- Un schéma de circulation à venir, qui conditionnera un bon fonctionnement global des déplacements.
- Un réseau de transports en commun communautaire limité, qui est soumis, comme les autres usagers de la voirie, à l'étroitesse de l'axe principal par endroits.
- Une politique de stationnement ambitieuse (1 place de stationnement /logement), mais qui doit se donner les moyens de cette ambition (développement du réseau TC et modes doux).
- Un déploiement des réseaux innovants (fibre) en cours, les raccordements ont été prévus dès la phase chantier

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Synthèse qualitative du projet (4/4)

Préservation des ressources et adaptation au changement climatique

- Projet qui limite l'extension et l'étalement urbain, donc limitation de l'aléa relatif au risque incendie, auquel est soumise la commune.
- Installation d'une chaufferie bois collective avec surveillance des consommations énergétiques et tarifs garantis pour les abonnés. Chaudière gaz à condensation pour les logements individuels.
- Pas de recours à l'énergie solaire ou à l'énergie photovoltaïque, regrettable en climat méditerranéen.
- Logements BBC, logements sociaux tous traversants.
- Tri effectué à l'échelle du bâti, locaux poubelles parfois éloignés des logements.
- Chantier vert
- Pas de prise en compte du cycle de l'eau avec pourtant un forte imperméabilisation par rapport à l'état initial du site.
- Certains aménagements hydrauliques initialement prévus (de type noues) non réalisés pour des questions d'emprise insuffisante.
- Mise en place d'équipements économes en eau et de plantations d'espèces méditerranéennes.
- Un projet qui reste relativement minéral, et peu d'aménagements paysagers d'où une difficulté pour juger de la préservation et de la valorisation de la biodiversité.

Ce que l'on retient du projet

- Cohérence de la démarche dans un temps long (persistance d'une même volonté politique au gré des municipalités).
- Projet de densification du centre-ville volontariste, proposant des formes urbaines nouvelles sur la commune. Une bonne intégration de cette nouvelle forme urbaine au tissu existant.
- Diversité des typologies de logements proposés (petit collectif, maison en bande, maison individuelle, ...). Projet proposant le développement d'une offre jusqu'alors inexistante en petits logements, de façon à faciliter le parcours résidentiel des habitants du village.
- Une concertation intelligente avec les habitants et les partenaires.
- Une installation innovante de production d'énergie.

- Un projet ambitieux et cohérent qui a parfois dû revoir certains objectifs à la baisse (taille très modeste et budget limité à prendre en considération), mais qui reste un projet exemplaire avec un impact positif sur l'aménagement du territoire communal et intercommunal. Ce projet a d'ailleurs été récompensé au Palmarès Régional de l'Habitat 2015 de la région PACA.

Grand Coudoux (Coudoux, Bouches du Rhône, PACA)

Evaluation du projet (2/2)

STICKER

Les points d'amélioration évoqués et les réponses apportées le cas échéant

- Un projet qui répond aux ambitions de départ de la collectivité et qui fonctionne bien, mais qui reste classique dans sa conception, sa programmation et son fonctionnement.
- Une approche environnementale globale aurait pu enrichir d'autant plus l'opération
- Un certain nombre d'éléments initialement présents dans le projet qui n'ont pas été réalisés (noues, murs en pierre sur voiries secondaires, logements sociaux,...) pour des raisons techniques ou financières.
- Un point de vigilance sur la réalisation de l'axe central qui devra améliorer un certain nombre de problématiques en suspens (circulation automobile, modes doux, sûreté de la place publique, aménagements paysagers, stationnement...)
- Une meilleure prise en compte du climat méditerranéen aurait été souhaitable (conception des bâtiments, production d'énergie, ombre sur les espaces publics)
- Une absence de réflexion sur la « mémoire du lieu »
- Une imperméabilisation importante du fait d'une densification du centre-ville, non-compensée par des dispositifs adaptés. Par exemple, des systèmes palliatifs de type récupération des eaux de pluie auraient pu être aménagés : végétalisation des toitures, renforcement des aménagements paysagers, rétention à la parcelle...

Avis des experts sur le projet (*indicatif*) :

Étape 2 : Engagé dans la labellisation ? Ou Étape 3 : Label ?