



Quartier Le Grand Coudoux

un nouveau quartier en centre ancien

**Candidature de la Commune de
Coudoux (13111)
pour le label Ecoquartier**

COUDOUX SITUATION

1- Situation géographique de Coudoux



Une situation géographique privilégiée

La proximité de l'aire de Marseille Métropole et du Pays d'Aix confèrent à la Commune de Coudoux des qualités de dessertes performantes:

- autoroutes : A7, A8 et A50
- routes départementales,
- gare Aix en provence TGV,
- aéroport.

Nice

Toulon

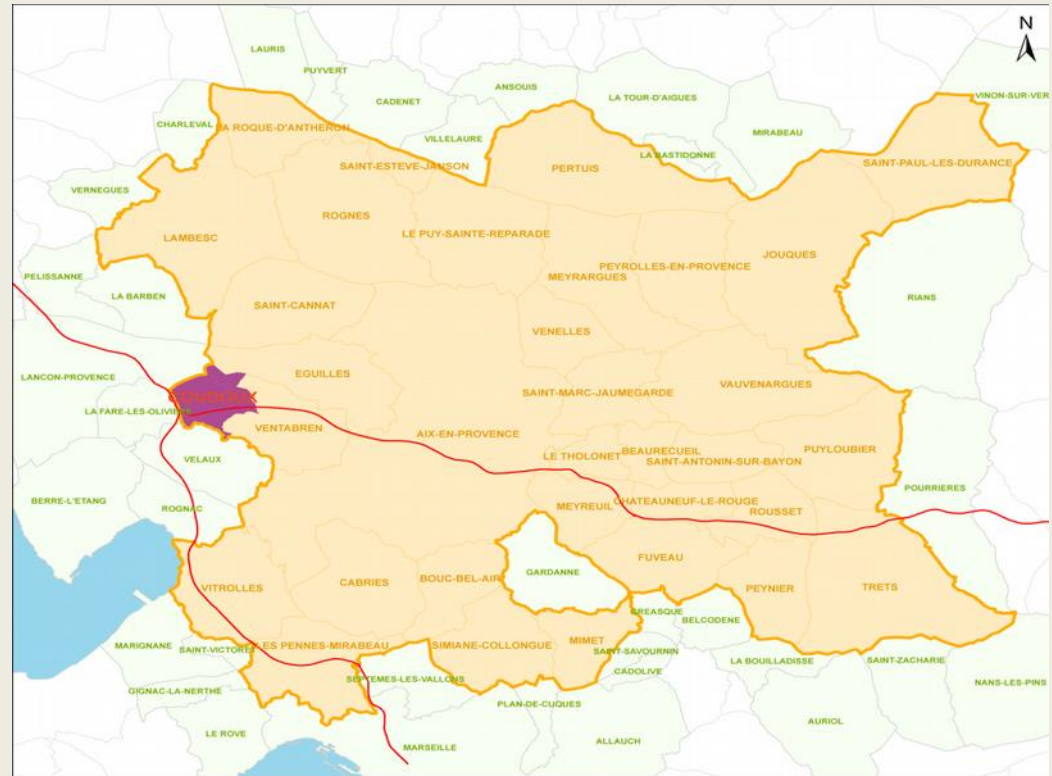
source: photo adrienne géoportail

Attractivité résidentielle

Tous les grands pôles d'emplois de la région urbaine sont à moins de 20km;
La Commune est située entre Aix en Provence et Salon de Provence, à proximité de la gare TGV ,
de l'Etang de Berre et à environ 40 km de Marseille

Coudoux, un village à potentiel au sein du Pays d'Aix

- Données générales communales et intercommunales (2013)
- Département : **13**
- Intercommunalité : **CPA**
- **Nb de communes intercommunalité : 34**
- Nombre habitants EPCI : **354 600**
- Superficie EPCI : **1300 km²**
- Nombre d'habitants Commune : **3501**
- Superficie Commune : **1265 ha**
- Statut Commune : **Carencée**
- Article 55, %: **3%**

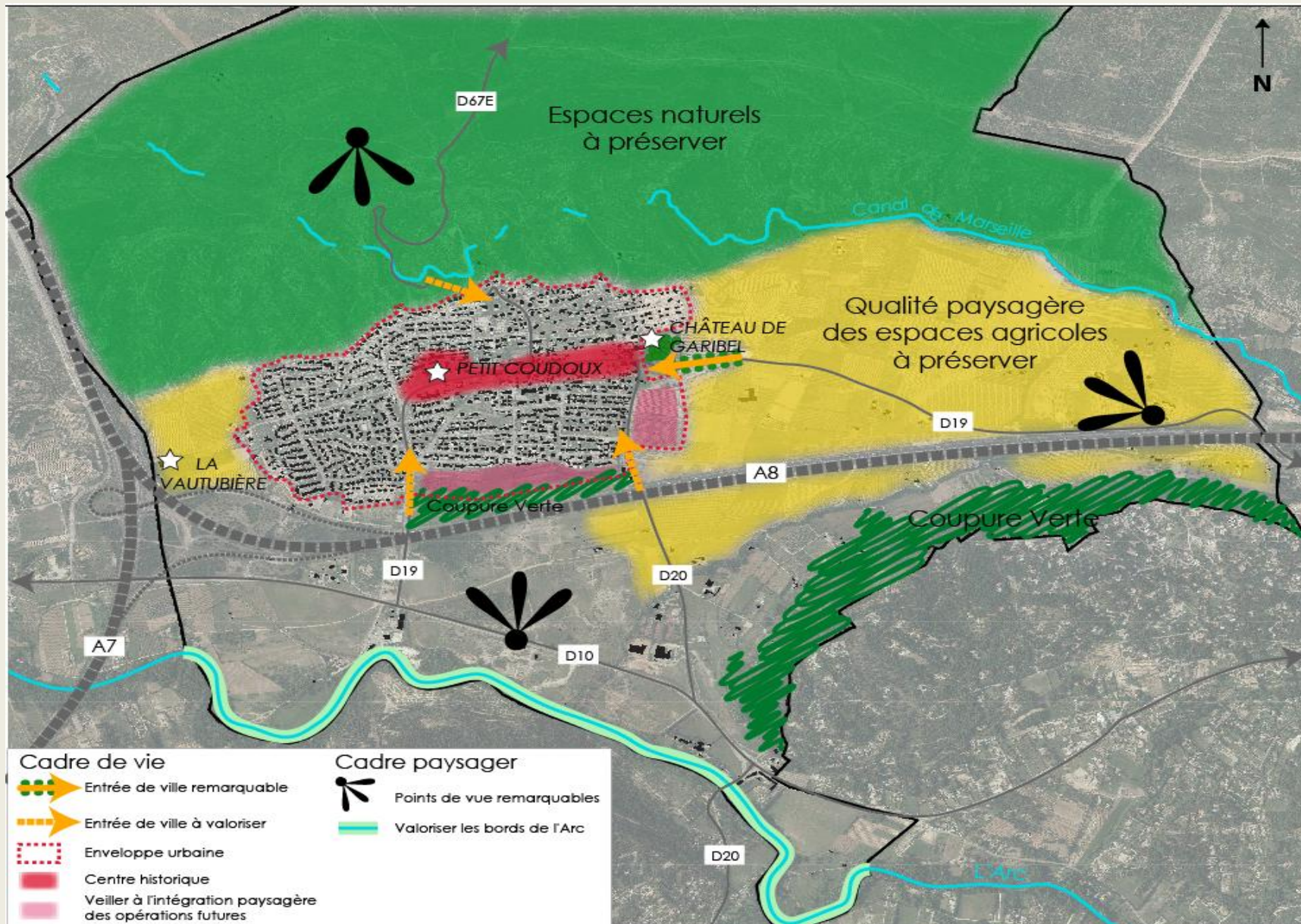


**Coudoux est membre de la Communauté
d'Agglomération du Pays d'Aix**




0 0,05 0,1 0,2 Km

Sources : IGN BD Carto 2010 - Orthophotoplan 2010
Mentions légales d'utilisation

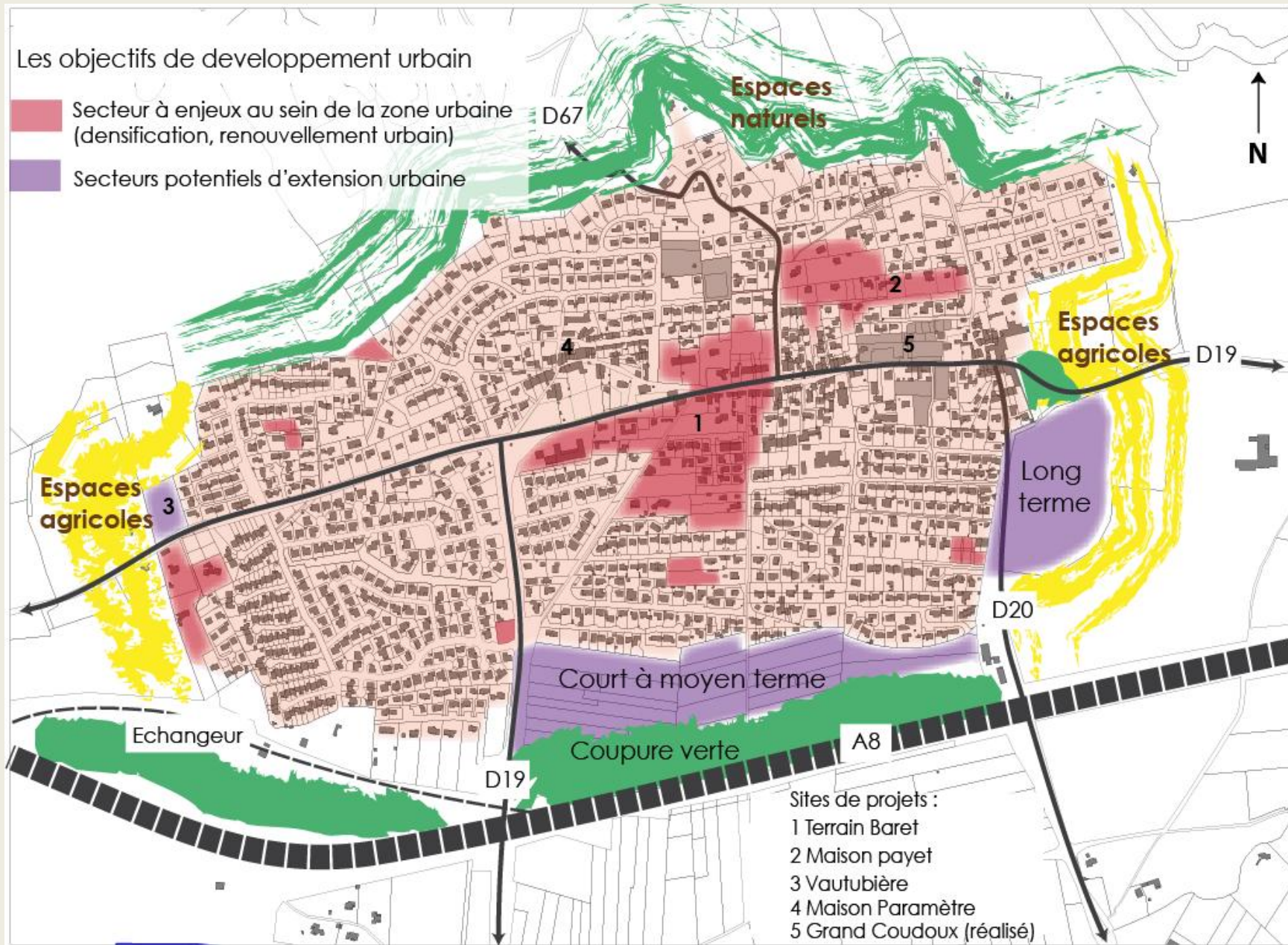


La volonté de préserver les espaces naturels et agricoles

Les objectifs de développement urbain

 Secteur à enjeux au sein de la zone urbaine (densification, renouvellement urbain)

 Secteurs potentiels d'extension urbaine



- Sites de projets :
- 1 Terrain Baret
 - 2 Maison payet
 - 3 Vautubière
 - 4 Maison Paramètre
 - 5 Grand Coudoux (réalisé)

De l'agglomération au quartier,

Des interactions avec l'intercommunalité pour les actions de développement durable



Une démarche globale avant d'arriver au quartier



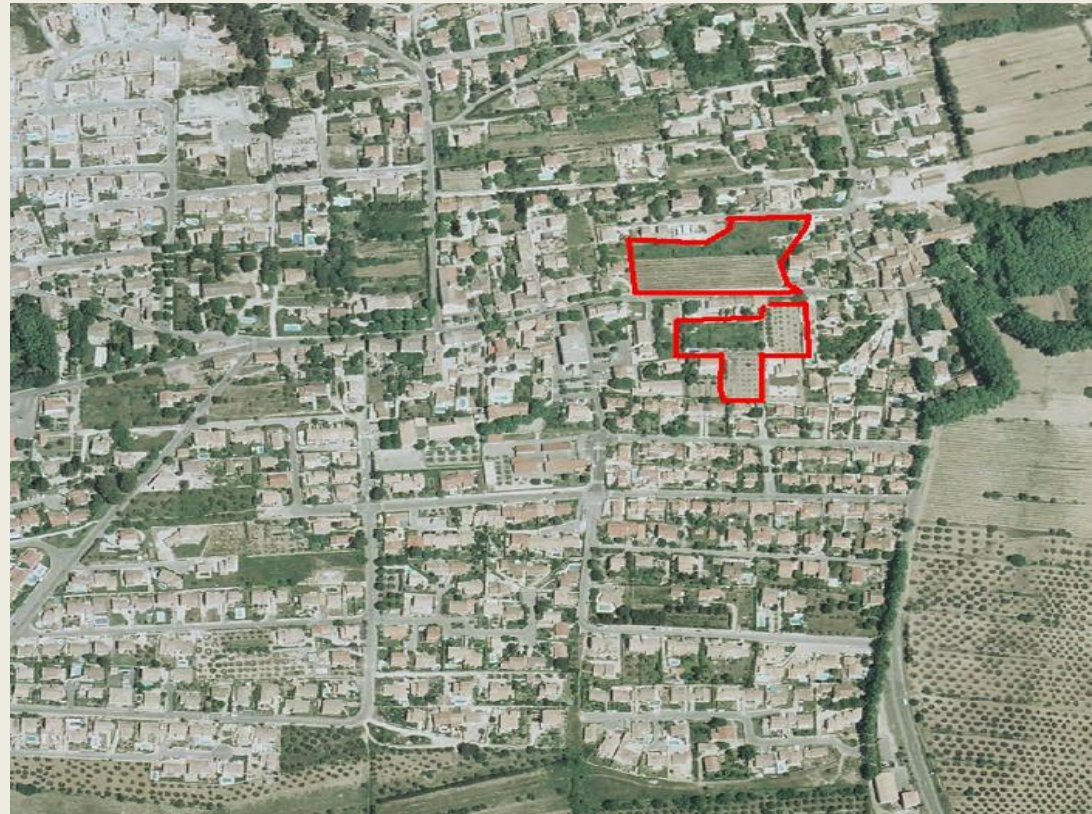
Historique de l'opération

2004-2008: la gestation du projet

2004: Le contexte d'intervention de l'EPF

« 1^{er} contact en Septembre,
délibérations en décembre 2004 »

- Le Maire de Coudoux est favorable pour produire du logement social (programme mixte).
- Une majorité de son Conseil est réticent
- Certains propriétaires ne veulent pas vendre,
- La valeur vénale est très élevée : 170 €/m².



**Zone de projet Photo aérienne de
Coudoux**

L'existant: Le terrain partie Nord



Maison à démolir

2005: Partenariat: Commune/EPF PACA

convention de Veille foncière et de définition de projet:
25/03/05 Montant 1 M €

- Objectifs de départ :
 - Production de logements dans le centre ancien (proximité mairie).
 - Programme peu dense : 30 à 40 logements à l'hectare, dont la 1ère tranche est localisée au sud du périmètre de veille.



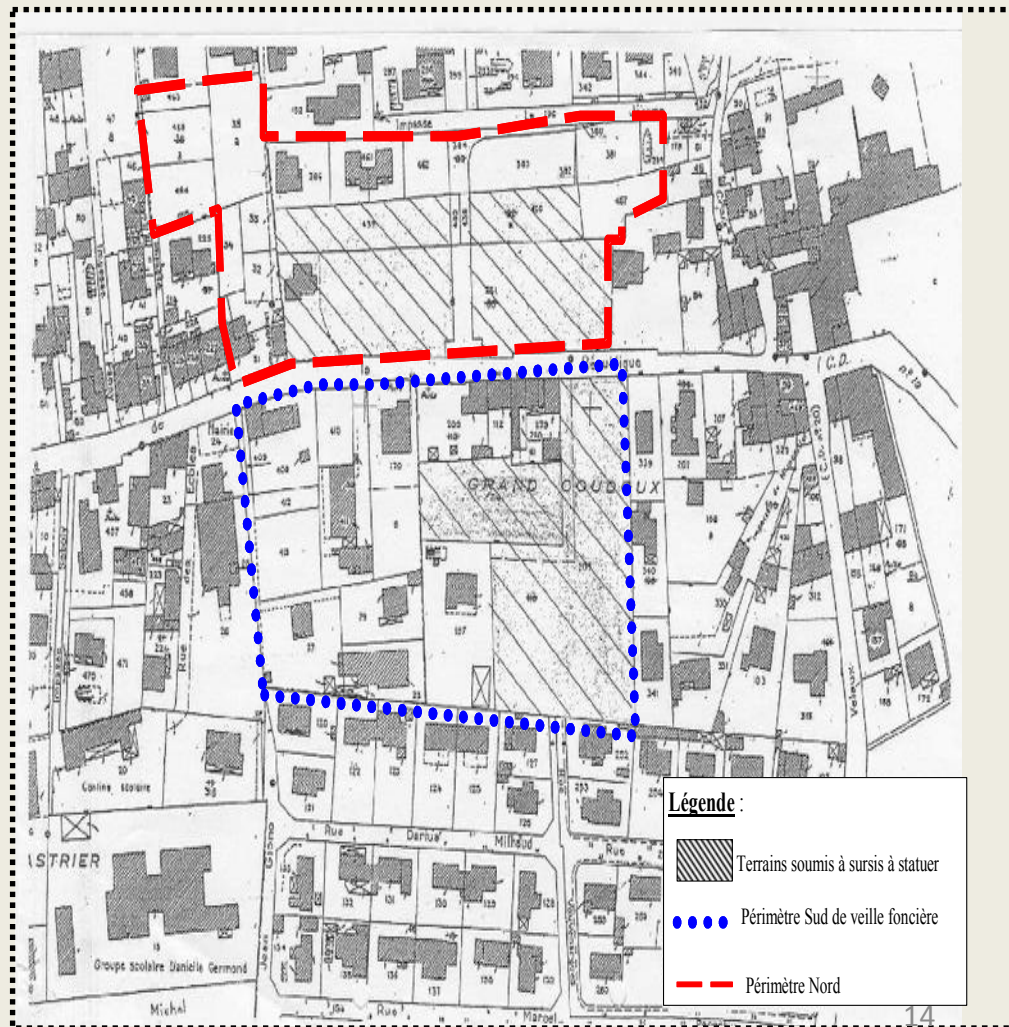
Vue du village et de l'Hôtel de ville

L'IMPULSION DE LA DEMARCHE DE PROJET

avenant 1 : extension du périmètre

1^{er} semestre 2005

- Une 1^{ère} étude urbaine initiée par la CPA démontre que l'opération ne peut être équilibrée à partir des seuls terrains retenus par la ville.
- Le périmètre de veille et d'études doit être élargi, et étendu au nord du premier périmètre.
- Le maire sollicite l'EPF dans ce sens.
Juin 2005: avenant à la convention.
Le budget est inchangé.



Définition des besoins

2ème semestre 2005

■ La problématique du logement

Proposer des solutions à une population qui se renouvelle (jeunes, familles aux revenus moyens et modestes) et aux seniors

Favoriser les opérations d'ensemble en collectif et la création de logements diversifiés pour une plus grande mixité sociale

■ Les équipements publics et les services

Étoffer le centre actuel et le doter de nouveaux équipements et de services, pour un meilleur fonctionnement et pour répondre aux besoins d'une population croissante

■ L'intégration dans le village

Proposer une architecture homogène ne distinguant pas les différents types d'habitat (logements à coûts maîtrisés et logements libres) et respecter l'esprit village.

Tous ces aspects s'inscrivent dans la politique de remise en valeur du centre du village adoptée par la commune

L'exemple architectural



Visite à LOURMARIN (84)

présentation des formes urbaines à la population

Choix d'un scénario

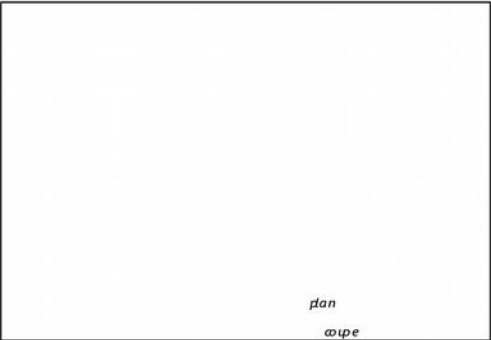
décembre 2005

- La démarche de pré projet est alors engagée et doit aboutir à 3 scénarii présentés à la population
- Chaque scénario comprend un parti d'aménagement, un programme, un bilan financier de l'opération d'aménagement
- Les 3 scénarii font débat au sein du conseil municipal...tandis que le PLU est en cours de révision. Concertation publique préalable engagée avec la population (nov/déc.2005)
- La commune tire le bilan de la concertation
- Le scénario n°2 est adopté à l'unanimité.
- Le choix final fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal, le 19 déc.2005
- Le projet est inscrit dans les orientations d'aménagement du futur PLU, Projet du PLU arrêté en février 2006.

SCENARIO 2 « créer une nouvelle place »

partis d'aménagement

SCHEMA D'AMENAGEMENT



plan
coupe

Création d'une place ouverte sur la rue de la République.
Des immeubles d'habitation R+2 entourent ce nouvel espace public et peuvent accueillir partiellement 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.
Le dénivelé permet d'aménager des parkings semi-enterrés, et de libérer le bord de la rue pour le stationnement public.
Quatre autres immeubles R+2 de dimension plus modeste, également répartis entre le secteur Nord et le secteur Sud, complètent cet ensemble.
Les espaces situés en arrière plan sont consacrés à l'habitat individuel à l'image des quartiers riverains.

PROGRAMME

| | | |
|---------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| LOGEMENTS | 7 | 70 logements collectifs R+2 7 logements individuels |
| STATIONNEMENT | 129 pl. | 25 places publiques 104 places de stationnement privé dont 50% en semi-enterré |
| SERVICES | 150m ² | centre médical |
| EQUIPEMENTS PUBLICS | 700m ² | place publique |

REPARTITION

| | NORD | SUD | |
|---------------------------|------|------|----|
| logements à céd. maîtrise | 12 | 32 | |
| logements libres | 33 | 12 | 46 |
| TOTAL | 53 | 24 | 77 |
| parking public | | | 25 |
| pl. de stationnement /lg. | | 1,3% | |

BILAN


L'équilibre recettes et dépenses peut être atteint avec ce programme

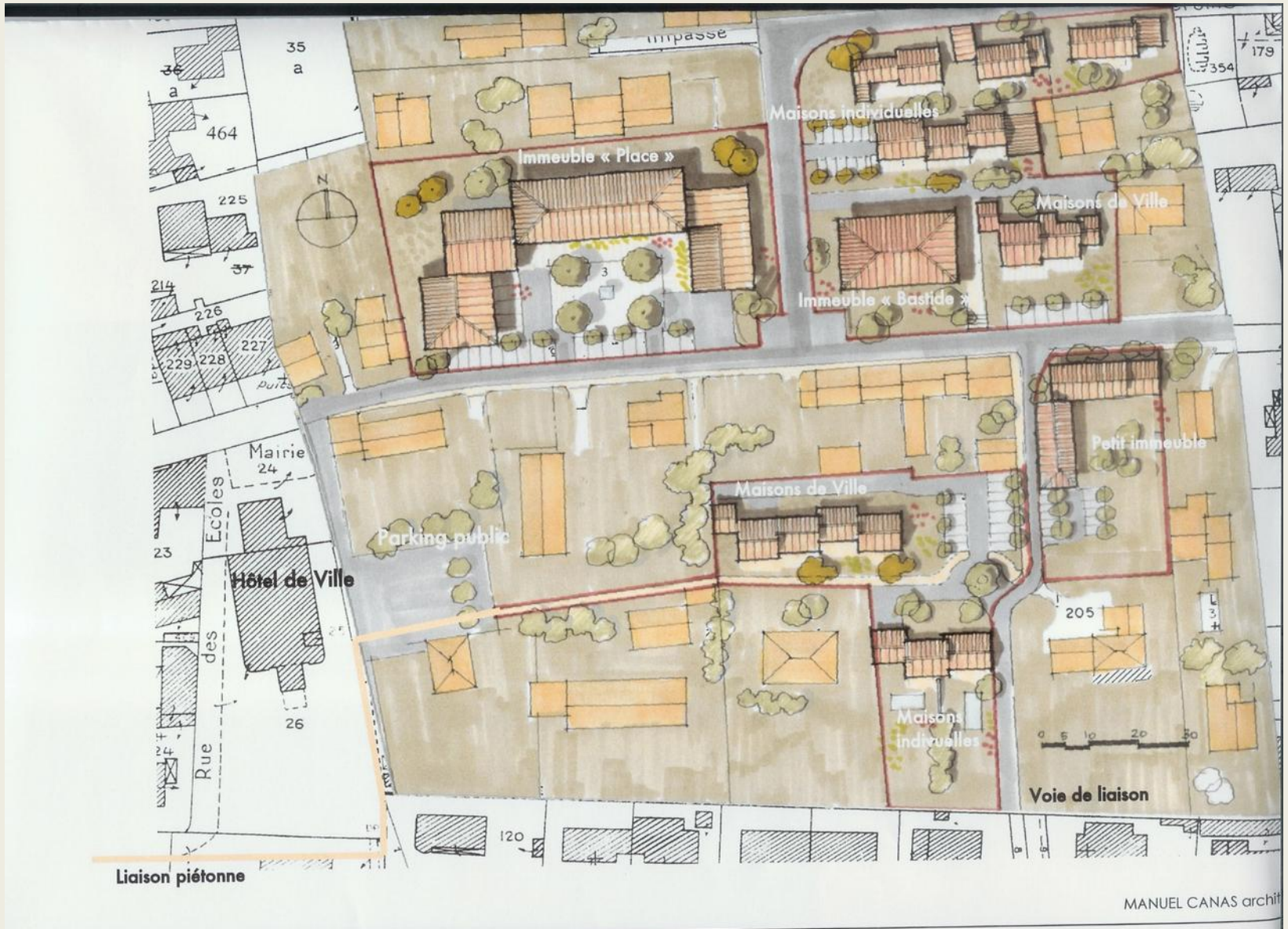
+ Composition d'un centralité autour de la place
Bâtiment collectif en retrait des riverains au nord
Coût d'aménagement réduit (réalisation d'un jardin) Impact visuel limité du stationnement semi-enterré
Forte contribution aux espaces publics
Meilleure réponse aux objectifs de mixité sociale

- Large place aux logements collectifs en R+2
Difficulté de gestion des espaces verts en contrepartie
Traitement du dénivelé au contact des riverains
Gestion du stationnement en épaisseur sur la rue

LES OPTIONS ARCHITECTURALES

place ouverte, le cas de leur marin





Le programme retenu en 2005

Une meilleure réponse aux objectifs de mixité sociale

Une forte contribution des espaces publics

- Le programme est mixte, il comprend 7696 m² de SHON :
- ✓ Environ 77 logements dont 42% en locatif social
- ✓ 70 logements collectifs (R+2) et 7 maisons individuelles
- ✓ Stationnement 129 places dont 25 publiques
- ✓ 450 m² de Commerces et Service dont un centre médical 150m²
- ✓ Quatre autres immeubles en R+2 également répartis entre le Nord et le Sud
- ✓ Équipement public : 700m² de place
- ✓ Création d'un chemin piéton au sud reliant les logements aux écoles et structures publiques.

Nous sommes passés de 30 logts/ha à 66 logts/ha

2006-2008: les négociations et la définition du projet

2006: De la veille foncière à la réalisation

- l' EPF passe de la veille à la phase de réalisation par délégation de la DUP.
- Afin de faire face aux premières négociations amiables avec les propriétaires, un Avenant n°2 à la convention est signé pour augmenter le budget à 2,5 M€.
- 3 propriétaires sur 6 ont décidé de vendre, le reste ne pourra se faire que par DUP

Les acteurs directement engagés

UNE COMMUNAUTE D'INTERÊTS

- **La Commune de Coudoux**
Elle a décidé de réviser son PLU et a fixé de nouvelles orientations qui ont conduit à ce projet
- **La Communauté du Pays d'Aix (CPA).**
Elle a mis en œuvre une démarche de Programme Local de l'Habitat (PLH). Le projet d'aménagement du Grand Coudoux correspond aux besoins des actifs de la CPA tels que décrits dans le PLH.
- **L'Établissement Public Foncier PACA**
Il a pour mission de participer activement à la maîtrise foncière (achat des terrains, dossier DUP, préemption, expropriation,...), et enfin de finaliser l'adoption d'un projet et du choix des opérateurs
- **Famille et Provence**
Le bailleur social choisit par la commune pour le logement social
- **Villanova**
L'opérateur privé choisit par la commune pour réaliser le projet

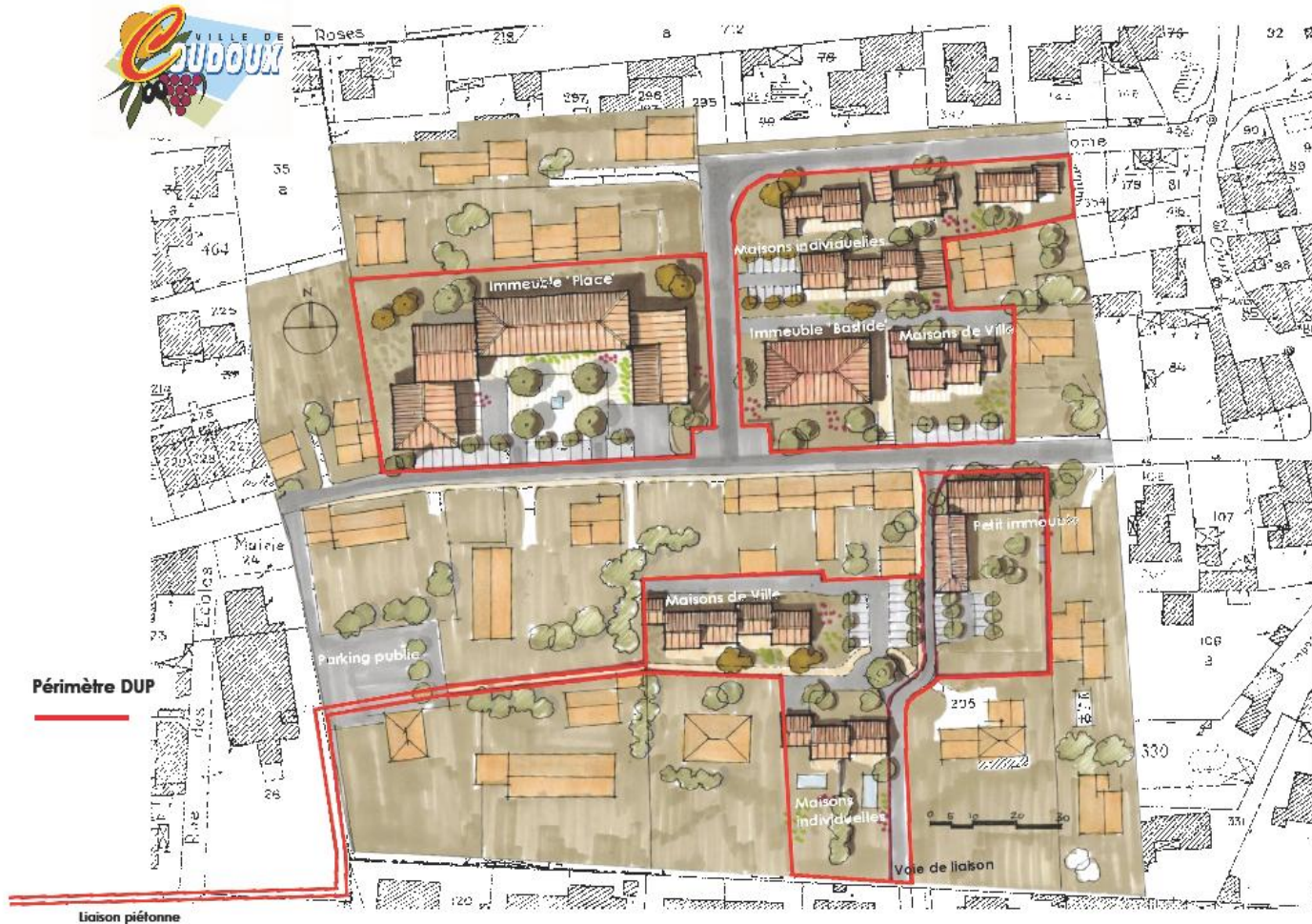


Volumétrie traditionnelle du village provençal
R + 2 en alignement sur la rue

LE PROJET RETENU EN PLAN MASSE

Dossier d'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
Commune de Coudoux – Quartier du Grand Coudoux

Pièce n° 4 Plan masse général



Périmètre DUP

Liaison piétonne

MANUEL CANAS architecte DPLG – 84120 PERTUIS

mars 2007



L'ESQUISSE DE L'ARCHITECTE



Insertion dans le site

Dossier d'Enquête Préable à la Déclaration d'Utilité Publique
Commune de Coudoux – Quartier du Grand Coudoux



MANUEL CANAS architecte DPLG – 84120 PERTUIS

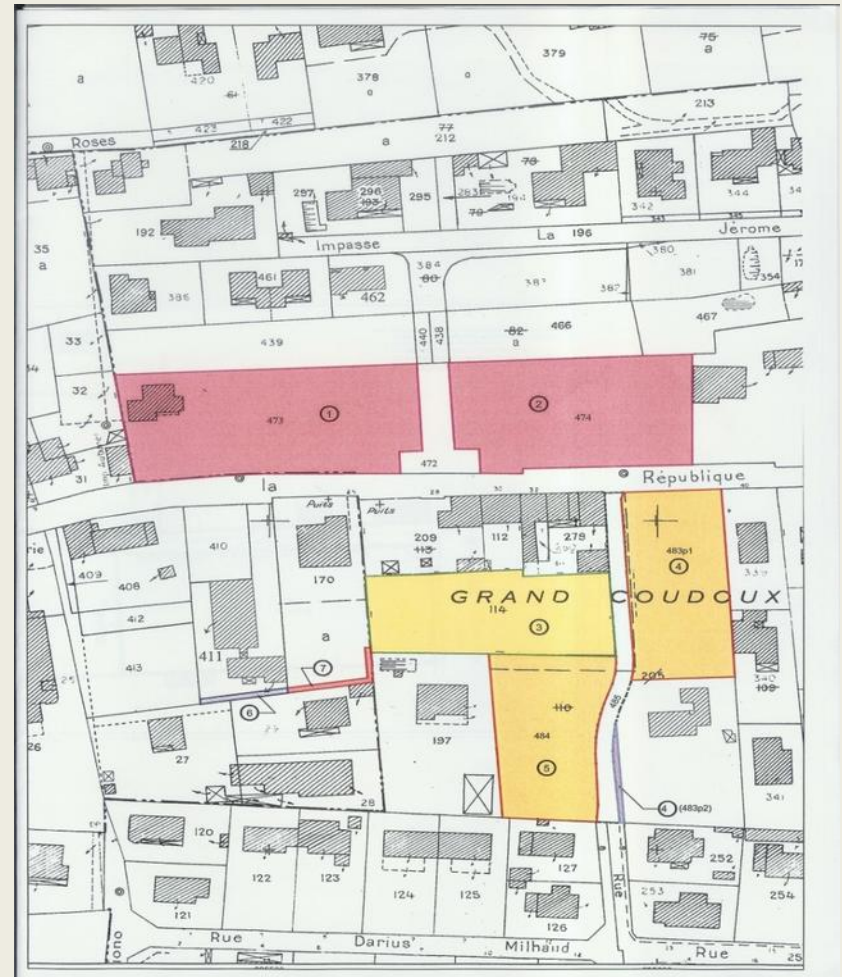
mars 2007

2008-2013: L'expropriation, la redéfinition et la réalisation

2008 -2009 – nouvelle municipalité vers un quartier durable

- L'EPF possède 25% de l'emprise du projet.
- Dépôt du dossier de DUP en juin 2007, observations de la Préfecture en déc. 2007.
- Modifications du dossier en sept 2008, Enquêtes publiques conjointes janvier 2009.

Avis Favorable du Commissaire enquêteur en mars 2009, demande d'Arrêté de DUP et de Cessibilité en avril 2009, soit au terme d'une démarche qui aura pris au total 2 ans



2010 : Procédure judiciaire

- La reprise des négociations amiables après arrêté de DUP
- Préparation à la fixation des indemnités par le juge (2010)
fixation judiciaire du prix qui porte le cout global du foncier à plus de 3 300 000€ (2 300 000 € estimé en 2009)
L'équilibre financier n'est plus assuré
- Recherche de partenaires
- 2011- Reconnaissance de l'intérêt communautaire de l'opération d'aménagement

L'APS et l'APD de l'opérateur,

La consolidation du bilan de l'opération

La recherche des aides au financement des équipements publics.

Préparation à la promesse de vente à l'opérateur.

Décembre 2010: prise de possession des terrains par l'EPF, et négociation avec les opérateurs sur le prix de cession

2011 :vers un Ecoquartier

- Lancement de la démarche de quartier durable avec la CPA et la Région.
- Le comité de pilotage applique dans un premier temps la démarche des Eco maires dont la CPA est partenaire puis la démarche du Ministère avec les 20 cibles Eco quartier.
- Etude complémentaire pour les espaces publics et pour le choix des objectifs « Eco quartier »,
- Réponses à l'appel à projet Etat et celui de la Région.

Autres acteurs: La Région, le Département, l'ADEME, Le CAUE

2011 :les objectifs Ecoquartier

- **Objectifs DD du projet** : Energie, mixité sociale, eaux, qualité de l'environnement, gestion de la mobilité, paysage, participation des acteurs, innovation sociale, gestion de la densité, éducation à l'environnement, renforcement des réseaux,
- **Réalisations DD exemplaires** : Les réflexions intervenues dans le cadre de la démarche Eco quartier, ont amené la commune au souhait d'affiner l'approche de l'organisation et du traitement des espaces publics, des déplacements et de la concertation. La commune a engagé des démarches de concertation du public avec l'organisation d'un forum citoyen sur la mise en place de ligne PEDIBUS, de zone 30, de développement de mode doux, de transport en commun.
- L'accès au centre ville, la gestion et le positionnement des aires de parking sont des éléments sensibles ainsi que : la place de l'automobile, la sécurité, les énergies renouvelables.
- **La commune a acté** l'installation d'un réseau de chaleur au bois, positionné dans le projet « Grand Coudoux », pour desservir le quartier et les bâtiments publics et privés.

2011 Le scénario retenu



100 logements dont 31% de logements aidés,
450 m² de Commerces et Services dont un centre médical
Place publique et cheminement piéton.

Nous sommes passés de 30 logts/ha à 83 logts/ha

Composition du projet autour d'une place de village



Partie sud



Le programme

Données générales de l'opération

Adresse de l'opération : Rue de la République 13111

Coudoux

Destination principale: Habitation, commerces

Type construction : Immeuble, maison de ville,
maison individuelle

Potentiel logements : 77, OA du PLU

Nombre de logements réalisés : **100**

Equipements : centre commercial et commerces,
stationnement public

Surface totale terrain : 1,2415 ha

Surface bâtie projetée SHON : **7696** M2,

Surface bâtie réalisée SHON : **8485** M2,

Atouts du site : face à la Mairie, centre, desservi,

Contrainte du site : stationnement et circulation

Détails programme

Démarche de Pré Projet : Oui

Maitrise d'ouvrage : Commune et CPA

AMO Maitre d'ouvrage: CPA

Bureaux d'études : Villes et paysages, TEP 2E,
SETOR, CERETTI

Architectes : Manuel CANAS

Aménageurs : Ville Nova aménageur et SPLA
« Pays d'Aix territoires »

Promoteurs : Ville Nova

Partenaires : CPA, Région, Département, EPF, CAUE,
ADEME, CEJU

Type habitat : Libre, aidés

Nombre sociaux : 31

Nombre accession sociale : 0

Nombre libre : 69

% Programmes logements aidés : 31%

Logeur social : Famille et Provence

Labels construction : BBC

Densité de construction : **83 logts/ha**

Etude faisabilité : oui, ADELE consultant, Territoires et
Habitat, PUECH

Etudes pré-opérationnelles : oui, Ville et Paysages

Etudes opérationnelles : oui

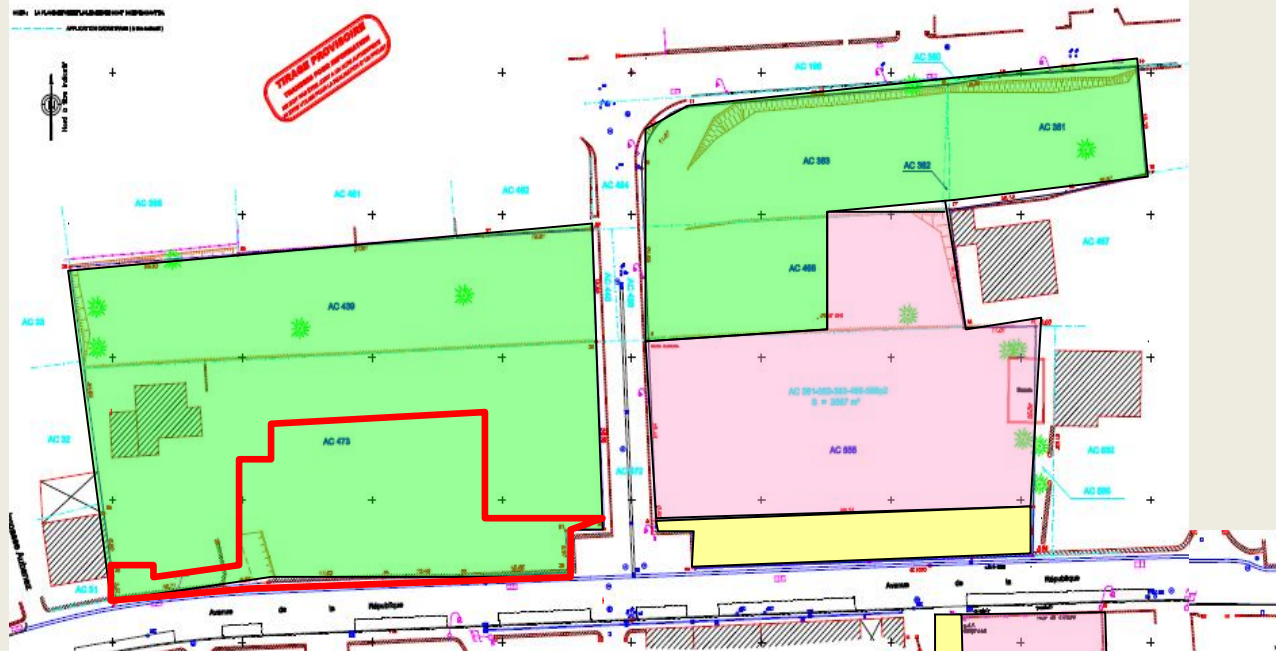
Montant prévisionnel bilan : 6 M€





Le financement

- **Choix :**
 - Achat des terrains par l'EPF PACA
 - Vente EPF au logeur social
 - PUP : EPF/ Commune/Promoteur
 - cession de terrain commune
 - Convention Commune/ SPLA « Pays d'Aix Territoires » pour la réalisation des espaces publics et les réseaux.
 - 6 permis de construire sont accordés, dont certains valant division parcellaire

Bilan final

| Dépenses | Recettes |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Acquisition du foncier : 3 386 896 €</p> <p>Travaux d'aménagement : 2 140 000 € (espaces publics et réseaux)</p> <p>Travaux de requalification avenue de la République : 493 000 €</p> | <p>Cession du foncier :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Op Villenova : 2 721 795 €</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Op F&P : 533 190 €</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Déficit foncier pris en charge par la Commune : 131 911 €</i></p> <p>Travaux d'aménagement :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Prise en charge par la commune des réseaux secs humides et chaleur 1 170 000 €</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Prise en charge par la CPA au titre de l'intérêt communautaire des espaces publics 970 000 €</i></p> <p>Travaux de requalification:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Prise en charge par la CPA au titre de l'entrée de ville 493 000 €</i></p> |
| <p>Total dépenses : 6 019 896 €</p> | <p>Total recettes: 6 019 896 €</p> |



-  Promesses Villenova et périmètres de PUP
-  Apport foncier du PUP
-  Promesses Famille et Provence
-  Cession commune

