

Commune de COUDOUX

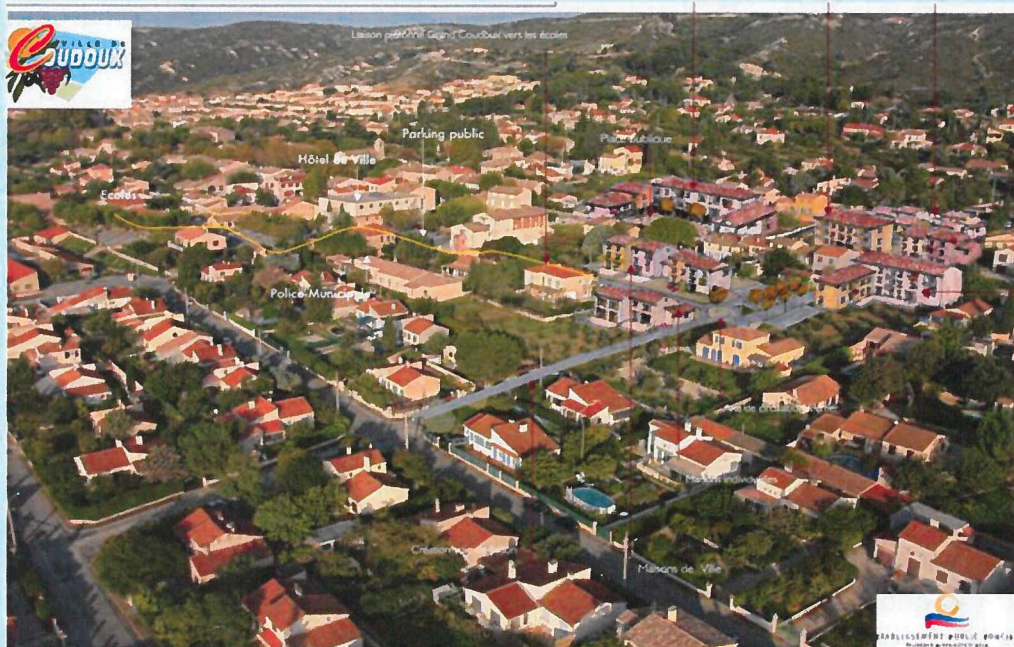


Nom opération : Le grand Coudoux

Thématique : construction en centre équipé

Sous thème : Eco Quartier

Projet d'aménagement du Grand Coudoux



Problématique générale de l'opération : Production de logements. La Commune souhaite étoffer son centre ancien en créant un nouveau quartier dans un espace en dent creuse en plein centre (terrain plantés de vignes et d'oliviers, face à la Mairie). Le projet prévoit la construction de logements, d'un centre commercial en pied d'immeubles et d'une place structurante, il permettra également la remise à niveau des réseaux enterrés, de l'entrée de ville et du chauffage des bâtiments communaux voisins grâce à un réseau de chaleur bois énergie. Ce projet est le plus grand projet de la commune et se veut exemplaire et partenarial.

Objectifs politiques du projet : Répondre aux besoins en logements des habitants de la commune (logements sociaux et intermédiaires) et aux objectifs du PLH communautaire de la CPA. Maitrise du développement urbain, amélioration des liaisons entre le centre-ville et les équipements publics, renforcement de la centralité du village, maitrise de l'offre de stationnement, diversité des espaces publics, amélioration de la circulation, création de nouveaux commerces et services de proximité. L'opération devra être exemplaire, en démarche quartier durable et devra permettre la restructuration du centre de la Commune qui s'est aménagée le long de la rue principale.

Objectifs techniques du projet : Densifier dans l'esprit villageois avec la construction d'immeubles et de maison de ville et proposer des innovations en matière de développement durable.

Objectifs DD du projet : Energie, mixité sociale, eau, qualité de l'environnement, gestion de la mobilité, paysage, participation des acteurs, innovation sociale, gestion de la densité, éducation à l'environnement...

Réalisations DD exemplaires : Les réflexions intervenues en amont dans le cadre 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 pour la mise en place de lignes PEDIBUS, de développement de mode doux de transport et la réalisation d'une borne de recharge pour voiture électrique. 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 les bâtiments publics et privés. Il dessert la Mairie, la salle polyvalente, les écoles, la cantine scolaire, ainsi que le Grand Coudoux. La chaufferie est mixte, gaz naturel et bois et consomme 300 tonnes par an de plaquettes forestières de bois local. Ce réseau de chaleur couvre 83% des besoins et les émissions de CO2 seront réduites de 135 tonnes. Enfin, les coûts de chauffage et de l'eau chaude sanitaire seront maîtrisés.

Les études ont conduit à la réalisation d'un mail et d'un jardin d'enfants dans le projet.

Détails des logements de l'opération

Logements sociaux :

Résidence GARLABAN Famille Provence - 1393 m² Construction d'un immeuble collectif de 12 logements en R+2 et 4 logements en maisons de ville -

PLS 2 T4 1 T3 1 T2 Maisons de Ville

PLAI 1 T4 4 T3 2 T2

PLUS 1 T4 3 T3 1 T2

Immeuble SAINTE VICTOIRE Famille Provence - 1354 m² Construction d'un immeuble collectif de 15 logements en R+2 -

PLS 2 T4 6 T3 2 T2

PLAI 1 T4 2 T3 2 T2

Logements libres :

GRAND COUDOUX individuel VILLE NOVA - 672 m² Construction de 7 maisons individuelles - Rue de la Gérôme

4 T4 3 T3

GRAND COUDOUX - Immeuble LE LUBERON VILLE NOVA 3553 m² Construction d'un immeuble collectif en R+2 de 44 logements avec parking et 6 locaux commerciaux -

2 T4 (78 m²) 22 T3 (57 à 64 m²) 18 T2 (40 à 48 m²) 2 T1 (30 m²) 6 locaux

GRAND COUDOUX - Jardin VAUVENARGUES VILLE NOVA 263 m² Construction de 2 maisons individuelles -

2 T4 de 112m²

GRAND COUDOUX - Résidence BIBEMUS – VILLE NOVA 932 m² Construction de 16 logements en maison groupée en maison de ville -

5 T3 (53 à 64 m²) 9 T2 (37 à 47 m²) 2 T1 (30 m²)

TOTAL : 15 T4 46 T3 35 T2 4 T1 6 locaux

SHON totale : 8167 m²

13 maisons individuelles :

9 Villas libres 6 T4 3 T3

4 maisons de villes Sociales 2 T4 1 T3 1 T2

87 Appartements

60 Appartements Libres 2 T4 27 T3 27 T2 4 T1

27 Appartements Sociaux 5 T4 15 T3 7 T2

Total 100 logements dont 31 logements sociaux, 6 locaux commerciaux
--

HISTORIQUE DE L'OPERATION

1/ Contexte

En septembre 2004, la ville de Coudoux contacte l'EPF PACA. C'est le point de départ d'une démarche de partenariat qui va s'instaurer avec l'EPF. Quel était le contexte de l'époque ? Le Maire de Coudoux est favorable pour produire du logement social sous forme de programmes mixtes, mais la majorité de son Conseil Municipal est réticente à la mise en place d'une intervention publique (laisser faire le marché). Les propriétaires ne veulent pas vendre, l'un d'entre eux a déjà fait l'objet d'une expropriation récente pour création de voirie. La valeur vénale est très élevée pour l'époque: 170 €/m2.

Quels sont les objectifs initiaux de la commune ? :

1/Produire du logement dans le centre ancien (à proximité de la Mairie) plutôt que dans le péri urbain.

2/Ne pas dépasser une densité de 30 à 40 logements / hectares, car le tissu urbain de la commune est peu dense (hormis le noyau central, la commune est constituée par un tissu pavillonnaire).

3/La ville a une vision prudente de l'aménagement et souhaite scinder le périmètre de veille de 1 hectare en deux parties, en vue d'engager sur la partie sud une première tranche de 15 à 20 logements.

4/Sur cette base il est proposé à l'EPF, une convention de veille foncière et de définition de projet pour un montant plafonné à 1 M€.

2005 : LA COMMANDE à l'EPF PACA, le pré-projet, convention : 07/02/2005 montant 1 M €

Dès le 1^{er} semestre 2005, la démarche de projet est engagée. Une 1^{ère} étude urbaine démontre que l'opération ne peut être équilibrée si l'on s'en tient strictement à la première tranche. Il faut donc élargir le périmètre d'étude à la totalité du périmètre de veille. Le Maire sollicite l'EPF dans ce sens.

09/09/2005 : L'avenant n° 1 de la convention étend le périmètre d'intervention à l'ensemble du périmètre de veille. Le budget reste inchangé. La démarche de pré projet est engagée dès le 2^{ème} semestre 2005. Cette démarche d'études doit aboutir à l'élaboration de 3 scénarii contrastés. Chaque scénario comprend un parti d'aménagement, un programme, un bilan financier de l'opération d'aménagement. Les 3 scénarii réalisés ont été ensuite débattus au sein du Conseil Municipal. Le choix final a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de façon à conforter l'EPF sur le plan juridique pour la suite de sa mission. Le scénario n°2 a été adopté à l'unanimité fin octobre début novembre 2005. Chaque scénario a été développé sur un panneau d'exposition qui a servi de support aux débats. Le programme retenu comprend : 77 logements sur 9220 m2 de terrain, dont 70 logts en Coll R+2, et sept maisons individuelles en R+1. Le programme est mixte et comprend 42 % de logements aidés. Quels sont les atouts du scénario choisi : Composition du projet autour d'une placette publique, parkings semi enterrés exploitant la dénivelée du terrain, forte contribution à la valeur paysagère des espaces publics comme privés, meilleure réponse aux objectifs de mixité sociale.

La commune a délibéré pour adopter le projet, et a sollicité l'EPF dans la foulée, pour qu'il passe du stade de la veille foncière et d'étude à celui de la réalisation. Un avenant est préparé dans ce sens. L'objet de cet avenant étant d'augmenter le budget d'intervention pour assurer les acquisitions soit une augmentation de 1,5 M€. Le commentaire que l'on peut faire est que par cette méthode de projet, la collectivité sera passée en moins d'un an, et en toute connaissance de cause, d'un objectif de 30 à 40 logements par hectare à 80 logements par hectare.

2006 : Avenant 2 : 08/06/2006 2,5 M €

Le Maire n'a pas changé d'attitude, il est toujours aussi déterminé, mais beaucoup plus impliqué dans la démarche qu'à l'origine. Au terme de la démarche de pré projet, le conseil municipal est maintenant convaincu.

Trois propriétaires sur six ont changé d'attitude et ont décidé de vendre. Toutefois le solde des terrains ne pourra être acquis que par DUP. Opération inscrite dans le PLU approuvé le 11 septembre 2006. Le plan masse du projet a été notifié dans le PADD au titre des orientations d'aménagement. L'opération du Grand Coudoux s'inscrit également dans les objectifs du PLH de l'agglomération.

2008 : Avenant 3 : 22/08/2008, délai prorogé, DUP à l'EPF

Nouvelle municipalité ; relance le projet et le conforte. Etudes pour les espaces publiques et le développement durable. Des études sont menées en lien avec la CPA et la Région afin de mettre en place une démarche de Quartier durable. Mais la démarche engagée à posteriori par rapport au choix du scénario ne permet pas de se donner tous les objectifs de développement durable souhaité. Le stationnement notamment pose problème et sera réduit.

2009 : DUP Le projet a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique

2010 : Avenant 4 : 30/11/2010, montant 3,5 M€

Deux promesses synallagmatique de vente ont été signées avec les opérateurs désignés par la collectivité : Famille et Provence (bailleur social) le 23 décembre 2010, et Ville nova le 31 janvier 2011. Un architecte commun aux deux opérateurs.

2011 : Déclaration d'intérêt communautaire du projet, réalisation d'un Projet Urbain partenarial (PUP). Ce type de partenariat est un des premiers réalisés sur la CPA.

2012 : délivrance des permis de construire en juin, déclaration d'opération d'intérêt communautaire en janvier 2012. Sous la maîtrise d'ouvrage de la CPA, les travaux des espaces publics avec renforcement et voie nouvelle ont été confiés à la SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement du Pays d'Aix) et se sont terminés fin 2014, début 2015. **100 logements dont 31 logements sociaux. 80 logts à l'hectare.**

2013 : Avenant 5 : 10/10/2012, prorogation au 31/12/13

Démolition d'une maison sur site et relogement des occupants dans un logement communal. Début des travaux ; 1 er semestre 2013 VRD, mars, avril construction.

2014 : Travaux et livraison en novembre de la tranche Nord, tranche sud début

2015 : Travaux et livraison en mai de la tranche Sud

Recul sur l'opération, bilan

Opération expérimentale au titre des Eco quartiers et des partenariats mis en œuvre. Partenariat financier PUP long et difficile.

Erreur de zonage au PLU et réalisation de la voirie structurante en amont, qui ont fait monter le prix des terrains à l'expropriation. La commune ne peut donc pas demander dans un premier temps une ZAC communautaire, la CPA n'est pas porteuse au départ.

L'opération est finalement déclarée d'intérêt communautaire pour pouvoir réaliser les voiries et l'entrée de ville. Réseau de chaleur difficile à mettre en œuvre malgré le support de la CPA car il couvre le quartier mais aussi la plus grande partie des bâtiments publics. Les utilisateurs sont contents et la municipalité a décidé de placer le réseau en régie communale.

Les logements intermédiaires n'ont pas pu être réalisés dans le cadre du bouclage financier. Surcote construction durable environ 20%, chaudière bois et réfection des voiries.

La solution proposée pour les stationnements sur voirie ne permet pas de libérer les circulations piétonnes escomptées dans un Ecoquartier. La rue de la République est donc traitée en mail avec recul pour la circulation des piétons et le stationnement. Mais une étude sur l'ensemble du centre va permettre de mettre en place des zones 20, la requalification de la rue principale, le renforcement des réseaux de transports en commun, la mise à disposition d'une borne de recharge électrique pour les véhicules.

Des relations modes doux sont mises en place notamment vers les écoles et les espaces publics et les espaces ont fait l'objet d'études afin de prendre en compte le développement durable (exemple : zéro phyto).

Production de logements sociaux en adéquation avec les besoins de la Commune et des objectifs du PLH. Les habitants sont réconciliés avec les logements sociaux et les formes urbaines plus compactes.

Opération exemplaire, bien reçue par la population et travaux de qualité.

La démarche Ecoquartier a permis des réalisations de développement durable pour le quartier mais aussi pour l'ensemble de la Commune et le lancement d'un agenda 21. Les logements sociaux ont reçus le prix régional de l'habitat le vendredi 19 juin 2015 en préfecture.

La Commune a lancé la révision de son PLU afin de prévoir d'autres quartiers durables pour les 10 prochaines années.

- A- Emplois créés → ~ 10 emplois
- B- EP
- C- Px séries lgt → ~ 3800€/m² [moy CPA sur du neuf = 4200€/m²]
- D- Brandou^t réseau chaleur sur privé → . PUP

géré par une régie communale qui a 3 clients [mairie (écdo-)
+ famille Provencio + Syndic Villanova pr privé]

• C'est la commune + subvent° diverses qui a financé la construct°

* pas de mesures prises pour l'évaluat°

* charte signée récemment

* stationnem^t : 1 place / logem^t pr le social

1 à 2 place(s) / logement pr le libre

* les û acteurs pr les +ts projets (Architecte / BE ... us pas entreprises)

* 4 PC déposés pr le privé
2 PC déposés pr le social.

* Bailleur social trouvé par co-opérat°
(pas de mise en concurrence)

Ce tandem bailleur - promoteur avait déjà travaillé à Courmarin

* 3 clauses d'insert° ds les contrats relatifs au LS

pas pour le privé

* 0% de contentieux
(~ 20% sur opérat° classiques)

* informat° à priorité donnée aux htants de Coudoux

* chaufferie bois

- état des lieux : ∃ bcp bois sur terr de la CPA, bois non exploité

- volonté de faire venir pr 1 meilleure exploitat° / organisat° de la Ressource bois locale.

- plus de mise de mainœuvre au chaudière bois (max 2/3 clients potentiels pourraient être alimentés)

* Suicât i—portant pr la construct° bois ⇒ solut° écartée
+ selon le BE plurimatique à cause des Δ de température.

→ ils doivent nous faire passer des visuels de l'opérat° pour alimenter le diaporama [PHOTOS; PERSPECTIVES; PLAN NASS DÉFINITIF]