

LABELLISATION EcoQuartier

PRESENTATION

Le village a toujours opté pour une urbanisation regroupée, ne cédant pas à l'ouverture de zone NB, (étalement urbain); La volonté de réaliser un quartier durable au cœur du village fait partie de cette volonté de densification maîtrisée.

ORIGINE DU PROJET:

La précédente municipalité, lors du passage du POS au PLU en 2006 a fait établir un PADD par l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix dans lequel un certain nombre de dents creuses étaient identifiées, dont celle du Grand Coudoux en plein centre village pour une superficie de 1,2 hectare. Trois scénarios ont été présentés à la population et c'est celui d'aujourd'hui qui a été retenu en créant une nouvelle place et renforçant ainsi la centralité du village de Coudoux construit historiquement autour de 2 hameaux.

UN PROJET POUR QUI ?

Depuis les années 70, le village de Coudoux s'est rapidement agrandi par des constructions successives en grand lotissement. A ce jour, le village compte très peu de petits immeubles collectifs, un déficit de petits logements et de locations est à déplorer. C'est pourquoi l'essentiel du programme est centré sur des appartements en T2 T3. La cible recherchée se situe autour des familles décomposées, des enfants du village qui aspirent à rester à Coudoux, des personnes âgées qui ont du mal à entretenir leur villa devenue trop grande , trop chère... et qui souhaitent se rapprocher du centre village. Même si le potentiel fiscal est en croissance, le besoin de logements locatifs sociaux est primordial pour permettre à un grand nombre de Coudoucens de ce loger correctement. En effet le manque d'offre de location sur le territoire conduit à une augmentation des loyers qui est incompatible avec les revenus des personnes à revenu modeste.

UN ECO QUARTIER ?

Sûrement, mais plutôt un quartier où il fera bon vivre. Autour d'une nouvelle place où seront positionnées des commerces, un centre médical, situé à quelques pas des écoles, le village de Coudoux devrait retrouver

une nouvelle centralité. La mixité de l'habitat, locatif social, accession à la propriété à coûts maîtrisés, villas, avec une forte densité de 80 logements /hectare contribuera à un bon équilibre de population. Le choix délibéré de travailler sur la qualité des espaces publics en s'appuyant sur le cahier des charges de la Communauté du Pays d'Aix " Construire un Quartier Durable" a permis de faire évoluer très sensiblement le projet. Ainsi ont été intégrés, les énergies renouvelables avec un réseau de chaleur avec une chaufferie bois / gaz, des cheminements piétonniers compatible avec notre PEDIBUS, une réduction de l'espace réservée à la voiture, zone à 30 permettant le développement des déplacements à vélo, des toilettes publiques, une borne de recharge des véhicules électriques, l'implantation de la fibre optique dans tout le projet..., des bâtiments construits en BBC. Ce quartier sera complété par des aménagements complémentaires, une nouvelle cantine sera construite sur le standard des Bâtiments Durables Méditerranéens ainsi qu'une piste cyclable, en site propre, qui conduira les élèves au futur Lycée en construction à Velaux distant de 3 km. Une nouvelle entrée de ville concernant la Montée des 4 termes sera réhabilitée en harmonie avec ce projet. Ce projet sera aussi l'occasion de reconsidérer tout le linéaire de l'Avenue de la République qui est l'artère principale du village qui traverse le projet.

UN QUARTIER INTEGRE A SON ENVIRONNEMENT ?

Entre les anciens hameaux du Grand Coudoux et du Clastrier vient s'insérer un nouveau projet résidentiel, en cours de livraison, nommé le « Grand Coudoux » qui contraste avec les formes bâties environnantes tout en s'inscrivant dans la continuité de l'existant. Le bâtiment principal du projet, Le Lubéron est un immeuble de logements collectifs à 2 étages comprenant un stationnement souterrain. Il s'agira, du bâtiment ayant la plus grande emprise au sol du noyau urbain de la commune avec près de 1900 m² (soit 25% plus importante que celle du centre commercial de Coudoux, actuellement le bâtiment le plus grand de la commune). Les bâtiments secondaires du projet « Grand Coudoux », quant à eux, cherchent l'intégration architecturale avec les bâtis existants en adoptant des gabarits et un style en harmonie avec ceux des anciens hameaux. Le « Grand Coudoux » est donc un compromis entre divers éléments : la volonté d'intégration architecturale, la nécessité de construire un grand nombre de logements dont des logements sociaux et de proposer des espaces publics de qualité.