



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

DIRECTION DE L'ADMINISTRATION  
GENERALE

BUREAU DES EXPROPRIATIONS  
ET DES SERVITUDES

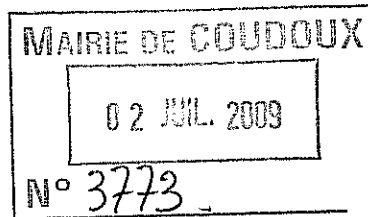
AFFAIRE SUIVIE PAR :

Sabrina IBRAHIM

☎ 04 91 15 64 82

sabrina.ibrahim@bouches-du-rhone.pref.gouv.fr

"EXPROPRIATIONS"



Marseille, le 22 JUIN 2009

SOUS - PREFECTURE  
AIX EN PROVENCE

29 JUIN 2009

COURRIER ARRIVÉ

LE PREFET DE LA REGION  
PROVENCE, ALPES, COTE D'AZUR  
PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

A

Monsieur le Maire de COUDOUX  
S/C du Sous-Préfet d'Aix-en-Provence

**OBJET :** Projet d'aménagement « Grand Coudoux » EPF PACA  
Déclaration d'utilité publique et parcellaire

**P. J. :** Un arrêté + un plan

J'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, pour information, une copie de mon arrêté n° 2009-46 du 18 juin 2009 déclarant d'utilité publique sur le territoire de la commune de Coudoux, au bénéfice de l'EPF PACA, la réalisation du projet d'aménagement « Grand Coudoux ».

Vous voudrez bien faire procéder à l'affichage de cet arrêté pendant une durée minimale d'un mois et m'adresser un certificat attestant l'accomplissement de cette formalité.

Je vous suggère par ailleurs, de donner à cet acte une publicité plus large, notamment par voie de presse. Il vous appartient d'apprécier bien entendu, la suite à donner à ma proposition.

Pour le Préfet  
Le Chef de Bureau  
  
Danielle HARAULT



## PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

DIRECTION DE  
L'ADMINISTRATION GENERALE

Bureau des Expropriations  
et des Servitudes

EXPROPRIATIONS  
n° 2009-46

### ARRETE

**déclarant d'utilité publique, sur le territoire de la commune de COUDOUX et au bénéfice de L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR (EPF PACA), la réalisation du projet d'aménagement « Grand Coudoux »**

- oOo -

**Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur,  
Préfet des Bouches-du-Rhône  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

VU le décret n° 2001-1234 du 20 décembre 2001 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

VU l'arrêté préfectoral fixant la liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales dans le Département des Bouches-du-Rhône pour l'année en cours ;

VU la liste départementale des Commissaires Enquêteurs pour l'année en cours ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Coudoux du 17 mars 2003 approuvant les modalités de la concertation relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune et à son projet d'aménagement conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Coudoux du 13 septembre 2004 approuvant la convention de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la Communauté du Pays d'Aix ;

VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 3 décembre 2004 approuvant la signature d'une convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de services avec la commune de Coudoux et la Communauté du Pays d'Aix ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté du Pays d'Aix du 17 décembre 2004 approuvant et déclarant d'intérêt communautaire la convention tripartite de veille et de maîtrise foncière entre la Communauté du Pays d'Aix, la commune de Coudoux et l'Etablissement Public Foncier PACA ;

VU la convention opérationnelle tripartite signée par la ville de Coudoux, la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) le 7 février 2005 ainsi que les avenants subséquents ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Coudoux du 19 décembre 2005 par laquelle le maire de la commune de Coudoux confie à l'EPF PACA la mission d'acquisition systématique du périmètre à l'amiable, par délégation de droit de préemption ou, du cas échéant, par la mise en œuvre de la procédure d'expropriation ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Coudoux du 4 février 2006 approuvant le bilan de la concertation relative au projet considéré conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Coudoux du 15 janvier 2008 autorisant l'EPF PACA à solliciter l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue de la réalisation du projet d'aménagement du « Grand Coudoux » ;

VU la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 19 juin 2008 autorisant son Directeur Général à solliciter auprès du Préfet l'ouverture conjointe d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire et donnant tous pouvoirs à ce dernier pour parvenir par voie amiable ou par expropriation à l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement « Grand Coudoux » ;

VU la lettre du 19 septembre 2008 par laquelle le Directeur Général de l'EPF PACA sollicite l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue de la réalisation du projet d'aménagement « Grand Coudoux » ;

VU la décision E08000160/13 du 20 octobre 2008, par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné le Commissaire Enquêteur afin de conduire les enquêtes susvisées ;

VU les pièces du dossier, notamment l'étude d'impact, soumis à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de cette opération ;

VU le plan et l'état parcellaires des immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de ce projet ;

---

VU l'arrêté n°2008-56 du 28 novembre 2008 prescrivant l'ouverture conjointe du lundi 5 janvier 2009 au vendredi 6 février 2009 inclus des enquêtes d'utilité publique et parcellaire sur le territoire de la commune de Coudoux et au profit de l'EPF PACA en vue de réaliser le projet d'aménagement « Grand Coudoux » ;

VU les exemplaires des journaux « La Provence » et « La Marseillaise » des 15 décembre 2008 et 5 janvier 2009 ;

VU les registres d'enquête, les pièces du dossier, l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur le 4 mars 2009 sur l'utilité publique du projet ;

VU l'avis favorable du Sous-Préfet d'AIX-EN-PROVENCE du 9 mars 2009 ;

VU le certificat d'affichage établi le 16 mars 2009 par le Maire de Coudoux ;

VU la lettre du 30 avril 2009 par laquelle le Directeur Général de l'EPF PACA, sollicite l'intervention de la déclaration d'utilité publique valant scission de la copropriété ;

VU le document de motivation annexé au présent arrêté ;

VU l'arrêté du 6 juin 2008 portant délégation de signature à Monsieur Didier MARTIN, Secrétaire Général de la préfecture des Bouches-du-Rhône ;

CONSIDERANT au vu des différentes pièces du dossier et du document de motivation joint au présent arrêté, que les avantages attendus de cette opération, destinée à réaliser sur le territoire de la commune de COUDOUX le projet d'aménagement « Grand Coudoux », sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer et permettront notamment de répondre aux besoins de logements, d'encourager la mixité sociale, de développer l'offre de stationnement, d'enrichir le pôle de services à la personne.

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture des BOUCHES-DU-RHONE :

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** - Est déclaré d'utilité publique, sur le territoire de la commune de COUDOUX et au profit de l'EPF PACA, conformément au plan ci-annexé, le projet d'aménagement « Grand Coudoux » ;

**ARTICLE 2** - Le Directeur Général de l'EPF PACA est autorisé à procéder à l'acquisition, soit à l'amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation, des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération susvisée.

**ARTICLE 3** - Les expropriations éventuellement nécessaires devront être effectuées dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

**ARTICLE 4** - Lorsque les immeubles sont soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la co-propriété des immeubles bâtis, les emprises expropriées prélevées sur les immeubles sont retirées de la propriété initiale.

---

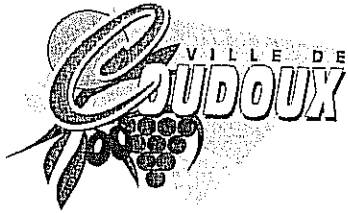
- ARTICLE 5** - Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,  
- le Sous-Préfet de l'Arrondissement d'Aix-en-Provence,  
- le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier PACA,  
- le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix,  
- le Maire de la commune de Coudoux,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat, et sera affiché, en outre, par les soins du Maire de la commune de COUDOUX aux lieux accoutumés, notamment à la porte principale de l'Hôtel de Ville.

MARSEILLE, le 18 JUIN 2009

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

  
Didier MARTIN



Commune de Coudoux

Quartier du Grand Coudoux

**Document de motivation attaché à la demande  
de prise de l'arrêté préfectoral déclarant  
d'utilité publique  
le projet du Quartier du Grand Coudoux**

Vu les articles modifiés L.126-1 du code de l'environnement  
Et L.11-1-1 du code de l'expropriation

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

  
Didier MARTIN

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° ...2009-46  
du ...18 juillet... 2009...

## Sommaire

- 1 - Présentation du projet
  - 2 - Les objectifs de l'opération
  - 3 - Le choix du Parti d'aménagement retenu par le maître d'ouvrage et Présentation du programme de l'opération
  - 4 - les motifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols
  - 5- Le caractère d'utilité publique du projet
-

## 1. Présentation du projet

Monsieur le Maire de Coudoux et son conseil municipal ont décidé d'engager une opération publique d'aménagement afin de répondre à la problématique du logement et à l'évolution des besoins de la population, en vue de conforter le centre du village et contrecarrer l'étalement urbain.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, la commune a recensé dans le village, les terrains disponibles à la construction à court terme. Cet inventaire a identifié un assez grand nombre de parcelles vacantes réunissant au total une dizaine d'hectares sur l'ensemble de la commune.

Le recensement des sites visant aux objectifs précités a conduit la collectivité à retenir le site du quartier « Grand Coudoux » qui présente un intérêt particulier car il se trouve en façade de la rue centrale, répartis d'Est en Ouest. La commune a décidé de le réserver à une opération d'habitat mixtes et de services qui privilégie la création de logements aidés.

Ce site d'un hectare est apparu le plus intéressant pour renforcer la centralité du village par l'apport de population nouvelle et par la mise en valeur des espaces publics.

- Il offre toutes les potentialités de diversification de l'habitat car c'est un site varié, bien exposé, apte à accueillir aussi bien des immeubles au contact des autres immeubles du centre ancien, que des maisons de ville aux côtés des villas sur l'autre façade.
- Son emplacement est le plus central, entre Grand Coudoux et Clastrier, à quelques pas de la Mairie et des écoles, et à proximité des commerces et services.
- Il met en jeu des espaces publics très structurants : l'avenue de la République, l'avenue de la Gérôme récemment créée au nord, le futur tronçon de la rue Vauvenargues à créer au sud.
- Il se trouve dans un environnement bâti de qualité entre deux noyaux anciens de l'entrée de ville Est.

Toutefois, plus complexe à mettre en œuvre car il concerne plusieurs propriétaires, il se situe au cœur du village où les prix fonciers sont les plus élevés. C'est pourquoi, la commune de Coudoux a décidé de s'adjoindre les compétences de l'Etablissement Public Foncier en vue de mettre en œuvre une veille foncière sur le site.

Une convention de veille et maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de services sur la Commune a donc été signée en date du 7 février 2005 avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.



Un premier avenant a été signé en date du 9 septembre 2005 étendant le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur au nord de la zone et afin de pouvoir réaliser les acquisitions nécessaires à l'opération d'aménagement. Durant cette période, la Commune a engagé une démarche de pré projet visant à approfondir les composantes essentielles de l'opération : formalisation du programme, choix d'un parti d'aménagement et détermination d'un périmètre opérationnel, conditions financières de faisabilité.

Un deuxième avenant a fait l'objet d'une délibération en Conseil Municipal en date du 19 décembre 2005 décidant d'ouvrir la concertation préalable à la réalisation du projet et d'orienter en conséquence l'étude de pré aménagement par l'analyse des conditions de faisabilité et de confier à l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur la mission d'acquisition systématique y compris par voie de D.U.P.

Parmi les trois scénarii présentés au public, d'une capacité moyenne de l'ordre de 80 à 60 logements et commerces associés, le scénario n°2, a retenu l'attention de la population.

Conformément à l'avenant n° 2 à la convention de veille foncière, la commune a décidé la prise en charge par l'EPF PACA de l'élaboration du dossier de la Déclaration d'Utilité Publique à mener.

Afin de mener à bien cette procédure, le conseil municipal, par délibération n° en date du a autorisé l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur à déposer le dossier préalable à la demande de D.U.P. et à solliciter auprès de la Préfecture des Bouches-du-Rhône l'engagement des enquêtes conjointes préalables à la demande de Déclaration d'Utilité Publique et à l'arrêté de cessibilité.

Le projet porte sur la réalisation d'un programme de :

- 77 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux et 60 % de logements libres en locatifs et en accession à la propriété à coûts maîtrisés,
- La création d'une place publique, des voies de circulations, d'un centre médical, des espaces de stationnement public nécessaire au fonctionnement du centre village et correspondant au projet de création de commerces.

Le parti d'aménagement retenu et le plan général de l'opération est joint en annexe.

## 2. Les objectifs de l'opération

La commune de Coudoux, qui regroupe une population d'environ 3 000 habitants, ne possède pas à ce jour de réserve foncière ; elle ne peut donc pas réaliser une offre de logements adaptés aux populations actives et les équipements nécessaires à tout développement.

Située à une trentaine de km du bassin d'emploi de Marseille et à une quinzaine de kilomètres de celui d'Aix-en-Provence, ville à laquelle elle est reliée par un échangeur autoroutier, ~~la commune connaît une forte croissance démographique. Cette hausse se traduit par une pression sur l'offre foncière qui met hors de portée au plus grand nombre toute location ou toute accession à la propriété.~~

Il est nécessaire de compléter aujourd'hui l'offre de logements mono typée de maisons individuelles par une mixité de formes de type individuels groupés ou petits ensembles collectifs complétant la gamme d'habitat, en location sociale et en accession à coût maîtrisé notamment.

Le site du "Grand Coudoux" qui concerne plus précisément le centre du village correspond aux dernières 'dents creuses' de la zone urbaine actuelle. Situé en pleine façade de l'avenue de la République à l'entrée Est du village, c'est le site majeur de mise en place d'une politique de diversification de l'habitat et de mixité sociale et de reconquête du centre du village.

Le site 'Grand Coudoux' constitue le quartier le plus ancien du village. Il est immédiatement attenant au quartier de Clastier qui en est le centre névralgique avec la situation de la mairie, des écoles, de l'Eglise, de la police municipale et du plus grand nombre de commerces et de services qui se sont développés en rang d'oignons le long de l'avenue de la République, axe majeur de circulation.

Alors que la commune a triplé sa population en 30 ans, l'essentiel de l'urbanisation s'est développée en périphérie, souvent sans économie de ses espaces naturels. Le centre ancien quant à lui ne porte pas les marques de ce développement. Il a gardé un aspect peu modifié avec une urbanisation diffuse selon la trame originelle des parcelles. Le centre n'a accueilli qu'un seul immeuble collectif et quelques constructions individuelles récentes.

Le site 'Grand Coudoux' offre donc les meilleures potentialités de mise en place d'un programme varié qui puisse associer logements libres et logements à coût maîtrisé. Il permet aussi d'apporter une forte contribution :

- à la diversification des espaces publics : place, stationnement public, espaces verts,
- à l'amélioration du schéma de circulation : voies nouvelles, cheminements piétons, promotion des modes de déplacements doux,
- à la création de nouveaux commerces et services de proximité : demande de création d'un nouveau centre médical.

La réalisation de cette opération d'ensemble situé en centre du village doit permettre de :

- Maîtriser le développement urbain de la commune en structurant un quartier d'habitation en privilégiant l'économie d'espace et le développement durable,
- Améliorer les liaisons entre le centre ville et les équipements publics (autour de la mairie et des écoles), et les quartiers résidentiels,
- Renforcer la centralité du cœur de ville en contribuant à l'animation par la nouvelle place publique,
- Développer l'offre de stationnement,
- Diversifier les fonctions urbaines et enrichir le pôle de services à la personne (centre médical) et d'équipements publics,
- Répondre aux besoins de logements,

---

- Encourager la mixité sociale et diversifier les types d'habitat pour le maintien d'un équilibre entre génération.

### 3 - Le choix du Parti d'aménagement retenu par le maître d'ouvrage et Présentation du programme de l'opération

Pour avancer dans la définition du projet, le programme de l'opération a été précisé :

Un programme mixte de logements comprenant :

- des logements aidés pour les catégories sociales qui ont actuellement des difficultés à se loger à Coudoux (jeunes, familles monoparentales),
- des logements libres pour satisfaire la demande de logements confortables au centre du village (personnes âgées, ménages de petite taille).
- des logements T2, T3, T4. Pas de T1 qui ne semble pas correspondre à une demande dans un village tel que Coudoux, et pas de grands logements car ceux-ci sont déjà très prédominants sur la commune

Intégrer dans ce programme la réflexion sur le réaménagement de la rue centrale :

- l'élargissement des trottoirs,
- la création de nouveaux cheminements piétons,
- le dégagement d'un espace public sous forme de place,
- la réorganisation du stationnement public.

Compte tenu de la situation de l'opération en plein centre urbain et des enjeux pour le développement du village de Coudoux, une étude a été engagée pour approfondir les réflexions d'urbanisme sur ce secteur et répondre à ce volet d'action. Trois scénarios d'aménagement ont été développés et présentés au comité de pilotage, aux élus de Coudoux, au groupe de travail du PLU, et à la population lors d'une exposition publique. L'avis a été unanime sur le scénario 2, qui est celui qui répond le mieux aux objectifs de la commune.

Le parti d'aménagement du scénario n°2, a en effet privilégié l'ouverture de l'espace public. Il propose la création d'immeubles qui prolongent les fronts bâti du village tout en dégagent une vaste place publique près de la Mairie. Cette hypothèse concilie un apport déterminant pour le centre du village : place, stationnement, commerces et services et un programme de logements équilibré entre collectifs en premier plan et individuels en second plan. L'opération assure un bon équilibre financier.

Le projet de 7696 m<sup>2</sup> de SHON au total propose essentiellement l'implantation de logements et d'équipements publics, de commerces et services à la population :

Le programme permettra la réalisation d'environ 77 logements soit 7246 m<sup>2</sup> de SHON environ:

- dont 32 à vocation sociale dont le cœur de cible est le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Il n'est pas exclu, en accord avec la commune de Coudoux et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, d'envisager 20% de Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAi), de même que, si la demande le justifie, quelques Prêts Locatif Social (PLS) seront envisagés,
- dont 45 logements en accession maîtrisée et en programmes libres.

La priorité est donnée aux logements collectifs pour offrir des logements à des prix plus compétitifs. Quelques logements individuels sont proposés au contact même des quartiers d'habitat individuel riverains.

Le projet est conçu pour accueillir un total de 70 logements collectifs, selon les objectifs de répartition suivants :

- 70 logements collectifs,
- 7 logements individuels.

L'équilibre financier de l'opération permet de prévoir la création d'environ 32 logements à coût maîtrisé, soit environ 40 % de l'opération. Ces logements sont à répartir de part et d'autre de la Rue de la République, dans les immeubles de plus grande capacité (immeuble central et immeuble République), mais peuvent aussi trouver place dans les opérations d'habitat en bande situées en retrait.

Les logements sont des logements de taille petite et moyenne : T2 T3 T4 à répartir selon dans les différentes catégories de logements et de bâtiments.

Le projet dote le village d'une nouvelle place afin de renforcer la centralité et gommer la notion de village rue. L'édification de l'immeuble « place » en U dégage l'espace pour une grande place de plain pied avec l'avenue de la République.

La place offre des potentialités d'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée pour 450 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Actuellement l'emplacement du centre médical est réservé dans la partie de l'immeuble la plus proche de la voie pour 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Les autres potentialités d'implantations pourront répondre aux demandes à venir pour 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

Toutes les constructions de l'accotement nord se desservent par l'avenue de la République. Toutes les constructions de l'îlot sud se desservent par la voie nouvelle Rue de Vauvenargues. Les 7 logements individuels situés en arrière plan se desservent par l'avenue de la Gérome.

Le projet prévoit :

- un recalibrage de la voie, en cohérence avec l'aménagement de la traversée urbaine
- la création de trottoirs plus larges sur les deux accotements
- l'aménagement de passages piétons en rapport avec l'importance du cheminement vers la place.

Les places de stationnement nécessaires aux logements des grands immeubles situés au nord de la voie sont aménagées en sous-sol. Seuls les deux petits collectifs implantés en retrait utilisent les aires de stationnement en épi créées en bordure de voie. Dans les autres îlots, les aires de stationnements sont aménagées sur les terrains privés des opérations. Le long de l'avenue de la République, des aires publiques de stationnement sont aménagées.

---

L'opération prévoit ainsi la création d'une centaine de places privées : soit 1,3 places/logement et 18 places publiques.

#### 4 - Les motifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'inscription du projet dans le PLU

La commune de Coudoux est très attachée à son image de village provençal, à sa qualité de vie et à son environnement. C'est pourquoi elle a souhaité mettre en place, à travers son PLU, les moyens de reconquête de son centre, pour le renforcer et l'adapter aux besoins de sa population. Le présent projet s'inscrit donc dans cette volonté de « reconstruire le village sur le village ».

La commune a donc choisi la période d'établissement du Plan Local d'Urbanisme, qui a permis de réunir tous les partenaires publics pour une élaboration associée, et d'ouvrir le débat avec les habitants à l'appui des phases de concertation, pour mettre en place des outils de gestion appropriés au rééquilibrage de son parc d'habitat.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les déséquilibres liés à la production de logement. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), affiche quant à lui les objectifs de la commune pour les prochaines années et décrit les orientations d'aménagement des secteurs particuliers.

Le PLU à travers le zonage, le règlement, et les emplacements réservés, met en œuvre les outils nécessaires à une meilleure maîtrise du développement.

Les options retenues pour le site de Grand Coudoux ont été traduites au PLU :

- le zonage a été revu. Il élargit la zone centrale UA de part et d'autre de l'avenue de la République pour lui permettre d'accueillir des constructions de plus grand gabarit, de réaliser une véritable liaison urbaine entre les deux centres anciens et valoriser les terrains centraux par une plus forte densité. La zone UB plus résidentielle ne concerne que les parcelles les plus éloignées.

- le règlement de la zone UA qui concerne la majorité de la zone, autorise :

- . toute construction non nuisante
- . les constructions à l'alignement des voies publiques, des marges de recul indiquées au plan ou dans l'alignement des constructions voisines
- . la distance aux limites séparatives est de 0 ou 3m
- . la hauteur maximale est fixée à 10m maximum (du sol naturel jusqu'à l'égout)
- . pas de conditions de densité (emprise au sol, et COS non réglementés).

- le règlement de la zone UB qui concerne une petite partie de la zone, autorise :

- . toute construction non nuisante
- . les constructions à 4m l'alignement des voies publiques,
- . la distance aux limites séparatives est de 0 ou 3m selon les cas
- . la hauteur maximale est fixée à 7m maximum (du sol naturel jusqu'à l'égout)
- . l'emprise au sol est limitée à 50%
- . le COS est limité à 0,3.

- le plan de masse du scénario 2 est inscrit dans le PADD au titre des orientations d'aménagement. Le projet définitif devra se conformer à ce schéma, quel que soient les opérateurs (publics ou privés).

Le PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 23 Février 2006. L'enquête publique s'est déroulée pendant le mois de juin 2006. Le PLU a été approuvé le 11 septembre 2006.

#### Itinéraire d'un projet inséré dans le calendrier du PLU

- Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en février 2003
- Diagnostic du PLU établi en 2003
- Exposition publique sur le diagnostic en fin d'année 2003
- Etablissement du PADD en mars 2004
- Diffusion du PADD à toute la population en fin d'année 2004
- Délibération du Conseil Municipal n°2515 du 13 décembre 2004 validant la mission de l'EPF PACA de procéder aux acquisitions foncières par voie amiable et par préemption nécessaires à l'opération dite « du Grand Coudoux »,
- convention EPF PACA exécutoire en date du 23 mars 2005
- établissement du projet de PLU en 2005,
- Exposition sur les orientations d'aménagement du PLU. C'est sur la base du pré-projet Grand Coudoux qu'a été décidée d'ouvrir la Concertation Préalable au public afin de présenter le projet à la population. Cette concertation s'est déroulée en mairie sur une période d'un mois entre novembre et décembre 2005.
- Au terme de l'étude de pré-projet de l'opération Grand Coudoux, la collectivité a fait valider par son Conseil Municipal le parti d'aménagement, la programmation et le bilan prévisionnel, par délibération n°2565 en date du 4 juillet 2005.
- Sur la base du projet retenu et du bilan prévisionnel de l'opération validé par délibération n°2601 en date du 19 décembre 2005, la commune de Coudoux a confié à l'EPF PACA une mission d'acquisition complète du site par voie amiable, par préemption et par voie d'expropriation dans le cadre du lancement de la Déclaration d'Utilité Publique,
- Projet de PLU arrêté en Février 2006
- Approbation du PLU le 11 septembre 2006
- Dépôt du dossier de DUP Grand Coudoux en juin 2007

### 5- Le caractère d'utilité publique du projet

Maintenant que le dispositif est en place, il est important pour la commune que le projet puisse se réaliser dans les conditions prévues et à court terme.

L'opération « Grand Coudoux » constitue la pièce maîtresse du PLU. Elle représente 1/3 des capacités d'accueil, se localise sur les terrains les plus centraux de la commune et s'inscrit dans une politique de remise en valeur du village qui concerne tous les habitants, avec la création de nouveaux équipements et services, une requalification des espaces publics et des formes novatrices d'urbanisation.

Elle vise également une plus grande mixité sociale pour installer durablement sur la commune, après 30 années de développement irrégulier, une communauté villageoise équilibrée dans tous ses composants et capables de maîtriser son renouvellement en étant moins tributaire des grands mouvements migratoires.

La diversification du parc de logements par la création de logement de taille petite et moyenne sous diverses formes : logements aidés et logements libres, logements locatifs et accession, intervient pour lutter contre l'exclusion, assurer une continuité de la chaîne du logement et offrir plus de souplesse aux mouvements de population.

Tous ces objectifs tendent à une meilleure qualité de vie dont bénéficieront tous les habitants de Coudoux, dont une grande partie seront bénéficiaires de logements aidés en locatif ou en accession. Cette opération s'adresse aussi aux commerçants alentours par une offre accrue de services et d'équipements, vecteurs d'installations nouvelles et d'emploi au cœur du village.

Pour le PLU qui prévoit le développement de la commune pour les dix prochaines années, la réalisation de ce projet est prioritaire et doit intervenir dans les toutes prochaines années. Dans le cas contraire, la commune pourrait se trouver en panne de capacités d'accueil, ce qui ne manquerait pas de relancer l'offre foncière sur les seuls lotissements périphériques et de provoquer une nouvelle hausse du prix des terrains et des logements.

Cette opération d'initiative publique doit tenter d'infléchir la trop forte pression actuelle qui met hors de portée d'une grande partie de la population de Coudoux notamment un logement locatif ou en accession à coût maîtrisé. C'est également une réponse cohérente de développement urbain prenant en compte l'économie du sol et l'organisation sociale d'un centre de village.

- Politique communale en adéquation avec la politique nationale et les lois de solidarité et de cohésion sociale,
- Politique communale en adéquation avec les besoins exprimés au niveau intercommunal dans le cadre du programme local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix,

Pour l'EPF, le portage foncier de l'opération est fixé à trois années. Au-delà de ce délai, les terrains acquis seront rétrocédés aux opérateurs désignés par la collectivité ou dans le cas contraire la garantie de rachat sera supportée par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix ou par la commune, qui devront alors supporter la charge foncière de l'opération.

La réalisation du projet doit donc intervenir dans les toutes prochaines années et exiger une maîtrise foncière à très court terme.

Les éléments précités caractérisent l'utilité publique de cette opération dans son contenu et ses objectifs.

Au vu des conclusions du commissaire enquêteur aucune modification n'est à apporter au contenu du projet du Grand Coudoux. Toutefois les réserves et recommandations vis-à-vis de la cohérence de l'emprise du projet vis-à-vis des riverains seront scrupuleusement respectés.







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

