



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service Urbanisme

Marseille, le 27 MAI 2011

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur le Directeur de la DGALN/DHUP/AD2

Références :

Affaire suivie par : Eve Lesueur

Tél. : 04 91 28 41 01

Courriel : eve.lesueur@i-carre.net

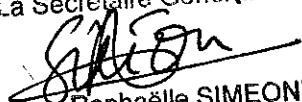
Objet : Signature des avis d'opportunité
local de l'État sur les candidatures de
l'appel à projets ÉcoQuartier 2011
PJ : 7 avis

Vous voudrez bien trouver ci-joint les avis locaux concernant les candidatures relatives à l'appel à projets ÉcoQuartier 2011 qui concernent les communes et quartiers des Bouches-du-Rhône suivant :

- Grand Coudoux à Coudoux
- Les Michelons à Venelles
- Les Hauts de Mazargues à Marseille 8ème
- Le Parc Saint-Loup à Marseille 10ème
- Le Quartier de la Gare à Salon-de-Provence
- La Route Blanche à Martigues

Ces avis ont été bien entendu établis selon le cadre que vous avez fixé.

Au regard de l'ensemble des critères d'appréciation, le quartier de la gare proposé par la commune de Salon est le plus complet.

Pour le Préfet
et par délégation
La Secrétaire Générale Adjointe

Raphaëlle SIMEONI



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

avis ste candidature eco quartier
coudoux

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer des Bouches-
du-Rhône**

Service Territorial Est

Marseille, le

Avis local de l'État sur la candidature ÉcoQuartier

COUDOUX Quartier du « Grand Coudoux »

Présentation synthétique du projet :

Située à une trentaine de kilomètres du bassin d'emploi de Marseille et à une quinzaine de kilomètres d'Aix-en-Provence à laquelle elle est reliée par un échangeur autoroutier, Coudoux, connaît une forte croissance démographique qui se traduit par une pression sur l'offre foncière et une évolution urbaine marquée par le développement du pavillonnaire. Le projet de la commune entend redonner une centralité au village dans un principe de renouvellement et de densification (75 logts/ha) permettant d'organiser les espaces publics, et de développer une offre diversifiée en logement, par la création de logements collectifs (dont 40% de logements à coût maîtrisé), de maisons de ville.

Introduction :

Située à une trentaine de kilomètres du bassin d'emploi de Marseille et à une quinzaine de kilomètres d'Aix-en-Provence, Coudoux connaît une forte croissance démographique (triplément de la population en 30 ans), qui se traduit par une pression sur l'offre foncière.

L'opération « Grand Coudoux » entend développer une offre alternative au développement qu'a connu jusqu'ici la commune orienté vers la maison individuelle en périphérie et n'apportant pas de mixité sociale, grevant fortement ses espaces naturels et fragilisant son économie agricole.

Le site « Grand Coudoux » permet d'engager une maîtrise de la forme en meilleure adéquation avec l'image du village centre, qui a peu évolué et a lui aussi été touché par le développement de l'habitat individuel.

Le choix d'intervenir en « ville-centre » vise :

- ✓ 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;

Cette opération d'ensemble présente :

- ◆ la structuration d'un quartier d'habitation
- ◆ une amélioration des liaisons entre le centre-ville, les équipements publics (autour de la Mairie et des écoles), et les quartiers résidentiels ;
- ◆ un renforcement de la centralité du cœur de ville au travers de la création d'une nouvelle place publique ;
- ◆ un développement de l'offre de stationnement ;
- ◆ La création d'un centre médical et d'équipements publics ;
- ◆ La création de 70 logements (40% de logements sociaux prévus).

L'état de l'acceptation locale du projet (fragilité ou solidité de l'EPCI porteur, adhésion ou rejet du projet par les autres collectivités et les partenaires institutionnels...)

La commune est fortement engagée sur ce projet, identifié comme « pièce maîtresse » de son PLU.

Les bases du projet ont été présentées à la population dès 2004 dans le cadre de l'élaboration du PADD engagé suite à la prescription de la révision du PLU en février 2003.

Approbation des objectifs de développement durable au niveau du quartier par délibération du conseil municipal.

La Communauté d'agglomération a apporté son soutien technique (Objectifs traduits dans le cadre de la démarche « quartier durable » de la CPA) .

L'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix a identifié lors de l'élaboration du PADD les parcelles susceptibles d'accueillir une mutation et a élaboré sur les 1,2 ha identifiés, 3 scénarios d'aménagement.

Une stratégie foncière a été engagée dès 2006 avec l'appui de la CPA et l'EPF PACA (convention signée le 7 février 2005 entre la commune/EPF/CPA).

La ville de COUDOUX a également sollicité le CAUE pour étudier l'articulation du quartier au reste de la ville et développer une réflexion sur les formes urbaines dans un souci d'intégration au tissu ancien.

Faisabilité juridique (documents d'urbanisme mis à jour, à modifier, existence ou non de PPR, statuts et compétences de la collectivité...)

Les objectifs de l'opération ont été traduits au PLU, approuvé le 11 septembre 2006 :

- par la révision et l'élargissement de la zone centrale (zone UA) pour permettre une densification et l'implantation de bâtiments de plus grand gabarit ;
- par une orientation plus résidentielle des secteurs en zone UB (parcelles plus éloignées du centre et de l'axe structurant de l'avenue de la République) ;
- l'inscription du plan de masse de l'opération dans le PADD au titre des orientations d'aménagement.

Faisabilité technique (degré de maturation du projet, cohérence du projet avec des projets connexes...),

La mise en œuvre du projet s'est appuyée sur la méthode « piloter un quartier durable », en engageant au préalable un recensement des besoins immédiats et futurs en logements, des services à la personne, des déplacements (modes doux).

L'EPF a mené les études préalables, les études de faisabilité et a élaboré le dossier préalable à la demande de DUP.

100% du foncier est détenue par la commune.

La commune a engagé une réflexion sur un périmètre plus large afin de dégager un schéma de référence pour l'articulation de ce nouveau quartier et l'organisation urbaine du futur quartier au travers d'une hiérarchisation des espaces publics et d'une réflexion approfondie sur les plantations. Cependant certains aspects de raccordement aux voiries principales ne sont pas traités (rues en coeur d'îlot en « cul-de -sac »)

La Ville de COUDOUX a adhéré au dispositif de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur « Agir pour des quartiers durables ». Elle souhaite l'application de la Charte Environnement de la CPA (approuvée par le Conseil Communautaire du 25 mars 2005).

Les objectifs et impératifs liés à l'opération ont été intégrés aux cahiers des charges de cession des terrains aux deux opérateurs (public et privé).

Malgré l'objectif affiché de créer de la densité, on peut regretter une densité moyenne (70logt à l'hectare) un peu faible pour une opération en centre-ville, même si le village ancien ne connaît pas une très forte densité.

Faisabilité financière du projet (tour de table, capacité d'investissement de la collectivité...).

Compte-tenu de la complexité de l'opération, concernant un grand nombre de parcelles et de propriétaires, sur un secteur où les prix fonciers sont les plus élevés, la commune a fait appel à l'EPF pour mettre en oeuvre une veille foncière

100% du foncier est acquis par la commune.

L'équilibre financier permet de prévoir la création de 32 logements à coût maîtrisé (40 % de l'opération).

Un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec l'opérateur privé Villanova a été lancé (participation à la reprise des réseaux humides).

Participation des services de l'Etat au Projet

Les services de l'État (DDTM) ont été associés à la réflexion dans le cadre des réunions d'association de l'élaboration du PLU. Des réunions techniques sur le projet et sa faisabilité réglementaire et technique ont été tenues. Le service Territorial apporte également son appui dans le cadre de l'instruction des permis.

Proposition

Le projet peut être proposé sur les domaines suivants: Qualité du projet à la vie de quartier, Renouvellement urbain

