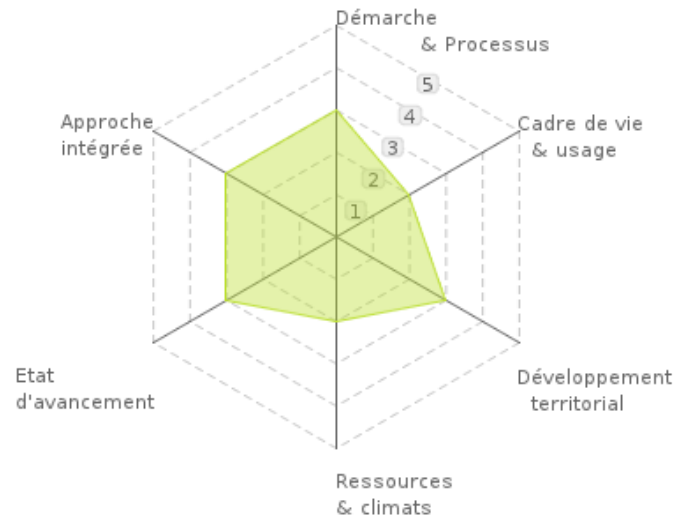


# Expertise interne



## Avis général de l'expert

Le projet du Grand Coudoux bénéficie de la démarche engagée par la communauté d'Agglomération du Pays d'Aix en faveur des quartiers durables.

La commune de Coudoux a su s'entourer de nombreux partenaires pour développer un urbanisme dense, mêlant mixité fonctionnelle et sociale, en alternative aux lotissements traditionnels. Implanté au coeur du village, le projet bénéficie de la proximité des commerces et services lui permettant de rechercher à maîtriser l'usage local de la voiture et à développer les modes doux. A l'échelle de l'agglomération, voire à une échelle plus large, la commune et en particulier son maire, sont engagés dans des démarches de développement durable dont bénéficie en retour la qualité du projet.

## Proposition de prix

Non

## Détails de l'expertise

### Démarche et processus

#### Dimension traitée à la hauteur des EcoQuartiers en 2009

#### Piloter et concerter dans une optique de transversalité

Le projet s'appuie sur une stratégie de portage et d'accompagnement des projets de « quartier durable » menée par la Communauté du Pays d'Aix (CPA), avec équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, guides, chartes et référentiel. La CPA est elle même engagée, dans le cadre d'un projet européen CAT MAD dans une démarche de ville durable en lien étroit avec de grandes villes européennes de Méditerranée : un autre projet, le projet de quartier Michelons à Venelles a été retenu à ce titre par l'Europe pour être un quartier expérimental. Le projet associe l'ensemble des acteurs institutionnels et opérationnels du territoire : Etat, collectivités, CAUE, ADEME, EPF, Agence d'urbanisme, bailleur, aménageur, population.

#### Bien situer et définir son projet

Le projet a été murement réfléchi et partagé avec les partenaires et la population à l'occasion de la révision du PLU de 2003 à 2006. Il a selon le dossier fait l'objet de nombreuses études, sans plus de détails, et a donné lieu à des orientations d'aménagement dans le PLU avec des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. La démarche quartier durable bénéficie de l'accompagnement méthodologique de la CPA qui a développé des compétences et des moyens. Le dossier précise que des objectifs de développement durable ont été retenus sur délibérations de la commune et traduits dans les cahiers des charges de cession des terrains ; ces pièces ne sont pas fournies.

#### S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet

La maîtrise du foncier est assurée par l'EPF. Le pré-dossier et le dossier n'apportent pas de précisions sur les éléments financiers. Ils indiquent que l'ensemble des partenaires et les maîtres d'oeuvre retenus ont participé à la réalisation des études de faisabilité financière et juridiques.

### Savoir gérer et évaluer son projet et son quartier

Le dossier indique que des réflexions sont en cours sur le suivi de la phase chantier. Les autorisations d'urbanisme seront de simples permis, le dossier ne donne pas d'informations sur le cahier de cession du foncier.

### Pérenniser la démarche

La démarche engagée par la CPA est une démarche de long terme, incluant une capitalisation et une démultiplication sur le reste du territoire. Elle a constitué à ce titre une équipe dédiée. Le projet fait également l'objet d'études et de communications par la mobilisation d'autres acteurs : région, université, l'Institut du Bâtiment méditerranéen (...)

### Cadre de vie et usage

Dimension pour laquelle un **progrès a été réalisé au regard des pratiques antérieures de la collectivité ou au stade de l'intention avec des moyens prévus pour la mise en oeuvre**

### Promouvoir le vivre-ensemble

La commune, qui n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, prévoit cependant 40% de logements conventionnés dans son programme. Le dossier précise également que deux logements seront adaptés aux besoins spécifiques de deux « cas difficiles ». La typologie des logements est également prévue pour répondre au déficit identifié de petits logements sur la commune. Une mixité fonctionnelle est prévue : commerces (potentiellement), services, logement, ainsi que la desserte en fibre optique (télétravail).

### Promouvoir des modes de vie responsables et solidaires

Des espaces publics sont prévus, en cohérence avec les services, commerces et circulations. L'usage raisonné de la voiture est recherché au sein du projet, en relation avec les démarches et les équipements (dont scolaire) sur un territoire plus large : circuit Pédibus, zone 30, circulation et stationnement vélo, transport à la demande...

### Offrir un cadre de vie agréable et sain

En s'appuyant sur la méthodologie développée par la CAP, la commune affiche sa volonté de développer des espaces publics de qualité. Elle précise que les études sont en cours pour offrir des services de qualité dans ces espaces, et choisir des espèces végétales adaptées et non allergènes. L'accessibilité des espaces et bâtiments est abordé. Pas d'information sur le cahier des charge de cession du foncier.

### Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier

Le projet s'inscrit au coeur d'un des hameaux constituant le village et en alternative au développement historique par lotissements périphériques. Il renforce le centre du village, s'adapte à la typologie et à la topographie des lieux. Des démarches de préservation et de valorisation du patrimoine sont engagées par la commune.

### Intensité, compacité, densité : dessiner un quartier adapté au contexte

A l'échelle de la commune, une densité forte mais adaptée au centre village est recherchée : 70 logements à l'hectare., en adaptant la taille et la typologie des logements selon l'implantation sur l'axe principal ou en arrière plan sur des zones plus résidentielles. Des orientations simples pour une bonne insertion architecturale ont été prévues dans les orientations d'aménagement du PLU. Des objectifs de qualité et de bonne intégration sont évoqués, sans plus de précision dans le dossier sur le niveau d'exigence, leur mise en oeuvre et le contrôle de leur respect.

### Développement Territorial

Projet répondant à plusieurs ambitions du développement territorial, dimension **traitée à la hauteur des EcoQuartiers en 2009**

### Assurer la mixité fonctionnelle

L'implantation du projet en coeur du village favorise la proximité avec les services et les circulations courtes. La mixité fonctionnel du projet en lui même est recherchée par la possibilité d'implantation de commerces en pied d'immeuble et d'un service médico-social.

## **Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile**

Le projet, de taille modeste, cherche cependant à maîtriser la place de la voiture à son échelle : stationnements, zone 30, modes doux. La commune précise également qu'elle mène des réflexions sur son plan de circulation.

## **Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables**

Un pédibus existe sur la commune, le projet intègre et développe un offre de circuit sécurisé. Des projets de piste cyclable interne à la commune et vers les communes et équipements (scolaires) voisins sont évoqués. Des études sont menées avec l'AOT sur le transport à la demande et l'extension d'une ligne de bus.

## **Inscrire le projet dans une dynamique de développement territorial**

Il est estimé la création de 15 emplois en proportion des surfaces de commerces prévues. Le dossier précise que le projet sera desservi par la fibre optique, permettant en particulier de faciliter le développement du télétravail.

## **Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier**

La commune est engagée dans une maîtrise foncière en particulier justifiées par les risques incendie. Elle est également engagée dans un programme partenarial avec l'Ademe et les collectivités locales pour le développement des chaufferies bois en milieu rural, avec comme un des objectifs la valorisation de la production locale.

## **Préservation des ressources et adaptation au changement climatique**

Projet d'aménagement avec des **ambitions environnementales limitées** à quelques objets techniques

### **Réduire les émissions de GES, s'adapter au changement climatique**

La commune et le maire en particulier sont engagés dans des démarches de qualité de l'air à l'échelle de l'intercommunalité, en particulier l'expérience zone d'actions prioritaires pour l'air (ZAPA). Elle s'engage également vers le développement de l'utilisation des véhicules électriques : une borne est prévue dans le projet. Le niveau BBC est évoqué pour les bâtiments.

### **Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources**

La commune précise qu'elle s'est adjointe les services d'un « économiste de flux », dont les compétences sont mobilisées pour optimiser les investissements et coûts de fonctionnement de la commune et pour diffuser les bonnes pratiques auprès des agents et de la population.

### **Assurer une gestion qualitative économe des ressources en eau**

Des intentions de gestion qualitative et économes des ressources en eau sont indiquées pour les espaces publics comme pour le privé.

### **Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets**

Des intentions sont évoquées sur l'exemplarité attendue du chantier.

### **Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville**

Les essences des plantations publiques seront adaptées au milieu.

## **Etat d'avancement**

Phase pré opérationnel

## **Approche intégrée**

Approche **multidimensionnelle** faisant le lien entre les thèmes **sans anticipation et intégration des effets négatifs**

**Avis sur l'approche intégrée / transversale**

De nombreuses thématiques sont traitées ou abordée. Les principales qualités portent sur la densité et les mixités fonctionnelles et sociale, ainsi que sur la problématique des déplacements. Cependant il n'apparaît pas dans le dossier d'éléments permettant de juger d'une approche transversale croisant les problématiques ni d'une évaluation, pour chacun des thèmes comme pour leur croisement. Le degré de précision du dossier ne permet pas d'analyser les niveaux d'exigence ( performance, confort thermique, qualité architecturale, qualité des espaces urbains...) ni les moyens mis en oeuvre pour les faire appliquer, au delà des déclarations d'intention.