



COUDOUX

**FAIRE
VILLAGE**

HORS-SÉRIE | 2022



COUDOUX

Une périurbanisation compacte

Il n'y a pas si longtemps Coudoux n'existait pas, du moins administrativement. La commune a été créée en 1950, à l'origine elle faisait partie de Ventabren, dont elle est pourtant distante d'environ six kilomètres.

L'explication emprunte un détour historique. Au début étaient des sources, puis un exploitant agricole qui décida, au XVI^e siècle, d'édifier dans leurs parages un bâtiment. D'autres habitants suivirent et les hameaux du Petit Coudoux et du Grand Coudoux, à 800 mètres l'un de l'autre, sortirent doucement de terre, puis d'autres encore. Une fois que le quartier eut pris des allures de village surplombant la plaine et que les difficultés liées à l'éloignement du centre administratif furent devenues trop pesantes, les demandes de « sécession » se multiplièrent, jusqu'à la création officielle de Coudoux au milieu du siècle dernier, par séparation de Ventabren.

Depuis, les choses se sont accélérées dans les années 1960 : la population du village s'est mise à croître rapidement en raison de sa proximité des centres économiques tertiaires d'Aix-en-Provence et industriels de l'étang de Berre. Le phénomène s'est amplifié avec la création des autoroutes A7 et A8 et par ajouts de maisons individuelles et d'opérations de lotissements rattachées au tissu urbain existant.

La périurbanisation devint particulièrement marquée à partir du milieu des années 70. Depuis la création de la commune, la population coudouenne a ainsi été multipliée par huit, passant de 457 habitants en 1954 à 3617 en 2014. Le phénomène d'étalement urbain fut toutefois relativement modéré car, bien que les lotissements la dessinent pour une large part, le village présente une forme urbaine compacte, grâce à une volonté politique de limiter la consommation de l'espace.

Il n'en reste pas moins qu'elle souffre d'un déficit de centralité : l'essentiel du territoire urbanisé est donc composé de maisons individuelles -ce type d'habitat représente près de 90% du parc de logements, selon le PLU (Plan Local d'Urbanisme) arrêté en 2017- et le centre lui-même est assez distendu, car organisé essentiellement autour de l'avenue de La République, qui accueille la plupart des commerces de proximité. Le cœur villageois se limite pour ainsi dire à cet axe, auquel ne vient se greffer nul réseau dense de rues et ruelles qui compose généralement les centres historiques.

Pas facile dès lors de faire village.

C'est pourtant ce à quoi s'est employée la municipalité dans les années 2000, en imaginant un projet d'ensemble destiné à créer un cœur de village, à compléter ce centre en investissant les terrains laissés libres. Là, elle envisage d'aménager une place, d'implanter des commerces, des logements bien sûr, notamment sociaux, et de restructurer la rue centrale.

Ce sera le projet Grand Coudoux, livré en 2014, suivi de Petit Coudoux (en cours), qui rompent avec l'urbanisation de type pavillonnaire.

Un autre enjeu, auquel répondent ces démarches, porte sur la nécessaire diversification de l'offre en logements afin d'accompagner l'évolution de la structure démographique (logements de plus petite taille, en location...). Il s'agit aussi de produire des logements sociaux pour tendre vers les objectifs réglementaires. Cette stratégie a été réaffirmée dans le PLU : « La commune de Coudoux a pour ambition de maintenir sa croissance démographique et de proposer une offre en logements plus diversifiée pour répondre aux besoins de tous ses habitants. Cependant, la commune souhaite que son développement urbain soit maîtrisé afin de préserver son caractère villageois. »

LE PARTENARIAT AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

2005 | Convention opérationnelle de veille et maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de services (Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix/commune/EPF)

2006 | Convention multi-sites habitat (Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix/EPF). Adhésion de Coudoux en 2012

2017 | Convention multi-sites habitat (Métropole Aix-Marseille-Provence/EPF). Adhésion de Coudoux en 2018

Grand Coudoux

L'opération Grand Coudoux est donc destinée à renouer avec un mode d'urbanisation en accord avec la morphologie du centre ancien à des fins de densification du cœur villageois, de confortement de ce centre un peu trop lâche, et pour contrecarrer l'étalement urbain.

Elle vient également en réponse à la problématique du logement : l'objectif consiste à diversifier le parc en proposant notamment des formes d'habitat de types individuels groupés ou des petits ensembles collectifs en location sociale et en accession à coût maîtrisé. Car, non seulement le parc de logements de Coudoux comportait alors une grande majorité de maisons individuelles, mais la part des logements locatifs sociaux était également faible : en 2004, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix en recensait 27, soit un taux proche de 2%.

Mais pour la municipalité, la décision n'allait pas de soi : tentée dans un premier temps de construire à l'extérieur du village, la collectivité a retenu la proposition de l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur d'intervenir sur le quartier du Grand Coudoux. Ce site d'environ un hectare est apparu comme le plus intéressant pour conforter la centralité du village, la trame viaire existante.

Donnant sur la rue principale (l'avenue de La République), à l'entrée Est du centre, il constitue le quartier le plus ancien du village. Il est attenant au quartier du Clastier, qui est le centre névralgique de la commune avec la mairie, l'église, des écoles, la police municipale et la plupart des commerces et des services qui se sont développés le long de l'avenue de La République.

C'est dans ce contexte qu'en 2005 une convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de services a été établie entre la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la commune et l'EPF, en vue de réaliser une opération d'aménagement sur le lieu-dit le Grand Coudoux.



© E. DAUTANT

La commune et l'EPF ont fait réaliser une étude de pré-projet qui a permis d'élargir le périmètre initial d'intervention.

L'EPF a acquis le terrain à l'amiable et par voie d'expropriation au terme d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en 2010. Le programme retenu alors devait notamment comporter 92 logements, dont 31 logements aidés et 61 logements libres, en locatif et en accession à la propriété. Étaient également envisagés une place publique, des voies de circulation par un maillage jusqu'aux équipements publics existants, des commerces, un jardin d'enfants, des espaces de stationnement public correspondants, le tout sur une surface totale de 12 463 m². L'accent était également mis sur la qualité des logements et leur inscription dans une démarche de développement durable (construction BBC, réseaux de chaleur bois, cheminements doux).

Le projet a été déclaré opération d'intérêt communautaire en janvier 2012, puis les cessions ont été engagées et le permis de construire accordé en juin 2012. Sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, les travaux des espaces publics ont été confiés à la SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement) du Pays d'Aix et se sont achevés en novembre 2012.



© E. DAUTANT

S'agissant de la partie logements, les opérateurs retenus par la commune étaient le promoteur VilleNova et le bailleur social Famille et Provence. Le chantier a débuté en janvier 2013 et le programme a été livré en octobre 2014.

Au final il comporte 104 logements dont 31 locatifs sociaux - 14 PLS (Prêt Locatif Social), 5 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), 12 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) -, 73 logements libres, une place, un jardin d'enfants et six commerces. Les logements sont labellisés «Habitat & environnement BBC» (Bâtiment à Basse Consommation) et un réseau de chaleur bois a été mis en place. Le projet Grand Coudoux a obtenu le Label EcoQuartier niveau IV en février 2020 et a été désigné lauréat du Palmarès régional de l'Habitat 2015.



© D. VALENTE

Petit Coudoux et La Gérôme

Ces deux opérations participent de la même démarche que la précédente, à savoir conforter le centre, compléter la centralité en comblant les vides. Les deux projets sont opérationnellement et financièrement liés, bien que géographiquement éloignés. La Gérôme se situe en effet à proximité immédiate du Grand Coudoux, légèrement plus au nord, et l'opération Petit Coudoux, qui reprend également le nom d'un des hameaux originels du village, correspond à la partie ouest de la centralité.

Ce dernier secteur fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le PLU communal, qui le décrit ainsi : « C'est un espace de centralité villageoise qui présente à la fois une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements) et une mixité des formes urbaines (bâti villageois du Petit Coudoux, petit collectif et habitat individuel). Il se caractérise également par la présence de plusieurs entités foncières non bâties. »

L'OAP a pour objectifs de :

- « créer un véritable espace de centralité villageoise avec une mixité urbaine et sociale,
- requalifier/rénover le centre commercial Maubequi,
- encadrer l'urbanisation des fonciers non bâtis et améliorer la desserte locale,
- préserver les éléments patrimoniaux et paysagers remarquables,
- préserver des espaces de perméabilité écologique au sein de la zone urbaine. »

L'Établissement Public Foncier intervient sur une partie du périmètre de l'OAP destinée à accueillir une opération d'ensemble à dominante d'habitat collectif accompagné d'équipements publics, de commerces et de services. « C'est un secteur central où une densité élevée peut être admise, précise encore l'OAP. Les logements se présenteront majoritairement sous la forme de petits collectifs complétés si besoin par des logements individuels à dominante groupée. »



(c) Ville de Coudoux

Le Grand Coudoux : un premier écoquartier de centre-bourg, vers un écovillage

« A Coudoux, commune de 3800 habitants, le terme écoquartier n'est pas un gadget marketing. C'est une opération mûrement réfléchie et bien insérée dans le cœur du village, qui a franchi toutes les étapes du label national des écoquartiers jusqu'au stade 4.

En travaillant avec de nombreux partenaires, les services de l'Etat, du territoire du Pays d'Aix, du Département, de la Région, de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et bien d'autres, nous nous sommes posés avec Villenova, l'aménageur promoteur, et Famille et Provence, le bailleur social, toutes les questions nécessaires afin que les habitants de ce nouveau quartier se sentent intégrés à la vie de la commune.

Actuellement, les élus et les habitants sont convaincus qu'il faut poursuivre notre nouvelle vision du « vivre-ensemble » et nous lançons un deuxième écoquartier. »

Guy BARRET, Maire de Coudoux

L'opération globale sera réalisée de façon concomitante par l'opérateur privé Amétis, retenu à la suite d'une consultation en mars 2017. Elle consiste en la création d'environ 74 logements, dont 40% de logements locatifs sociaux répartis sur les deux sites :

- sur le secteur du Petit Coudoux, 29 logements sociaux, 37 logements en locatif intermédiaire (LLI), ainsi que deux locaux d'activités, sur une surface totale de 4432 m². Au nord, sur l'avenue de La République, le bâti sera positionné en retrait afin de dégager une placette.
- sur le site La Gérôme, six villas en accession ou en location intermédiaire réparties sur une surface totale de 1037 m².

Les deux sites feront l'objet d'une cession commune. Celui du Petit Coudoux comprend également des parcelles communales qui seront cédées concomitamment par la Ville à l'opérateur. L'EPF a signé, fin 2019, une promesse de vente des terrains du Petit Coudoux et de La Gérôme avec Amétis.

Le Petit Coudoux

« Le projet porte sur trois tènements fonciers situés dans le centre du village. Il s'agit de réaliser des petits bâtiments comprenant 66 logements à la location, dont 29 logements sociaux, et des villas individuelles en bande comprenant 6 logements également à la location. Là aussi l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur est intervenu en 2012 pour acquérir le foncier et le porter jusqu'à ce jour, où les permis de construire sont en cours d'attribution. »

Le projet porté par Amétis et le bailleur CDC Habitat doit permettre de développer l'offre de location de logements intermédiaires sur la commune. »

Guy BARRET, Maire de Coudoux

COUDOUX



© IGN BD CartoV3.2

COUDOUX

Hors-série 2022



Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Immeuble Le Noailles,
62/64, La Canebière CS 10474
13207 Marseille Cedex 01

www.epfprovencealpescotedazur.fr