

Aix-en-Provence, le 15 janvier 2025

À l'attention de M. le Préfet de région Georges-François Leclerc

*Copie à M. le sous-préfet d'Aix-en-Provence Bruno Cassette et à M. le directeur de la DRAC PACA Edward de Lumley*

Objet : Demande de rejet de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Constance à Aix-en-Provence et de sanctuarisation de ce site cezannien.

Monsieur le Préfet,

Le 6 janvier 2025, un grand nombre de représentants d'associations, dont la fédération des CIQ (Comités d'Intérêt de Quartier) du Pays d'Aix, s'est réuni sur le site de la Constance à Aix-en-Provence, en présence du sénateur des Bouches-du-Rhône Guy Benarroche. Il a été débattu de la pertinence du projet de ZAC de la Constance sur les hauteurs d'Aix-en-Provence, sur 80 hectares dont 40 hectares de terres qui seront artificialisées.

Ce projet de "ville nouvelle" prévoit la construction de 3 600 logements, de 5 000 m<sup>2</sup> de commerce et services et de 70 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires, avec une population future estimée à plus de 10 000 personnes. Il vient d'obtenir un avis favorable du Commissaire enquêteur, à l'issue d'une enquête publique qui pose question sur la prise en compte des contributions défavorables émises par les associations et l'intérêt à agir de nombreuses contributions favorables douteuses.

De ce rendez-vous se sont dégagées des oppositions très fortes et circonstanciées au projet, déjà argumentées par beaucoup d'entre nous lors de l'enquête publique, dont voici les principales :

Depuis le lancement du projet dit de La Constance, il y a déjà plus de dix ans, retoqué dans un premier temps en 2019 par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), et qui n'a fait l'objet depuis que de réaménagements mineurs, de nombreuses demandes de rencontres ont été adressées par les associations à la mairie d'Aix-en-Provence pour mettre en garde sur le risque de dégradation de ce site cezannien de La Constance - Valcros. Aucune de ces demandes de rencontres n'a abouti et aujourd'hui ce projet va détruire gravement une grande partie de ce site cezannien, alors même que la ville d'Aix-en-Provence lance l'année "Cézanne 2025", à grand renfort de communication.

L'emplacement prévu pour ce projet de ZAC est situé, en effet, sur un site cezannien majeur où le maître aixois a réalisé pas moins de 52 huiles, aquarelles ou dessins, faisant de l'endroit le plus important site cezannien aixois, non loin de la Bastide du Jas de Bouffan, tout juste rénovée par la ville d'Aix-en-Provence qui s'apprête à célébrer en grande pompe sa rénovation.

Cezanne, qui peignait toujours “sur le motif“, cheminait à pied depuis le Jas de Bouffan pour se rendre sur le plateau de Valcros - la Constance, et y saisir ses plus célèbres panoramas de la Sainte Victoire, de la plaine des Milles, des bastides environnantes et de ses espaces naturels .

L’importance du site a été mise en lumière par l’association Sauvegarde des paysages de Cezanne qui a effectué depuis de longues années un travail de recherche remarquable, jamais réalisé auparavant, en répertoriant l’ensemble des œuvres et les emplacements précis sur lesquels elles ont été peintes.

Cet inventaire exhaustif est joint en annexe de la présente.

Alors qu’Aix-en-Provence s’apprête à célébrer cette nouvelle année Cezanne et à faire revenir momentanément à Aix quelque 130 toiles, dont certaines peintes sur le site de la Constance, nous ne pouvons imaginer qu’en même temps on s’apprête à détruire à tout jamais les paysages qui les ont inspirées ! Sachant, par ailleurs, que le parcours Cezanne proposé par Denis Coutagne, Conservateur honoraire du musée Granet et Président de la Société Cezanne, a été vidé de sa substance par l’aménageur, la SPLA (Société publique locale d’aménagement) Pays d’Aix Territoires.

La fédération des CIQ du Pays d’Aix a demandé l’abandon de ce nouveau projet de “ville nouvelle” et s’est opposée, dès le lancement de ce projet il y a une décennie, à la destruction d’espaces qui contribuent au patrimoine aixois, en soulignant aussi l’augmentation de la pollution générée par l’urbanisation dans la zone la plus polluée d’Aix-en-Provence. Elle a rappelé son opposition à l’occasion de la dernière enquête publique, en soulignant les problèmes non résolus par le nouveau projet, liés aux mobilités, l’absence de réseau routier conséquent, l’insuffisance de la desserte en transports en commun, la gestion des eaux pluviales avec les pollutions générées par les ruissellements et la bétonisation déjà massive de ce secteur ouest de la ville qui a besoin de conserver ce poumon vert.

Du point de vue urbanistique, les architectes de Devenir (collectif de 60 architectes et urbanistes aixois) pointent les difficultés suivantes : un site très enclavé qui ne sera desservi que par trois arrêts de bus, deux voies d’accès étroites et sinueuses déjà largement encombrées matin et soir, par les flux de transit et générés par le complexe culturel 6mic et l’entreprise Voyages Privés ; une exposition massive aux bruits et à la pollution par les deux autoroutes qui cernent le site en contrebas et dont les nuisances représentent un risque cancérigène avéré ; un projet qui détruira des espèces protégées faune et flore et qui ne seront pas sauvegardées par les mesures prétendument compensatoires prévues (garrigue de 1 ha de friche récemment incendiée qui ne peut compenser les 47 ha actuels d’habitat faunistique et floristique de la Constance). Concernant la densité de logements, Devenir relève l’incohérence entre les prescriptions de densité du SCOT en vigueur - 70 logements à l’hectare en ambiance citadine, en contradiction avec l’OAP de la Constance qui ne prévoit qu’une densité de 25 à 35 logements à l’hectare. Ce qui fait que là où Marseille construit 70

logements sur un hectare, pour le même nombre de logements, il est consommé 3 hectares à Aix ! Par sa consommation de terres anciennement agricoles, le projet de la Constance est clairement en contradiction avec les principes énoncés dans les documents métropolitains, ZAN, SRADDET et SCOT, en matière de densification et limitation de l'étalement urbain et des dispositions des lois Climat et ZAN (Zéro artificialisation nette). Aussi, Devenir partage totalement la conclusion de l'avis de la commission d'enquête du PLUi du Pays d'Aix : à 5 km, il existe la zone d'activités des Milles qui a besoin de renouvellement, et qui peut accueillir toutes les fonctions urbaines nécessaires à son développement, et notamment une grande partie des logements prévus à la Constance. Les réseaux publics et les infrastructures existent et n'ont pas à être créés et le gisement foncier est en place.

Dans son avis, le Commissaire enquêteur, pour justifier la pertinence du projet, parle de "terres sous-employées". L'expression fait sursauter, car, d'une part, ces terres ont été abandonnées à la friche par la ville d'Aix-en-Provence et par les promoteurs, propriétaires de ces terres, et, d'autre part, comme le soulignent les représentants de la LPO PACA, également présents à cette réunion et opposés à ce projet, il n'existe pas dans la nature de terres sous-employées. Bien au contraire, ces terres sont riches d'une biodiversité floristique et faunistique indispensable au maintien d'une nature autour des villes pour maintenir la vie, enrichir les sols et absorber l'eau. Ce site est, par ailleurs, un lieu de nidification majeur pour les oiseaux, et représente un enjeu fort d'écologie urbaine.

Mais également et surtout, le projet est bordé sur deux de ses côtés, par un massif forestier composé essentiellement de résineux, ce qui constitue un risque d'incendie majeur.

Tout le monde garde l'image sous les yeux de ce qui s'est passé à Los Angeles et à Valence en 2024, et nous gardons en mémoire que des sols vivants sont nos meilleurs alliés pour lutter à la fois contre les risques d'incendie et d'inondation.

L'association Arc Fleuve Vivant, quant à elle, pointe les dangers que représente ce projet pour la Thumine qui traverse le site, affluent de l'Arc, dont le bassin versant a déjà perdu 30% de ses cours d'eau ces dernières années, suite à l'urbanisation massive du territoire. AFV souligne aussi les risques d'inondation, de déversement des eaux et d'éboulement sur le réseau routier suite à l'artificialisation massive de ces terrains pentus en surplomb. AFV met l'accent sur le caractère inopérant des normes actuelles utilisées pour prévoir les risques d'inondation, comme cela a été démontré par la catastrophe de Valence, mais aussi partout en France. AFV insiste sur les deux fléaux auxquels nous devons maintenant faire face, à savoir la raréfaction de l'eau entraînant l'aridification des sols, avec, en même temps, un risque accru d'inondation, suite à l'artificialisation des sols par la ville et au dérèglement climatique. Le retour d'une agriculture locale avec des plantations d'arbres ou de cultures méditerranéennes paraît indispensable à l'équilibre des sols et au maintien des paysages. Enfin une archéologue de renom, membre d'AFV, signale sur ce site la présence d'importants vestiges romains et notamment d'une villa viticole d'envergure, sans compter tout ce qui doit y être enfoui, ce lieu étant un oppidum naturel.

FNE (France Nature Environnement) PACA a publié, de son côté, une étude basée sur les données de l'INSEE, dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) du Pays d'Aix, démontrant que l'offre de logements estimée par les communes ces dix dernières années, est basée sur des évaluations et projections erronées, questionnant ainsi les besoins réels en logements de la ville d'Aix-en-Provence.

Le Cercle Mirabeau, groupe de réflexion aixois, souligne qu'un logement sur trois seulement, construit à Aix-en-Provence répond à la demande aixoise et que les deux autres relèvent de résidences secondaires ou de locations saisonnières et contribuent à l'augmentation de logements vacants. C'est ainsi que le centre aixois se vide de ses occupants et que l'étalement urbain s'accroît, alors même que le centre-ville pourrait être rénové et densifié.

Le Cercle Mirabeau dénonce par ailleurs l'enclavement de ce projet, mais aussi le fait que celui-ci ne comprend aucune centralité, aucune place publique ou lieu de vie et conteste la nécessité des 3 600 nouveaux logements prévus sur cette ZAC.

L'association aixoise SPRA (Sauvegarde du Pont des Trois Sautets, ses Rives et ses Abords) qui œuvre aussi pour la préservation du patrimoine cezannien dans le secteur Est de la ville, dénonce la création de 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans cette opération foncière, alors que l'offre est déjà pléthorique sur Aix avec les zones de la Duranne et des Milles. Il faut noter qu'un promoteur vient de livrer plus de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'avenue Malacrida, et semble peiner à les louer notamment du fait de l'augmentation du télétravail. D'un point de vue esthétique, le blanc criard, et si peu provençal, retenu sur les plans du projet de la Constance, est peu en accord avec l'ocre des terres argileuses de la Provence ou du beige des pierres de Rognes ou de Bibemus.

L'Association pour le développement des alternatives à la voiture à Aix (ADAVA), aussi présente à cette réunion du 6 janvier sur le site de la Constance, qui promeut les modes alternatifs à la voiture, regrette le manque d'ambition du projet qui, au lieu d'un projet de quartier sans voiture comme cela se fait dans d'autres villes, accorde une place minimale au vélo. Dans son plan de mobilité, la Métropole s'est donnée un objectif ambitieux avec une part modale de 12% (<2% aujourd'hui). Ce projet ne s'inscrit absolument pas dans cette dynamique.

Ainsi, nous transmettons au gouvernement français, avec l'aide du sénateur Guy Benarroche, une demande de classement au Patrimoine universel de l'Unesco de cet espace emblématique de la culture et des paysages provençaux qui, après l'exemple de la Transhumance classée récemment, a, selon nous, toutes les chances d'aboutir.

Nous sommes déterminés à agir sur le plan local, national et international et nous nous engageons solennellement à rédiger et à transmettre sous peu un projet alternatif avec une zone à sanctuariser contenant un vrai cheminement cezannien, préservant le panorama et les perspectives sur la Sainte Victoire.

Ainsi donc, M. le Préfet, nous avons l'honneur de vous demander de suspendre toute décision relative à ce projet.

À ce titre, une mission d'expertise diligentée par vos services locaux et nationaux nous paraît indispensable.

Nous vous demandons de bien vouloir organiser une table ronde, à laquelle toutes les parties concernées par ce projet seraient invitées à participer afin de trouver le plus rapidement possible une solution à cette affaire d'une très haute importance. C'est un projet délétaire, patrimoine local et universel à la fois qui est en jeu.

Dans l'attente de votre action, nos associations réunies dans cette démarche, dont vous trouverez ci-après la liste des signataires, vous demandent d'agréer leurs salutations les plus respectueuses.

Liste des associations signataires :

Association pour la Sauvegarde des paysages de Cézanne  
Association Arc Fleuve Vivant  
Fédération des CIQ (Comité d'intérêt de quartier) du Pays d'Aix  
Association Devenir  
Association SPRA (Sauvegarde du Pont des Trois Sautets, ses Rives et ses Abords)  
Association pour le développement des alternatives à la voiture à Aix (ADAVA)  
LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) PACA  
Avec le soutien de l'association Sites & Monuments