

La Provence

Aix-en-Provence / Pays d'Aix

Samedi 11 janvier 2025 - n° 10073 - laprovence.com

Pro D2
Provence Rugby
s'impose
à Agen **P.26**



Rennes - OM À 21h 05
Sampaoli,
comme on
se retrouve... **P.22**

/PHOTO NICOLAS VALLAURI

Aix-en-Provence
Les premiers
vœux de député
de Marc Pena **P.6**

Volley Pays d'Aix Venelles
Et si c'était
l'année
du titre? **P.26**

ZAC de la Constance à Aix

Pas encore née, déjà décriée

Les projets d'urbanisation de ce quartier à l'ouest de la ville sont en passe de se concrétiser. Mais les opposants ne désarment pas et en appellent à l'Unesco pour préserver ce site cezannien. **P.4 & 5** / PHOTO GILLES BADER



La nouvelle ruée vers l'or

Valeur refuge par excellence, l'or a le vent en poupe ces derniers mois. À 84 euros le gramme, son business est plus que jamais lucratif, comme l'atteste le nombre croissant de points de rachat-vente.

Nos reportages à Marseille et à Manosque. **P.2 & 3** / PHOTO STÉPHANE DUCLET

Journées Portes Ouvertes

HYUNDAI Cap Milanesio Aix-en-Provence

130 rue Bastide de Verdaches, 13290 Aix-en-Provence - 04.42.38.13.13

17, 18 & 19 janvier



Bonne année 2025



Pensez à covoiture. #SeDéplacerMoinsPolluer



La Constance voit enfin la lumière au bout du tunnel

Le 18 novembre dernier, l'enquêteur public a donné son feu vert au projet de la Constance. Dans les tuyaux depuis 30 ans, l'opération prévoit 3500 logements sur 92 hectares. On fait le point sur les principaux enjeux.

Rome ne s'est pas faite en un jour. La Constance non plus. Penché sur des vues et plans aériens du projet, dans l'immense salle de réception de la SEMEPA, société d'économie mixte et maîtresse d'ouvrage de ce projet lancé en 1996, Damien Bariller, directeur de la communication, pose deux contraintes intangibles pour Aix. D'un côté, "d'après toutes les données qu'on a, Aix a besoin de 8 à 900 logements neufs par an". De l'autre, "on peut évidemment densifier la ville, mais la réalité c'est que concrètement, et compte tenu des multiples polémiques, on ne produit comme ça qu'à peu près une centaine de logements par an". Sans compter, selon Damien Bariller, qu'"Aix ne peut pas grandir à l'est car il y a Sainte-Victoire et tout est inconstructible. Elle ne peut pas grandir au sud, il y a le Montaigu et quasiment tout est inconstructible, elle ne peut pas vraiment grandir au nord parce que c'est le plateau de Puyricard et c'est quasiment impossible". Ne reste plus que l'ouest. "C'est Encagnane, le Jas de Bouffan, La Pioline, La Duranne, et, de manière logique c'est le plateau de La Constance qui n'est qu'à 1,5 km à pied de la Rotonde". Ce n'est pas pour autant que le projet n'a pas dû s'adapter aux exigences sociéta-



Au sud-ouest du centre-ville, après une première livraison de bâtiments tertiaires, tout reste à faire à La Constance. /PHOTO GILLES BADER

Faire le "bien" plutôt que le "mieux" environnemental ?
En 1996, quand le conseil municipal du maire Jean-François Picheral (PS) a adopté le principe de la Zone d'aménagement différencié (aujourd'hui, concertée) de la Constance, le volet environnemental tenait en 13 mots cache-misère. "Par la qualité de ses sites, ce secteur pourrait compléter l'offre d'espaces verts", lit-on dans la délibération. Depuis, la nécessité d'un développement durable est dans toutes les têtes. Dans ce contexte, Damien Bariller accueille les oppositions (lire ci-contre) non sans un peu d'amusement. "Leurs arguments ont été balayés par le commissaire de l'enquête publique car en fait ce sont les mêmes qu'il y a dix ans. Le commissaire enquêteur s'est même étonné que les opposants n'aient pas

évolué alors que le projet, lui, a considérablement évolué", de par la réglementation, sans cesse mouvante, ou par l'écoute de Maryse Joissains, maire LR de 2001 à 2021, affirme Damien Bariller. Qui voit en la Constance "la première opération urbaine en France où le patrimoine et le culturel sont le préalable à une opération d'aménagement". Et le dicrom de la SEMPA d'affirmer que non seulement les vues Cézanniennes seront préservées, mais un travail serait en cours pour proposer tout un pan de valorisation numérique, avec usage de la réalité augmentée. Tout irait pour le mieux dans le meilleur des mondes ? Pas tout à fait. Un temps, il fut question, pour compenser - une exigence de la loi - d'installer une ferme urbaine à Cabriès. Le projet est aujourd'hui battu en brèche. "Parfois l'État rejette ces projets en disant que les terrains sont en trop bon état, que ce n'est pas suffisant de les protéger, il faut aussi financer leur re-

“ La Constance aura des similitudes avec le centre-ville. ”



Les grands principes d'urbanisme, porté par le cabinet Devillers, s'inspirent de l'hyper-centre historique d'Aix-en-Provence. /PHOTO DEVILLERS & ASSOCIÉS

valorisation naturelle. Typiquement, ce qu'il voudrait, c'est qu'on trouve des terrains plus compliqués pour faire de la vraie compensation, comme à la zone de l'Arbois où il y avait les anciens campements Roms". Et ça, ça n'irait pas sans coût supplémentaire... De même, l'idée lumineuse de climatiser le quartier grâce à un réseau alimenté par les eaux rejetées par

la station d'épuration de La Pioline, toute proche, devra encore faire son bout de chemin. Si on en trouve une trace dans le dossier de renouvellement de la délégation de service public du réseau de chaleur et de fraîcheur municipal, "pour le moment rien n'est fixé", croit savoir Damien Bariller, "sachant qu'on travaille aussi sur d'autres sujets, comme la géothermie. Certes, il faudrait forer profondément, mais on a de l'eau très chaude sous les pieds, à plus de 70 degrés. C'est potentiellement extraordinaire". Autant de solutions innovantes, et, à ce titre, peut-être un peu trop ambitieuses à mettre en oeuvre sur un sujet qui a déjà beaucoup duré.

Un cours Mirabeau, bis !
Reste à cette heure une dernière aspérité éventuelle digne d'être relevée. En 2016, au terme d'un concours international pour désigner le cabinet d'urbanistes qui allait "mettre en musique notre vision de l'ave-

Et après ?
À présent que l'enquête publique a donné un avis favorable, "le préfet doit émettre un arrêté, certainement en février, qui va permettre d'ouvrir le processus de dépôt et d'études de permis de construire des différentes opérations immobilières, explique Damien Bariller, directeur de communication de la SEMEPA, sachant qu'aujourd'hui, on est dans le cadre d'une opération totalement contrôlée par la collectivité. C'est la collectivité qui donne le rythme, les tendances, et les priorités. Si la logique classique suit son cours, après l'arrêté du préfet, en mars on aura des réunions de cadrage où la ville va dire : "voilà par où on commence l'urbanisation". Dans les faits, une première partie de l'aménagement a déjà été livrée : c'est le campus de la société Voyage Privé, et la salle de musiques actuelles fôm. Le temps que toute le reste voit le jour, il faudra au minimum 10 ans supplémentaires.

J.N.

nir", Maryse Joissains avait insisté sur l'obligation de conserver "l'identité urbaine aixoise, le refus d'un urbanisme à la mode, hors-sol" et voulait "un cours profondément aixois". Aussi, les grandes lignes urbanistiques de la Constance comportent "des similitudes, des formes urbaines qui ont été dupliquées" du centre-ville aixois, explique Damien Bariller. "Le cours central du quartier fait exactement la dimension du cours Mirabeau en largeur et en longueur. De la même façon, dans ces blocs urbains, on est sur un étage urbain, on est en rez-de-chaussée dans certaines rues du quartier Mazarin"... soit pas l'un des plus abordables d'Aix. Ce qui, quand bien même 25% des logements proposés seront à caractère social, n'est pas sans poser de questions sur le standing de ce néo-quartier. Mais ça, les opposants ne s'en sont pas encore saisis.

Jeremy NOË
jnoe@laprovence.com

Ce que dit le commissaire enquêteur dans son rapport

Le commissaire enquêteur a arrêté ses conclusions à la suite de l'enquête publique conduite du 17 septembre au 19 octobre. Elle a recueilli 215 contributions soit 435 observations dont 58% favorables au projet. Il relève les efforts consentis en matière environnementale (nuisances sonores et atmosphériques, préservation de la biodiversité) qui avaient attiré les foudres des autorités en 2019. La SPLA avait du notamment retravailler les mesures de compensation liées à la disparition des surfaces agricoles. Elle propose, en sus de 23 ha de terrain appartenant à la Ville à Saint-Pons au titre des espèces protégées à délocaliser, des installations fermières à Cabriès, une ferme urbaine, et des "caisiers fermés automatisés" à La

Constance. Des projets, à lire le rapport, qui semblent aujourd'hui remis en cause. Les architectes avaient dû reculer de 65 m la barre d'immeubles de bureaux longeant l'A8, et les constructeurs devaient y installer un dispositif de filtrage de l'air avec un système de surveillance; un merlon est envisagé et écoles et crèche ont été éloignés au-delà des 100 m des axes autoroutiers. Le rapport établit que la Zac impactera de +6% les pollutions d'origine routière mais que pour autant, les études montrent que le projet "n'aura pas d'impact significatif sur la qualité de l'air" et que "pour chaque polluant traceur le risque sanitaire attendu est qualifié d'acceptable". Des dépassements sont déjà aujourd'hui ob-

servés en dioxyde d'azote aux abords autoroutiers. Mais la "variation significative de l'exposition des populations est causée par le nombre d'habitants qui passe de 75 à 10800 (...). De facto, la population impactée augmente, mais cette exposition restera en deçà de la valeur limite".
626 véhicules/heure de pointe le matin
Les nuisances sonores ? RAS, des mesures sont prises pour aménager des "zones calmes dans des cours intérieures", on peut encore agir sur le traitement des façades et une vitesse limitée à 30; quant aux bureaux près de l'A8, le maître d'ouvrage devra prendre en compte dans ses aménagements "un niveau sonore élevé (entre 65 et

75 dBA)". Le rapport pointe les risques d'alaé fort d'inondation sur la partie ouest et le long des berges de la Thumine. Il déplore le faible taux (2%) de stationnement en surface réservé aux personnes à mobilité réduite, et alerte sur la nécessité dès l'horizon 2040 d'édifier un collège.
Décrié par ses détracteurs, le plan de mobilité en interne ne défrise pas le commissaire enquêteur qui retient que le transport en commun sera priorisé avec de nombreuses voies dédiées (notamment depuis le BHNS dont le tracé est en deçà de l'A8, boulevard du Coq d'Argent, Ndlr). La Zac devrait générer 35 000 déplacements/jour. Selon les modélisations, on peut prévoir quelques "talents" le matin dans les sens

La nécessité dès l'horizon 2040 d'édifier un collège.

de la sortie de la Zac avec 626 véhicules/heure de pointe mais les impacts se réduisent notablement en se diluant alentour à 2 véhicules/minute. Il reste posée la question de la boucle d'eau tempérée depuis la station d'épuration de la Pioline, laquelle offrirait un volet énergétique environnemental précieux, et qui semble désormais en suspens. Les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 128 M€. 37% des terrains sont sous la maîtrise des acteurs publics, certains appartenant déjà aux opérateurs immobiliers. Le commissaire enquêteur alerte sur la nécessité de maîtriser du foncier privé qui doit accueillir les bassins de rétention, ce qui pourrait retarder l'opération, censée être finalisée en 2040.

C.B.

Stéphane Salord (à g.) et Christine Ferrario ont convié le sénateur écologiste Guy Benarroche (2^e à g.) sur place, pour lui demander son soutien. /PHOTO CYRIL SOLLIER



Les opposants en appellent à l'Unesco

Plus rien désormais n'empêche le lancement de l'opération d'aménagement. Sauf peut-être un classement du site depuis lequel Paul Cézanne a peint 52 œuvres, et un "battage médiatique" d'un collectif d'associations en cette année d'expo grand format.

Sur cette terre en friche entre le hameau Martelly et le 6Mic, un collectif associatif a acté sa volonté de mettre un terme au projet de Zac de la Constance. En cette année majeure pour Aix avec la grande exposition Cézanne, il promet un battage médiatique pour détourner le futur visiteur du musée Granet vers ces terres depuis lesquelles l'artiste a peint 52 huiles et aquarelles. Le projet urbanistique, entre les autoroutes A8 et A51, soit 92 ha, et 3600 logements, remonte à 1996. Il a été freiné sur sa dernière ligne droite par les exigences de l'Autorité environnementale (MRAe) qui pointait des insuffisances dans la prise en compte de la santé humaine en termes de qualité de l'air et nuisances sonores dans ce triangle entouré de bitume, et de la faiblesse des aménagements d'accès de ce goulot à peine irrigué par les chemins de Valcros et des Aubépines quand l'afflux de plusieurs milliers de voitures par jour est envisagé. Quelques révisions du projet plus tard, l'ultime enquête publique était bouclée cet automne. Désormais, il n'existe

plus aucun levier, selon ses détracteurs, pour stopper ce projet. Sauf les incontournables actions en justice contre les futurs permis de construire au fil de leurs dépôts par les aménageurs pour qui a de la trésorerie en réserve. **Demande de classement au patrimoine universel de l'Unesco.** Aucun ? L'association Arc Fleuve Vivant, co-présidée par Christine Ferrario et Stéphane Salord, qui se sont penchés sur le dossier par le prisme de la Thumine, affluent serpentant au cœur du quartier, a découvert l'article 5 de la charte de l'Unesco. Il traite des classements au patrimoine universel: "L'un des critères, précise Christine Ferrario, est que le patrimoine doit être représentatif d'une culture ou de l'interaction humaine avec l'environnement, spécialement quand celui-ci est devenu vulnérable sous l'impact d'une mutation irréversible. Pour nous, Cézanne est bien ce croisement entre le culturel et le naturel, entre une œuvre au retentissement mondial et un milieu provençal intimement lié à une époque et à des paysages spécifiques". Paysages de Didier Bonfort (Sauvegarde des

“ On nous dit que 130 tableaux majeurs vont revenir dans notre ville le temps d'une expo et on détruit les paysages qui les ont inspirés. ”

CHRISTINE FERRARIO (AFV)

paysages de Cézanne) avait effectué avec le peintre aixois Jacky Chabert et un expert un recensement établissant que 52 des œuvres aujourd'hui exposées du Metropolitan à l'Ermitage ont été conçues sur les hauteurs de la Constance, entre les bastides Montbriand et Bellevue où vivait la sœur de l'artiste. "La SPLA (société publique locale d'aménagement de Pays d'Aix Territoires, aménageur de

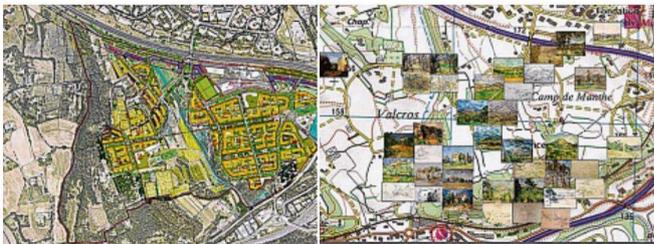
la Zac) a fait appel à Denis Coutagne, conservateur honoraire du musée Granet, pour proposer un projet de cheminement dans le périmètre. Il n'en reste pas grand-chose" résume-t-il. Fédération des Ciq (comités d'intérêt de quartier), Ligue de protection des oiseaux, CD2A, Adava, Devenir... De nombreux acteurs historiques critiques sur l'ampleur de l'opération se joignent à ce collectif qui a fait appel au sénateur écologiste Guy Benarroche afin qu'il porte au niveau de l'Etat, susceptible d'intervenir auprès de l'Unesco, leur parole. A leurs côtés, une représentante de la Maison de la Transhumance de Salon, association qui a obtenu au côté de ses pairs de 10 autres pays que la pratique de la transhumance soit inscrite officiellement sur la Liste représentative du Patrimoine culturel immatériel de l'Humanité.

"Au lieu de continuer à étendre l'urbanisation, revenons à la densification" Les arguments anti-Zac, depuis 15 ans qu'ils sont rebattus, sont connus. Construire pour lutter contre la crise du logement? "Allons voir du côté de la Duranne ou des bureaux en déshérence au pôle

d'activités des Milles", intervient la fédération des Ciq. Pour Jean-Louis Gauvin (Devenir), c'est une "hérésie de continuer cette opération qui va imperméabiliser 32 ha de terres agricoles - avec des mesures de compensation du côté de Saint-Pons sur des terres stériles. Au lieu de continuer à étendre l'urbanisation, revenons à la densification: la moyenne de hauteur des immeubles à Aix, c'est 2,5 étages. Avec deux étages supplémentaires, on logerait 100 000 habitants supplémentaires". "Comment imperméabiliser encore, s'inquiète-t-on, quand d'autres associations environnementales alertent sur la Thumine, déjà menacée par l'opération immobilière voisine du Jas du Vallon, et pointent les dangers de débordement du chevelu de l'Arc?"

"En cette année Cézanne, jouer les agitateurs" Guy Benarroche regrette: "Comment lancer un projet qui cumule toutes les erreurs engrangées depuis des décennies et que l'on paye aujourd'hui?" Ce combat, estime-t-il, est à la fois remarquable sur le plan environnemental comme patrimonial, "il faut intervenir sur le natio-

nal et l'international, et en cette année Cézanne, jouer les agitateurs". Cyril Di Meo (conseiller municipal Aix en Partage) ironise: "A chaque approche d'élections, les loisirs nous font une expo Cézanne. 2025 n'est représentative d'aucune date dans la vie du peintre. En revanche, il a bien peint ici." "Cézanne et Aix, c'est question de malédiction, enfonce Christine Ferrario, dans la série des rendez-vous manqués, depuis Henri Pontier qui refusa tout tableau du peintre au musée aixois, à l'Atelier des Lauges sauvé par Marcel Provence et John Revald. On nous dit que 130 tableaux majeurs vont revenir dans notre ville le temps d'une expo et on détruit les paysages qui les ont inspirés." Comment faire revenir la mairie à un projet de "moins de mesure" s'interroge un participant? Déjà, un des grands noms de la promotion immobilière vient d'acheter une propriété emblématique, et les acquisitions foncières auprès de la ville, quand elles n'ont pas été déjà réalisées, vont sans doute s'accélérer. Selon certaines sources, l'assiette foncière de l'opération pèserait 300M€. **Carole BARLETTA** cbarletta@laprovence.com



L'association Sauvegarde des paysages de Cézanne a identifié 52 lieux précis depuis lesquels l'artiste a posé son chevalet sur le périmètre de la Zac.

Historique

Le projet a été pensé en 1996 pour répondre à la crise du logement et la nécessité pour Aix de produire 900 logements/an tout en assurant une mixité sociale - dont le quota a cru depuis. Il s'agit aussi d'établir une continuité urbanistique et de créer de nouvelles offres d'emploi. Le site en friche ne comptait alors plus guère qu'un agriculteur en activité. Le conseil municipal a délibéré en 2015 sur le dossier. Sur une superficie totale de 92 ha, il s'agit d'urbaniser 40 ha en édifiant 3 600 logements dont 25% sociaux. Près de 6 000 m² doivent accueillir commerces et services, 70 500 m² des activités tertiaires. Sont aussi prévus deux écoles, une crèche, un stade de foot et des équipements communaux. A terme, plus de 7 000 personnes habitent la Constance, 8 300 selon d'autres chapitres du rapport du commissaire enquêteur voire, 10 800 - 10 000 selon la majorité municipale qui avait tendance ces derniers temps à revoir ce chiffre à la baisse. En 2019, après l'adoption par le conseil du dossier de réalisation, la Mission régionale de l'autorité environnementale émettait un avis cinglant, remettant en cause l'économie du projet. Après de nouvelles études par la SPLA, les autorités donnaient des avis favorables assortis de plus ou moins de recommandations ou de réserves (MRAe, Agence régionale de santé, Commission locale de l'eau, Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers...). Seul le Conseil scientifique régional du patrimoine naturel donnait un avis défavorable en 2021. **C.B.**