

# 1,35 Md €

Coût du projet de transformation de la gare Saint-Charles à Marseille, qui doit s'achever en 2035.

# 100

nouveaux dossiers enregistrés en 2024 par l'EPF Paca pour un total de 369 M€ d'engagements financiers.

# 300 M€



Coût réévalué du contournement ouest de Montpellier (240 M€ en 2021) dont les travaux démarreront en 2026.

# Méditerranée

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE • ALPES-MARITIMES • AUDE • BOUCHES-DU-RHÔNE • CORSE-DU-SUD • GARD • HAUTE-CORSE • HAUTES-ALPES • HÉRAULT • LOZÈRE • PYRÉNÉES-ORIENTALES • VAR • VAUCLUSE

Responsable régionale: **Christiane Wanaverbecq** • Groupe Moniteur c/o Cosens, 2A, rue de Rome, 13001 Marseille

Tél.: 06.68.54.88.53 • [christiane.wanaverbecq@lemoniteur.fr](mailto:christiane.wanaverbecq@lemoniteur.fr)



Avant

MICHAEL GIORDANO



Après

AILLEURS STUDIO / ATELIER LORIN

## Grasse

### Un nouveau départ pour la ZAC Martelly

**A**vec son bras armé, la SPL Pays de Grasse Développement, la Ville de Grasse (Alpes-Maritimes) pousse plus loin la revitalisation de son centre. Elle s'attaque cette fois-ci à un ensemble de bâtiments construits entre les années 1960 et 1980, au sein de la ZAC Martelly. Après l'abandon en 2023 d'un projet de programme immobilier neuf en commun accord avec le porteur Bouygues Immobilier, l'aménageur et la Ville ont pris un nouveau virage. Plutôt que de démolir, ils ont choisi de restructurer l'existant et de l'adapter à de nouveaux usages avec l'aide du Fonds friches qui apporte 5,6 M€. « Ainsi, nous minimisons l'impact environnemental des chantiers et évitons de pénaliser le fonctionnement urbain d'un site très contraint, à la topographie complexe », explique Nicolas Tcherniatine, directeur général de la SPL.

Pour ce faire, l'aménageur et son urbaniste coordonnateur, Antoine Petitjean de l'Atelier Philippe Madec, ont découpé la ZAC en six îlots. Deux seront aménagés par la SPL avec une équipe

Suite à l'abandon, l'an dernier, d'un projet de programme immobilier neuf, la SPL Pays de Grasse Développement et la Ville ont décidé de restructurer les constructions de la ZAC datant des années 1960 à 1980 pour les adapter à de nouveaux usages.

de maîtrise d'œuvre constituée des agences PNG et Aïno. Les architectes, choisis sur esquisse, à la suite d'un concours, s'attacheront à révéler les qualités intrinsèques du garage Rolland (1) et du parking Notre-Dame-des-Fleurs (2) (*voir photo ci-dessus*).

**Bassin de rétention.** Le premier sera transformé pour accueillir, au rez-de-chaussée, un bassin de rétention de 2 000 m<sup>3</sup> destiné à gérer les eaux pluviales et de ruissellement dans cette zone à la forte déclivité, mais également à réguler les crues dans le vallon. Un parking et des cellules commerciales livrées brutes occuperont les cinq niveaux supérieurs. « Nous veillerons à ne pas toucher à la structure poteaux-poutres en béton. Dans le bâtiment, très tramé, construit dans la pente, nous allons enlever tous les remplissages. Nous créerons également des circulations verticales, sous forme d'escaliers et d'ascenseurs urbains, pour relier le bas et le haut de la ville », détaille Maxime Kehayan, architecte chez Aïno. « S'y ajouteront des éléments en maille métallique et de grands vitrages colorés ouverts sur le paysage, qui viendront qualifier les nouveaux usages », poursuit Nicolas Debicki, architecte chez PNG.

Les architectes d'Aïno mettront en œuvre leur savoir-faire en matière de réemploi. Les éléments déconstruits serviront, par exemple, d'agrégats pour réaliser la structure mixte béton-bois des futures cellules commerciales prévues sur le toit du garage Rolland, ainsi que l'extension en façade du parking Notre-Dame-des-Fleurs qui accueillera les bureaux de la régie de transports. Des façades vitrées fermeront ce dernier dont l'escalier à rampe hélicoïdale se veut un élément d'identité du quartier.

**Un cinéma et un hôtel.** La SPL a terminé cet automne la déconstruction d'un ensemble de bâtiments sur l'îlot Kalin (3), à l'extrémité nord du périmètre. Il est l'un des quatre attribués ce printemps par la SPL, après un appel à promoteurs, à Eiffage Immobilier, Promofar et Primosud associés aux Ateliers Lorin Architectes et à DP Architecture. Jouxant la place de la Buanderie (4) qui se prolongera sur le toit du parking Notre-Dame-des-Fleurs, l'îlot Kalin laissera place à un cinéma de trois à cinq salles. A

proximité, la gare routière sera délocalisée pour dégager un espace public.

Autre enjeu de la revitalisation : accorder davantage de place aux piétons dans ce secteur en lisière du centre historique.

Le jour, sera désossé et creusé pour amener de la lumière naturelle via des patios. Juste à côté, la frange nord-est du parking Martelly (6), qui gardera sa capacité de stationnement de 330 places, sera transformée pour accueillir des commerces et, dans la surélévation de deux niveaux, 40 logements.

**Premières livraisons fin 2026.** Les promoteurs, qui s'appuieront sur une société de projet, envisagent un dépôt du permis de construire en mars 2025. Pour sa part, la SPL en a déjà déposé un pour l'extension de la façade du parking Notre-Dame-des-Fleurs. Elle a l'ambition de livrer les premières opérations fin 2026 et de réaliser les derniers aménagements en 2029. Il lui reste encore à lancer la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine de conception des espaces publics en vue d'une attribution en avril 2025.

Car l'autre enjeu de cette revitalisation : accorder davantage de place aux piétons dans ce secteur en lisière du centre historique. La collectivité pourra ensuite approfondir sa démarche d'écoquartier et le volet environnemental. Pour cela, elle sera accompagnée par le Cerema car la ZAC Martelly fait partie des 12 projets urbains retenus suite à un appel à projets national sur les EcoProjets. ● **Christiane Wanaverbecq**

➔ **Maîtrise d'ouvrage :** SPL Pays de Grasse Développement, Eiffage Immobilier, Promofar, Primosud. **Maîtrise d'œuvre :** PNG, Aïno, Ateliers Lorin Architectes, DP Architecture.

**Surfaces :** 2,2 ha dont 1,6 ha correspondant à l'emprise du projet urbain. Espaces publics réhabilités : 7 000 m<sup>2</sup>. Programme : 6 000 m<sup>2</sup> de commerces, services et loisirs ; 4 000 m<sup>2</sup> de logements ; 1 650 m<sup>2</sup> pour le cinéma ; 185 m<sup>2</sup> de bureaux et stocks ; 177 places de parking supplémentaires créées ; bassin de rétention de 2 000 m<sup>2</sup>. **Coût de l'opération :** environ 80 M€, supportés à parts égales par la SPL et les promoteurs.



Six essences différentes, sélectionnées pour leur capacité à capter les polluants, ont été plantées dans le quartier des Milles.

## Aix-en-Provence Airfresh scrute l'impact des arbres sur la ville

**L**e projet européen Airfresh, qui vise à mesurer et à quantifier le bénéfice apporté par les arbres en termes de rafraîchissement et de qualité de l'air dans nos villes, s'achève cette année à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône). Ses premiers résultats donneront un cadre aux nombreuses collectivités qui portent des projets de forêts urbaines. Car planter doit se faire avec discernement. « Certaines espèces végétales émettent des composés qui forment de l'ozone sous l'effet du rayonnement du soleil », explique Pierre Sicard, chercheur air & forêts à AcRI-ST, centre spécialisé dans l'application de la donnée spatiale à la technopole Sophia-Antipolis.

**400 arbres sur 1 ha.** Quatre ans après le lancement d'Airfresh, 400 arbres de six espèces différentes, sélectionnées par Pierre Sicard pour leur capacité à fixer les polluants, couvrent un terrain de 1 ha au sud-ouest d'Aix-en-Provence, au carrefour de plusieurs axes routiers. Déjà, les capteurs placés au milieu du massif forestier et au niveau de la canopée ont permis d'enregistrer une baisse de l'ozone en hiver (entre -20 % et -30 %) et en été (entre -8 % et -10 %). « Grâce à des analyses microscopiques et macroscopiques du sol mais aussi par l'observation visuelle, nous avons pu définir les polluants qui ont été éliminés et constaté l'impact sur la biodiversité dans l'air et dans la terre », précise Pierre Sicard.

Autre enseignement tiré d'Airfresh : même situés en périphérie, les espaces boisés ont un impact positif sur l'ensemble de la ville, jusqu'à un centre peu planté. Et la température baisse en moyenne de 1,5 °C - et jusqu'à de 3 °C - sous un arbre.

Aix-en-Provence et Florence, en Italie, également impliquée dans le projet piloté par le chercheur, n'ont pas été choisies par hasard comme zones de test. Au sein de l'Union européenne, ces deux villes sont parmi les plus impactées par la pollution qui dépasse les limites de protection fixées par l'Organisation mondiale de la santé pour les particules fines, le dioxyde d'azote et l'ozone troposphérique. De plus, la cité du Roi René a produit une charte de l'arbre. Autant d'éléments qui ont conduit Pierre Sicard à proposer en 2022 à la Ville de participer à Airfresh, financé par le programme européen Life 2019 à hauteur de 675 000 euros sur un budget total de 1,2 M€. ● **c. w.**