

A la recherche d'un urbanisme et d'un habitat raisonnables

Ateliers et échanges d'expériences

Atelier 1- Vendredi 7avril 2006

Planifier pour projeter la ville de demain

Extension du Village de Gassin (83)

ATELIER 1 - Document de synthèse



Gassin. Au premier plan, le nouveau village.

Planifier pour projeter la ville de demain

Extension du village de Gassin

Gassin est un village varois situé au milieu de la presqu'île de Saint-Tropez. Cette commune est composée de deux entités urbaines distinctes :

- Le village ancien composé de ruelles tortueuses, perché sur un promontoire rocheux à quelques kilomètres de la mer
- Le littoral urbanisé où Port-Gassin se développe dans la lignée des complexes lacustres déjà existants de Port-Grimaud et des Marines de Cogolin.

Répondant à un besoin de développement, la municipalité décide au début des années 80 d'agrandir le centre ancien. Il en résulte une greffe urbaine de 124 logements conçue par l'architecte François Spoerry, où alternent maisons de villages avec jardins et petits immeubles collectifs.

Ces constructions offrent une bonne intégration paysagère et s'accompagnent d'espaces publics de qualité, d'équipements publics et de commerces.

Sur place, le groupe a rencontré le maire, M. Zerbone, adjoint à l'urbanisme lors de la réalisation de l'extension et Xavier Bohl, alors assistant de François Spoerry, maître d'œuvre du projet.

Cet atelier était organisé avec le CAUE 34; une dizaine d'élus de l'Hérault ont également participé à cette sortie.

Cette opération, qui s'est réalisée de 1989 à 1995, a reçu le Prix européen de la reconstruction de la ville en 1998.

Naissance du projet, une prise de conscience des élus.

Le projet est né d'une prise de conscience de la municipalité au début des années 80, en réponse au déclin du village ancien de plus en plus isolé face au fort développement de la partie littorale de la commune (industrie, tourisme, zones résidentielles).

Composé de vieilles maisons dans une trame médiévale, difficilement adaptables au confort moderne et dont la majorité étaient des résidences secondaires fermées une grande partie de l'année, le village se vidait de sa population.



Gassin sur son promontoire

Ils se tournent alors vers François Spoerry, architecte de Port Grimaud.

Les premières réflexions ont lieu en 1981. Elles s'accompagnent d'une concertation des habitants et des associations. La commune acquiert par donation les terrains alors classés en zone I Na, puis modifie son POS afin de les rendre constructibles. Les premiers travaux débutent en 1989 sur une zone de 3,5 hectares.

L'objectif est d'offrir à la vente des logements destinés à la population locale, allant des jeunes ménages primo-accédants aux retraités désireux de se rapprocher des commodités du village.

Afin d'éviter tout surcoût qui aurait entraîné une hausse du prix d'achat, la COGEDIM, maître d'ouvrage, procède à une réalisation en plusieurs tranches : les 10 000 m² de surface de plancher autorisés (SHON) sont découpés en secteurs, construits l'un après l'autre.

Le chantier démarre une fois toutes les maisons d'un même secteur vendues sur plan et actées devant notaire.

La forme et la couleur des maisons dessinées par François Spoerry sont alors imposées.

Dans une optique d'économie des coûts de réalisation, la COGEDIM fait appel à une entreprise générale obtenant ainsi un tarif intéressant pour l'ensemble des travaux réalisés par tranches conditionnelles.

La municipalité prend à sa charge les VRD et acquiert les espaces publics jusqu'aux façades des maisons, évitant aux acheteurs des charges supplémentaires.

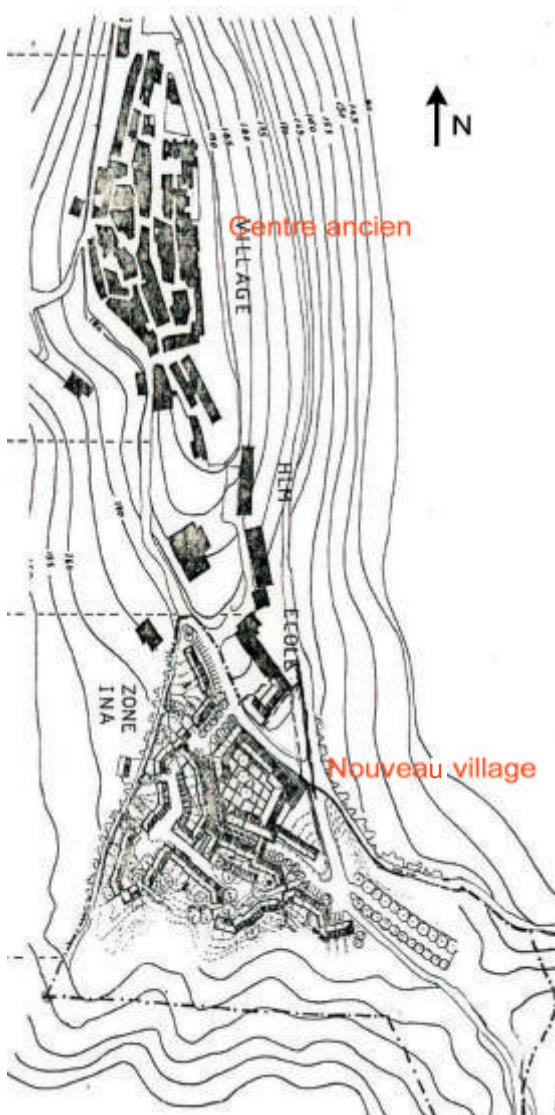
Les travaux se sont achevés en 1995 et le budget prévisionnel n'a été dépassé que d'environ 1%.

Pendant les 10 ans qui ont suivi, les acquéreurs désirant céder leur bien immobilier étaient obligés de le vendre au prix d'achat (auquel pouvaient s'ajouter les factures d'éventuels travaux et les frais de notaire).

En 1984, il ne comprenait plus que 17 habitants, sans compter une vingtaine de familles logeant dans des logements sociaux construits dans les années 70.

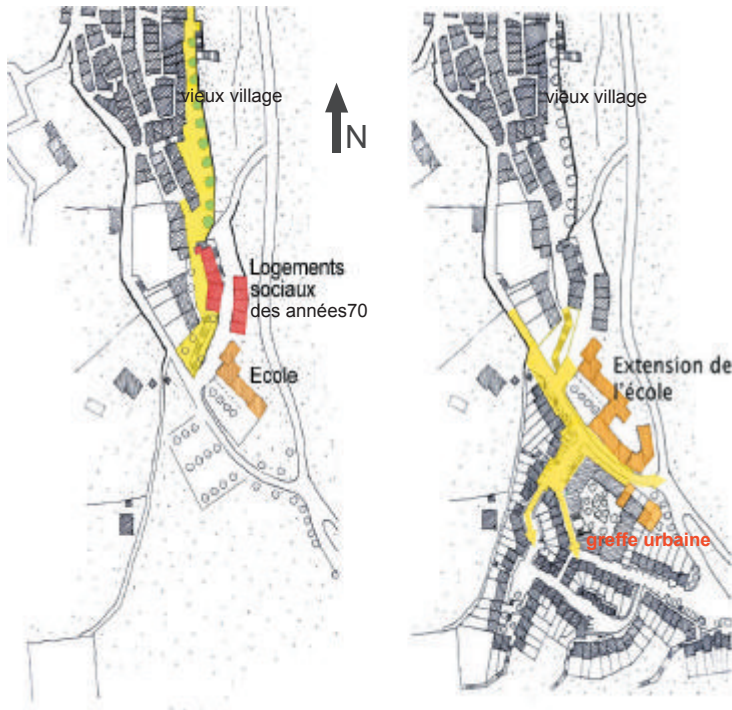
Face à ce constat, la décision d'agrandir le village est prise, dans le but d'accueillir de nouveaux habitants et de redynamiser les commerces du centre ancien.

Les élus, qui ont à cœur d'éviter un mitage du relief et de conserver une ambiance « village », souhaitent une architecture et une organisation vernaculaires.



Relief, centre ancien et nouveau village

Une extension réussie



L'école, trait d'union entre les deux parties du village

124 nouveaux logements (dont 18 sociaux) se déclinent sous forme de maisons avec jardinets et de petits collectifs qui s'organisent autour d'espaces verts bien entretenus et de places desservies par des rues et des chemins végétalisés.

L'opération a permis aussi l'installation de nouveaux commerces nécessaires à la vie du village (boulangerie, épicerie-tabac, restaurant, coiffeur,...)

Les rues permettent la desserte automobile et cheminements piétons.

L'absence de trottoir incite à marcher au milieu de la chaussée.

L'extension s'étend au sud du vieux village, en contrebas. Elle suit la forme du noyau ancien qui s'est constitué en suivant un axe nord-sud, offrant peu de prises au Mistral.

Xavier Bohl, architecte ayant travaillé sur cette extension avec François Spoerry, compare le vieux village à la proue d'un navire face au vent.

La greffe s'opère au niveau de l'école réhabilitée et agrandie qui joue le rôle de trait d'union entre les deux parties du village.

La transition entre le neuf et l'ancien se fait de manière très douce. Il est difficile au premier coup d'oeil de distinguer à quel moment on passe de l'un à l'autre.



Une rue du projet



Clôtures et chemin piétonnier

L'aspect irrégulier du bâti et des espaces publics qui s'élargissent et rétrécissent par endroits, ralentit naturellement les automobiles.

Le stationnement se fait grâce à des parkings dispersés dans le village, certaines maisons possèdent un garage.

La répartition des logements individuels et collectifs, plaçant les bâtiments les plus hauts au sommet du promontoire et les plus bas sur les pentes, produit un effet de parabole qui offre une vue imprenable sur le golfe de Saint-Tropez et permet de se perdre dans la végétation à la périphérie du village.

Les espaces publics et notamment les rues accentuent ce phénomène en s'élargissant au fur et à mesure que l'on descend, provoquant des vues plongeantes. Cette organisation qui suit le relief naturel assure aux nouvelles constructions une très bonne intégration paysagère. Les réseaux électriques sont enterrés, les boîtes aux lettres sont discrètes et les différents compteurs intégrés dans les porches d'accès aux habitations. Une antenne commune assure la télévision dans chaque logement.

Quelques illustrations de l'extension du centre ancien de Gassin :



Maisons accolées



Rues et maisons de village



Collectifs entourant une place publique



Maisons autour de placettes

Gassin en quelques chiffres

6 ans de travaux

3,5 ha d'extension

10 000 m² de SHON

124 nouveaux logements

17 habitants dans le vieux village en **1984**

450 habitants en **2006**

Aujourd'hui, plus de dix ans après les travaux, cette partie de la commune, composée du vieux village et de l'extension, compte 450 habitants à l'année.

Mr Zerbone, maire de Gassin, explique que cela a permis un « retour au village » de certains jeunes ménages trop modestes pour acquérir une villa avec un grand jardin.

Certains d'entre eux sont restés, notamment pour la qualité de vie qu'offre le village, d'autres sont partis pour différentes raisons.

Le renouvellement générationnel est à nouveau assuré et l'école ne désemplit pas. Son agrandissement est même prévu.

Cette ambiance « village » et le charme du paysage associés à la flambée des prix sur la Côte d'Azur, ont attiré des foyers plus aisés que ceux auxquels les logements étaient destinés.

En 1986, les 3 pièces se vendaient 400 000 francs, aujourd'hui leur prix dépasse les 300 000 euros (2 millions de francs).

Gassin conserve toutefois une certaine mixité sociale.

La réussite de cette opération, qui illustre les principes de planification, de densité et de mixité portés par la loi SRU, repose sur deux principes fondamentaux : la réserve foncière, que le village avait pu réaliser grâce à une donation et la maîtrise des coûts de réalisation.

Mr Yvon Zerbone, maire de Gassin et adjoint aux travaux lors de leur réalisation, Mr Joseph Vidal, directeur de Cogedim Méditerranée et Mr Xavier Bohl, assistant de François Spoerry sur ce projet sont unanimes : « Sans la confiance et la coopération exemplaire du trio élu-promoteur-architecte, ce projet d'extension n'aurait pu être aussi bien mené ».