

Entrée Est d'ASSAS : Pourquoi le projet de trois opérations immobilières est contraire à un vrai projet de village ?

La commune d'Assas, suite à l'étude urbaine menée en 2012, a souhaité lancer l'urbanisation des terrains disponibles sur la route de Castries et elle a procédé pour cela à la modification de son POS en janvier 2014.

Le principe d'urbaniser ce secteur n'est pas critiquable en soi et, par ailleurs, la volonté d'y créer un habitat plus dense que ce qui a été fait jusqu'à présent répond aux objectifs légitimes de resserrement urbain exigés par la Loi. Mais, en l'espèce, les objectifs quantitatifs ne valent que s'ils intègrent la qualité du cadre de vie. L'objectif affiché de réaliser 72 logements sur 2,5ha, soit une densité approchant les 30lgts/ha nécessite, pour le moins, de prendre des gants vis à vis du voisinage.

Or, il y a urbaniser et urbaniser. Et le projet immobilier de la mairie n'est pas cohérent avec sa volonté affichée de préserver l'esprit de village dans la commune.

1- Le mode d'urbanisation :

Dans une zone libre située à proximité du centre ancien, la logique voudrait que l'objectif soit la création d'un nouveau quartier formant un projet d'ensemble bien intégré à ce qui existe déjà et respectueux tant du contexte que de son environnement. Ceci dans l'esprit du village.

Le projet de la mairie consiste en une juxtaposition, sur les trois parcelles disponibles, de trois projets immobiliers sans lien entre eux. C'est une logique purement immobilière.

2- L'espace public :

L'urbanisme villageois privilégie une relation directe du bâti avec un espace public généreux et de qualité. Un espace public comportant des rues et des places aménagées pour accueillir la diversité des usages et la cohabitation des déplacements, doux et durs, mais pacifiés au bénéfice des plus vulnérables.

Le projet présenté par la mairie est conçu sur la base de trois enclaves privées, fermées sur elles-mêmes, sans autre lien avec le village que la voirie routière fonctionnalisée en voies séparées voitures-vélos-piétons. L'espace public se limite essentiellement à cette voirie routière.

3- Le type d'habitat :

Dans la tradition villageoise, l'habitat est organisé sur le principe de la maison individuelle agrémentée d'un espace extérieur privatif, cour, jardin, terrasse... La maison individuelle entretient une relation claire entre l'espace privé, lieu protégé de l'intimité, et l'espace public, lieu de la relation sociale avec la communauté villageoise.

Les projets proposés pour le «secteur Est» reposent, eux, sur le principe d'un habitat collectif de type «résidence» fermée, géré en copropriété et organisé en blocs de logements desservis par des parkings communs et entourés d'espaces verts collectifs. La relation à l'espace public ne se fait plus à la porte du logement mais au portail commun de la résidence, les espaces extérieurs internes étant alors des parties communes de statut intermédiaire. On n'est plus là dans du village, mais dans de l'immobilier périurbain résidentiel.

Réaliser un nouveau quartier à Assas nécessite de réfléchir d'abord à sa bonne intégration dans le contexte de ceux qui y vivent et aussi à la bonne intégration de ceux qui viendront y vivre. Urbaniser à Assas, à proximité du centre ancien, c'est produire du vivre ensemble et pour cela il faut se donner comme objectif de faire du village.

Michel DUPIN
Architecte urbaniste
79 rue des Remparts - ASSAS