

POURQUOI ?

Les six stations balnéaires construites par la mission « Racine » entre 1963 et 1983 ont besoin de s'adapter à une population croissante.

POUR QUI ?

Les logements conçus pour un usage estival sont désormais occupés par des habitants à l'année. Les élus doivent faire face à une population vieillissante et attirer des familles.

COMMENT ?

Le but est de renouveler l'offre de logements et de services, de développer les circulations douces, et de traiter les problèmes de sécheresse et de risques de submersion.

Aménagement

De la station balnéaire à la « vraie » ville



C'était une autre époque. La côte languedocienne était un cordon littoral de sable et de marais enchâssé entre la mer Méditerranée et les étangs, peuplée de moustiques, d'oiseaux et d'une poignée d'agriculteurs. Les congés payés se développaient parallèlement au tourisme, mais les vacanciers délaissaient les plages de France pour celles d'Espagne.

Afin de les fixer dans l'Hexagone, le Général de Gaulle décide de donner à cette région inhospitalière un nouvel avenir touristique. Un plan d'aménagement d'ensemble sur 180 kilomètres de littoral entre la Camargue et les Pyrénées, organise sept « unités touristiques », séparées par des espaces naturels protégés, pour accueillir un million de futurs estivants : La Grande-Motte et Le Cap d'Agde dans l'Hérault, Gruissan et Port Leucate dans l'Aude, Port Barcarès et Saint-Cyprien dans les Pyrénées-Orientales et Port Camargue dans le Gard.

Le 18 juin 1963 naît la mission interministérielle pour l'aménagement du littoral du Bas-Languedoc et du Roussillon, présidée par Pierre Racine, conseiller d'Etat. Entre 1964 et 1965, la mission « Racine » achète 2820 hectares de terrains, assainis, consolidés et rehaussés afin d'y bâtir des villes nouvelles balnéaires.



AVANTAGE

Des qualités urbaines généreuses, compatibles avec les enjeux de développement durable et de cadre de vie actuels.



INCONVÉNIENTS

Des logements inadaptés aux familles et à une occupation à l'année, des circulations encore dédiées à la voiture, une difficulté à sortir de la mono-économie touristique.

Le projet « un anneau, un logement » prend forme sous le crayon d'architectes « modernes ». Cinquante ans plus tard, ces stations balnéaires sont de véritables villes, de plus en plus habitées à l'année. A La Grande-Motte, la population est passée de 2165 habitants en 1975 à près de 9000 aujourd'hui, avec un schéma de cohérence territoriale qui en prévoit 12000. Des propriétaires de logements de vacances, une fois à la retraite, viennent s'y installer à demeure.

DEUX PIÈCES, SIX COUCHAGES

Ces logements dits « cabines » sont exigus (26 mètres carrés

pour un deux-pièces de six couchages !) et peu isolés thermiquement et phoniquement, car conçus pour des estivants passant l'essentiel de leur temps à l'extérieur. Les portes d'entrée sont étroites (les normes d'accessibilité n'existaient pas encore), les balcons généreusement ouverts sur le voisinage, les cuisines minuscules. Pour y vivre à l'année, les propriétaires adaptent les lieux à un usage quotidien... s'ils en ont les moyens. A Gruissan (5000 hab.), une trentaine de logements ont été agrandis par acquisition de l'appartement mitoyen, mais ces opérations



Parmi les stations nées de la mission «Racine», La Grande-Motte est emblématique avec ses pyramides de béton inspirées de celles des Aztèques.

A. FERNANDEZ

ne se font qu'à titre privé et à petite échelle. Les élus locaux doivent répondre aux besoins d'une population vieillissante, construire des logements familiaux pour la rajeunir, créer des emplois, maintenir une offre touristique ad hoc en «étirant» la saison de Pâques à la Toussaint, développer les circulations douces...

Autres enjeux majeurs: l'adaptation au changement climatique et la gestion de l'eau. Trop abondante, elle présente un risque de submersion et d'érosion, mais

si elle manque, les périodes de sécheresse se multiplient, et accentuent la nécessité d'irriguer les cultures.

Si chaque station affiche son identité «patrimoine du XX^e siècle», La Grande-Motte est la plus célèbre avec ses pyramides de béton inspirées de celles des Aztèques et ses pinèdes. «Sur les 24 000 logements du parc, 9 000 studios sont dans leur jus, souvent vétustes», reconnaît son maire Stéphane Rossignol, également président de l'agglomération du pays de l'Or (8 communes, 43 900 hab.). La commune a été sélectionnée parmi treize stations touristiques (trois littorales, dix de montagne) pour une expérimentation en matière de rénovation de l'immobilier de loisir et de transition énergétique des stations.



L'EXPERT

FRANÇOIS LECLERCQ, architecte

«On va prolonger les espaces publics»

«La Grande-Motte a été conçue à l'époque de l'avènement de l'automobile. Il s'agit aujourd'hui de donner plus de place au vélo et aux piétons. Par ailleurs, la vision monolittorale qui avait présidé à la création de la station est rattrapée par les réalités métropolitaines. Ici, six employés du nautisme sur dix ne vivent pas à La Grande-Motte. Le projet urbain à l'étude

visait à étendre le port. Une nouvelle esplanade condensera l'actuelle zone technique pour construire 500 nouveaux logements et prolonger les espaces publics. Pour réaliser le projet urbain, nous nous sommes mis dans les pas de Jean Balladur, le concepteur de La Grande-Motte. Cette architecture redevient à la mode, elle a un côté "revival", "vintage".»

LE NAUTISME, UNE LOCOMOTIVE

Ce coaching est mené par Atout France, l'agence de promotion du tourisme hexagonal à l'étranger. Contrairement aux autres stations, La Grande-Motte compte de nombreux emplois à l'année, tirés notamment par la locomotive du nautisme. Aux deux fleurons que sont Gunboat et Outremer s'ajoutent les sous-traitants, soit 600 emplois pérennes. La ville mène un projet d'agrandissement et de densification de la zone technique portuaire avec l'architecte urbaniste François Leclercq (lire ci-contre). Objectif: créer 400 anneaux pour compléter les 1 800 existants, en creusant un bassin supplémentaire, en construisant une nouvelle digue pour répondre aux risques de submersion et en réorganisant les quais. «Nous ☺●●

●○○○ avons obtenu en 2016 de l'Etat le transfert à titre gracieux de 40 hectares de domaine maritime à condition que ces terrains soient affectés à l'extension du port, se réjouit l'élu. Un projet de 70 millions d'euros qui sera financé par la vente des terrains, la location de futurs locaux nautiques construits par la ville et loués aux entreprises, la location des anneaux et le plan littoral 21 mené par la région Occitanie.»

«A Gruissan, 80% des emplois sont touristiques, mais la saison est de plus en plus longue», glisse, dans un sourire, son maire, Didier Codorniou. La population est passée de 2800 à 5000 habitants permanents, un chiffre multiplié par dix en période estivale. «Nous souhaitons désormais accueillir des jeunes et des moins jeunes, notamment des jeunes cadres qui travaillent dans le Grand Narbonne ou à Montpellier», ajoute-t-il. Le projet d'écoquartier de la Sagne prévoit la création de 880 logements, dont 80 lits touristiques, une auberge de jeunesse et une résidence seniors.

«Soit environ 1500 habitants supplémentaires d'ici une douzaine d'années», anticipe le maire. Et un taux de logement social qui passerait de 4,4% à 20%. Dans cette commune où, entre plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et zones naturelles, le foncier est rare, c'est au pied du massif de la Clape, sur un terrain de 40 hectares occupé par des friches agricoles, que sera construit l'écoquartier.

«Vingt-huit hectares seront urbanisés avec des mesures compensatoires, et nous y triplerons le nombre de jardins partagés», poursuit le maire de Gruissan.

UN CHOIX ORIENTÉ «LUXE»

Première station balnéaire de France, Le Cap-d'Agde (sur la commune d'Agde, 28600 hab.) compte un parc de 30000 logements et 7000 habitants permanents. «Les emplois sont à 95% liés au tourisme, souligne le maire d'Agde, Gilles d'Ettore. Mais la concurrence est rude, et nous souhaitons monter en gamme sur une nouvelle clientèle touristique.»

Il détaille l'opération «cœur de station», la nouvelle entrée de ville de haut standing, en cours de construction: «Sur un terrain autrefois occupé par des parkings, deux parcelles ont été vendues suite à un appel à candidature. Kaufman and Broad a remporté la mise pour 10,4 millions d'euros, ce qui nous a permis de réinvestir sur le site et de créer deux bâtiments à vocation publique, le nouveau palais des congrès et

1 Md€

d'investissements, telle est la dotation du plan littoral 21 afin de donner une nouvelle impulsion à la mission «Racine», dont 300 M€ de la région Occitanie. Signé en mars 2017 avec l'Etat et la Caisse des dépôts, il concerne le nautisme, l'hébergement, l'énergie et l'aménagement.

TÉMOIGNAGE

«Une exposition sur la mission "Racine"»



A. VEILLARD

RENAUD BARRÈS, directeur du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Hérault

«La mission "Racine" renvoie l'image de bétonnage de bord de mer alors que les stations ont fait l'objet d'aménagements paysagers et de reboisements considérables. Ce grand projet atypique dans l'histoire française, où s'affirmait la puissance de l'Etat d'après-guerre, avait permis de réaliser en peu de temps un aménagement de grande envergure, à l'échelle européenne. Aujourd'hui, malgré leur histoire commune, ces villes n'ont pas établi de lien. C'est pourquoi les quatre CAUE qui travaillent sur ce territoire (Aude, Gard, Hérault, Pyrénées-Orientales) vont organiser une exposition sur les cinquante ans de la "Mission Racine", afin que les habitants des stations prennent conscience qu'ils habitent un patrimoine architectural du XX^e siècle exceptionnel et qu'ils s'interrogent sur son avenir. Par exemple, comment appréhender le réchauffement climatique, les nouvelles manières de vivre, les déplacements doux?»

le nouveau casino. Le promoteur va bâtir d'ici à deux ans un programme dédié au tourisme, résidences secondaires et hôtelier, et des commerces. La mairie annexe y sera implantée ainsi que la poste et le nouveau poste de police mixte, municipale et nationale, avec un centre de vidéoprotection.»

Un choix orienté «luxe» assumé pleinement par le maire, qui se réjouit de constater que «le nouveau casino attire bien plus de monde que le précédent et génère entre 2,5 et 3 millions de taxes sur les jeux pour la ville. Idem pour le palais des congrès, avec 400000 euros de recettes sur une année». D'autres projets sont en cours autour du sport et de la santé. ▣

Agnès Fernandez