



LE NOUVEAU BÉTHANIE, ENTRE RÉSEAUX ET TERRITOIRE

ÉTUDE

Atelier Environnement-Cadre bâti

1, 10/2018

- La Rue/espace de démonstration
- Espace d'hébergement/Hôtel, Resort
- Micro jardin botanique/Arboretum





SOMMAIRE

Avant propos	p. 5
Etat des lieux	p. 6
Contexte	p. 8 - 9
Première partie	p. 10 à 12
Deuxième partie	p. 13 à 39
• Espace de démonstration- La Rue	p. 14 à 22
• Espace d'hébergement - Hôtel, Resort	p. 24 à 30
• Jardin botanique - Arboretumt	p. 32 à 39

**LE NOUVEAU
BÉTHANIE,
ENTRE RÉSEAUX
ET TERRITOIRE**

AVANT PROPOS

Aux possibilités éventuelles de réaffectation de l'ancien couvent de Béthanie à Saint-Palais-sur-Mer s'opposent toutes sortes de défis : réglementaires (PLU), patrimoniaux (une partie inscrite à l'inventaire régional), économiques (présence ou absence d'investisseurs), écologiques (cadre de bio diversité et paysager), etc.

Ces défis ont été volontairement contournés. Le recours à une approche combinant plusieurs hypothèses de travail a permis de retourner les contraintes inhérentes à ce genre de projet. Le principe directeur a été de considérer le site de Béthanie comme un morceau de ville susceptible d'accueillir différentes fonctions en mêlant des activités innovantes de démonstration (la Rue) à des possibilités d'habitat résidentiel (Dormir à la Rue), de conservation horticole (Arboretum), de parc urbain, etc.

Cette proposition, basée sur un principe de démarche expérimentale, est un véritable projet « d'architecture urbaine » et de renouvellement du quartier du Courlay. C'est aussi l'occasion de mettre à l'épreuve la fabrication d'un micro éco-quartier et de ses critères, en y imaginant un lieu de vie pour jeunes, adultes et seniors en y mêlant des activités d'expérimentation et de démonstration, des activités culturelles et de l'habitat.

ÉTAT DES LIEUX

Une analyse rapide du lieu dans son ensemble – terrain, végétation présente, bâtiments - donne la physionomie du problème. Sur un terrain d'environ 1 ha, partiellement boisé, a été établi dans les années 1920 un bâtiment à usage de couvent d'une contenance d'environ 1000 m², comportant un étage sur rdc, et disposant d'un sous-sol partiel. Outre une chapelle désaffectée, le bâtiment comporte en rdc, plusieurs salles de bonnes dimensions, et à l'étage une succession de chambres. Sur l'arrière, on trouve un semblant de cloître flanqué de part et d'autre de pièces de moyennes dimensions desservies par un corridor. Si à l'extérieur le bâtiment présente un aspect en relatif bon état, l'intérieur est totalement délabré (Une remise à l'état standard pourrait représenter un coût compris entre 800 K€ et 1 M€). Les bâtiments annexes – une maison à l'abandon et un garage - ne présentent pas d'intérêt particulier.





CONTEXTE

Plusieurs hypothèses ont été émises depuis la cession du lieu à la CARA : nouveau siège de la CARA, hôtel de luxe, résidence seniors, opération immobilière, etc. La localisation dans une zone pavillonnaire interdisant toute construction immobilière dépassant un niveau sur rdc entrave une utilisation en logement social collectif à R+4 (Voir PLU de St-Palais.). La possibilité d'un hôtel de luxe, souvent évoquée, est tributaire des contraintes que présentent le site : éloignement du littoral et zone pavillonnaire environnante peu en accord avec l'image d'un établissement quatre étoiles. La CARA ayant abandonné l'idée de transfert de son siège à St Palais pour des raisons évidentes d'éloignement par rapport à la ville centre (Royan), d'accessibilité et

de coût opérationnel, la possibilité de voir s'installer des bureaux ou une administration se heurte aux mêmes obstacles.

De leur côté, les services de la CARA sont en recherche d'une solution, par exemple la revente pure et simple du site ou encore son affectation en réserve foncière dans l'attente que se manifeste un opérateur pour la reprise du lieu (par ex. la possibilité d'un lotissement d'une quinzaine de pavillons).

C'est dans ce contexte étroit que le CODEV a été appelé sur saisine de la CARA à faire une ou plusieurs suggestions d'affectation du lieu. L'originalité du CODEV est de ne faire que des études à caractère prospectif sur une période longue, en prenant en compte le changement climatique et

le concept de développement durable. Cette position a déterminé le choix effectué par le CODEV de se déplacer sur un axe « La nature dans la ville », susceptible de correspondre aux besoins de la CARA tels que ceux mentionnés dans le SCoT, à savoir la protection de la nature et la biodiversité.

Trois éléments ont été perçus comme plus particulièrement probants :

- **Le lieu renferme un couvert végétal à préserver.**
- **Les bâtiments de l'ancien couvent présentent peu d'intérêt sur le plan architectural et au plan patrimonial. Toutefois, certains éléments peuvent être réutilisés (l'ancienne chapelle, les salles de la façade principale).**

Les autres parties étant de qualité médiocre sont à démolir pour céder de la place en vue d'une éventuelle reconstruction plus fonctionnelle.

- **L'ensemble peut articuler plusieurs usages compte tenu de la versatilité du lieu et de son environnement à la fois urbain et en partie naturel.**

Sur cette base, un concept fédérateur a été recherché. Celui de « la rue » s'est imposé plus particulièrement. Une ville, un centre urbain, se concrétise autour de rues qui sont autant de points de passage et d'alignement de constructions qui déterminent une forme urbaine. Aujourd'hui, la question de la nature dans la ville se pose avec acuité. La rue a en effet un pouvoir d'intermédiation

entre naturation¹-renaturalisation et urbanité qui correspond aux attentes d'une population de citoyens attachée à l'idée de nature et d'immersion dans les espaces verts.

La rue est également un révélateur identitaire du territoire, un attracteur d'interactions et un vecteur d'émotions « passagères ». C'est aussi un espace fédérateur d'énergies et un accélérateur de développement. La rue moderne et celle de l'avenir ont besoin d'aménagements spécifiques pour affronter de nouveaux défis : la chaleur dans les villes, le trafic, le partage de l'espace, la question des flux et des réseaux, la répartition du végétal, etc. Les opérateurs, urbanistes, architectes, services techniques, tous ceux qui « font la ville » sont ainsi placés dans

l'obligation d'innover pour trouver des solutions à ces défis. Innover cela peut vouloir dire expérimenter, tester, pratiquer des essais en grandeur nature afin de vérifier l'adéquation des solutions aux contraintes rencontrées. C'est dans cet ordre d'idée que le CODEV propose de doter le territoire de la CARA d'un « démonstrateur » capable de rendre un ensemble de services aux acteurs de la ville. Cet instrument aurait pour fonction d'élaborer des solutions appropriées aux nouveaux défis du « mieux vivre en ville » dont, en particulier, l'évolution des usages qui impose des cycles de production urbaine plus rapides qui ont pour conséquences la double nécessité d'anticiper en permanence les nouveaux usages des citoyens et de s'y adapter pour répondre à leurs demandes.

1 Naturation : ce néologisme indique l'idée de nature prise dans son ensemble comme entité biologique, paysagère, culturelle, etc.

LES OBJECTIFS D'UN PROJET DE RÉHABILITATION DE L'ANCIEN COUVENT DE « BÉTHANIE »

Béthanie, entre réseaux et territoire, est conçu comme un espace en projet dans lequel s'inscrivent divers éléments d'innovations, d'expérimentations et d'usages concernant les réseaux viaires et la ville, dont :

- un espace de démonstration « La Rue », évolutif, disposant d'une vaste gamme d'équipements d'expérimentations en surface et en sous-sol ;
- un espace « plateforme » ouvert aux collectivités, établissements d'enseignement et de recherche, syndicats professionnels, industriels du BTP, etc. ;
- un lieu d'apprentissage, de formation, d'enseignement dans les domaines agricoles, paysagés, horticoles, etc. ;
- un centre de formation en botanique et en ethnobotanique ;
- un lieu touristique (structure hôtelière, résidence, etc.) d'hébergement temporaire et d'immersion dans le végétal ;
- une structure de documentation (archives photographiques, base de données botaniques et techniques, etc.) ;
- un lieu d'animation de réseaux de jardiniers ;
- un conservatoire d'espèces endémiques du territoire.

UN ESPACE REEMPLISSANT TROIS FONCTIONS PRINCIPALES

1

Une fonction de démonstrateur incubateur - La Rue - d'innovations d'aménagements urbains (par ex. numérisation et industrialisation du processus de réalisation d'ouvrages urbains, etc.) végétalisés, hydrauliques, techniques, prenant exemple sur le démonstrateur climatique Sense City développé en région Île-de-France par un consortium d'organismes de recherche et d'industriels (sense-city.iffstar.fr).

2

Une fonction d'accueil et d'hébergement, (dormir à La Rue) d'immersion dans la nature², comportant divers équipements (lodges, suites, cabanes...) implantés dans des constructions nouvelles à R+1 au maximum, en adéquation avec le démonstrateur La Rue. Cette fonction est primordiale car elle accorde au site la qualité d'être un lieu permanent d'occupation humaine, qu'il s'agisse de professionnels en déplacement sur le terrain d'expérimentation, de stagiaires ou de simples touristes amateurs de nature et de botanique.

3

Une fonction d'information et de découverte construite autour d'un jardin botanique paysager à thèmes, prenant la forme de micro-jardins (jardin en mouvement de fleurs sauvages et de graminées, jardin des marais, jardin pédagogique, jardin ethnobotanique de plantes utilitaires (cf. hortus, herbarium, fruticetum), jardin maritime, jardin de cloître, arboretum, jardin d'initiation...).

²Déconnexion, détente en harmonie avec la nature environnante, une immersion dans la nature, weekend, vacances, sophistiqués ou très simples, insolites.

UN ESPACE ASSUMANT PLEINEMENT DEUX RESPONSABILITÉS MAJEURES

- Assurer la pérennité du dispositif à travers des cycles de réorganisation tenant compte des évolutions sociétales, techniques et technologiques, économiques et culturelles se produisant sur le territoire et sur le long terme (2040 et au-delà).

- Mutualiser la réalisation des équipements et leur fonctionnement sur le long terme en associant l'économie publique et privée, en fédérant des acteurs institutionnels et entrepreneuriaux, en associant des instituts de recherche et des opérateurs investisseurs, etc.

CONTRIBUTIONS

AVERTISSEMENT

Dans les pages suivantes sont proposées trois visions du futur du site de Béthanie. Chacune de ces propositions porte sur un aspect particulier étayé par un certain nombre de réflexions conduites en commun au sein du CODEV. Chaque contribution jugée recevable a fait l'objet d'un travail personnel des auteurs. Il a cependant été recherché une complémentarité et des synergies entre les options déterminées collectivement, à savoir le projet intitulé « La Rue », le projet « Dormir à la Rue » et le projet « Arboretum ». Ces

trois visions, rassemblées dans un même dossier, sont présentées à la suite de l'introduction dont elles développent les détails d'organisation et précisent à la fois les objectifs, les modes de fonctionnement et les modes de réalisation. Par ailleurs, et dérogeant ainsi pour des raisons de responsabilité et d'engagement à une règle d'anonymat des contributions que le CODEV a jusqu'à présent observée, il a été décidé que les contributeurs seraient, pour l'occasion, nommément désignés et donc signataires de leur texte.

CONTRIBUTION N°1

RÉFLEXION SUR LA SAISINE « BÉTHANIE », PAR JEAN PROU

14

TITRE DU PROJET

« Lieu d'expérimentation et de démonstration de la rue de demain »

LE LIEU

La saisine du président de la CARA concernant le site de Béthanie à Saint-Palais-sur-Mer nous a incités à une réflexion sur la vocation de ce lieu. Une visite sur site des membres du Conseil de Développement a permis de tirer deux enseignements principaux qui ont fondé la base de cette proposition :

- Les bâtiments ont peu d'intérêt et quelques parties seulement peuvent ou doivent (la façade) être sauvegardées.
- Le site est arboré et il serait dommage de ne pas utiliser cette caractéristique.



LA RUE DE DEMAIN

Suivant les principes et en accord avec la charte qui le lie à la CARA, le Conseil de Développement ne s'attache qu'à des réalisations projetées à 20 ans. Le devenir de l'espace public urbain symbolisé par le titre «la rue» a semblé recouvrir un sujet porteur de plusieurs évolutions notables dans l'avenir. Dans cette proposition, la rue sera vue dans la dimension qu'elle occupe dans la communauté d'agglomération, c'est à dire les rues de villes ou villages à vocation touristique balnéaire et les rues de villes ou villages ruraux mais proches de la mer et de ses activités touristiques. Bien évidemment, l'échelle spatiale choisie, la rue, est la plus petite possible mais d'autres formes sont possibles à imaginer : la place, le lotissement en sont deux exemples.

EXPÉRIMENTATION ET DÉMONSTRATION

La rue de demain n'existe pas par définition. Elle ne peut pas non plus être la copie nostalgique de la rue d'hier. Mais les changements liés aux effets du changement climatique et du développement du numérique obligent à penser que l'espace public va évoluer tant dans ses fonctions intrinsèques (transport et desserte) que par sa connexion avec les habitations privées qui la bordent. Faut-il imaginer de façon certaine la rue de 2040, il semble donc utile de proposer un chemin, une méthode pour accompagner cette évolution, voire la construire dans l'intérêt et pour le bénéfice de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et de ses habitants.

L'expérimentation tient donc dans cette capacité à construire des futurs possibles de la rue, d'en imaginer les modes de fonctionnement, de décrire le cadre de vie qu'elle générera au-delà des savoirs, techniques, vécus utilisés actuellement. Cette expérimentation pourrait prendre la forme d'un modèle de rue, d'une maquette grandeur réelle où toutes les questions sociales, économiques, environnementales, techniques pourraient être testées et mises en scène, c'est-à-dire vues par tous les publics intéressés. Il s'agirait donc d'un lieu ouvert, visible, mais aussi un chantier en perpétuelle évolution.

LES ACTEURS INTÉRESSÉS

La rue concerne beaucoup de monde. Au premier chef, citons les habitants pour lesquels la rue est leur cadre de vie, leur paysage. La rue dessert chacune de leur habitation mais porte pour l'ensemble des habitations des services collectivisés. La rue, comme espace public, est ainsi le domaine de la collectivité publique. Mairies, Communautés d'Agglomérations, Département, Région et Etat sont toutes et tous concernés à des degrés divers.

LA RUE, QU'EST-CE QUI PEUT CHANGER DANS LES ANNÉES À VENIR ?

À l'heure actuelle, la rue peut être vue comme un lieu de transport et de passage, qu'il s'agisse des habitants, des passants, des piétons, des cyclistes, des automobilistes mais aussi de l'eau usée ou potable, de l'énergie (gaz, électricité, etc.), de l'information (courrier, publicité, mail, téléphone, fibre, etc.). Un lieu de transport/passage et un lieu d'habitation puisque, dans leur plus grande majorité, les rues desservent des habitations, des entreprises, des commerces. On peut se douter que ces fonctions vont fortement évoluer dans les prochaines années et, en particulier, la fonction de transport et de desserte. On notera succinctement quelques points qui mériteraient à eux seuls d'être documentés largement. Sans doute sera-ce un des sujets prioritaires du projet et qui guidera l'expérimentation.

- **La gestion de l'eau potable** et son utilisation au regard de sa rareté future et donc de son coût de revient.
- **La gestion des eaux usées** (de son acheminement et de son traitement).
- **La gestion des eaux pluviales** (collecte, stockage, redistribution et de son utilisation à l'échelle de la rue pour les usages domestiques ou publiques ne nécessitant pas forcément de l'eau potable).
- **La production d'énergie** sur les espaces privés (habitations) et sur l'espace public (solaire, photovoltaïque, éolien sont les principaux candidats à une production à l'échelle de la rue).
- **La consommation d'électricité** pour des applications collectives au niveau de la rue, (éclairage public, bornes de recharge pour voitures, etc.).
- **Le déploiement des liaisons Haut-Débit** qui sont et seront nécessaires aux besoins Individuels des habitants de la rue mais aussi à l'équipement des rues en capteurs en tout genre (température, débit, cartographie, état des recharges en eau ou électricité, flux des véhicules, etc.) pour la gestion de l'espace public.

LE TERRITOIRE, LE SOL...

Les premiers points ont déjà esquissé un futur où la rue semble s'orienter vers un système de production accouplé à l'actuel système de transport. Energie-eau, ce couple va sans doute subir des transformations importantes et la rue pourrait en être un nouvel acteur, construit sur la somme des intérêts individuels des habitants et la gestion collective organisée par les collectivités territoriales. La notion spatiale d'un tel projet ne peut être évacuée. La rue, au-delà de sa fonction de desserte, génère des fonctions sociales et environnementales.

Le lotissement, les syndicats de copropriétaires, les comités de quartier, les fêtes des voisins, les échanges de services, etc., bref, la rue est un lieu d'échange, de partage entre les habitants. Cette fonction sociale est portée habituellement par l'espace de la rue, bien souvent actuellement cantonné à la circulation et au parking des

automobiles.

L'évolution du parc automobile est en cours : location plus que propriété, assistance à la conduite, autonomie complète annoncée par quelques constructeurs à des échéances compatibles avec celles de ce travail prospectif. On peut sans danger, prédire qu'une partie de l'espace public de la rue va être rendue par la voiture à d'autres usages. Quels seront-ils ?

L'imperméabilisation des sols des rues est devenue monnaie courante. Les contraintes liées à la circulation automobile, aux cyclistes, aux piétons, aux poussettes ont rejoint semble-t-il les préoccupations des gestionnaires de ces espaces et en particulier la facilité d'entretien.

L'arrêt du traitement des chaussées et trottoirs par les herbicides et pesticides pousse les communes à transférer le nettoyage des adventices aux habitants riverains. L'imperméabilisation des rues a poussé aussi certaines collectivités

à supprimer les arbres ou à les mettre en pot. L'olivier et le palmier deviennent les nouveaux végétaux favoris des gestionnaires. En quelques mots, les récents modes de gestion de la rue dans les stations balnéaires ont fortement diminué la présence des végétaux.

Cet état de fait est peu compatible avec les contraintes environnementales. Rejeter les végétaux dans les espaces naturels (forêt, agriculture) parce que leur entretien coûte cher semble être un calcul dépassé. Ce n'est pas parce que les habitants entretiennent tous un jardin que la rue en tant qu'espace public, doit être un espace utile, efficace, et dénué de toutes considérations esthétiques, paysagères et environnementales. Les concepts de trames (verte et bleue), de corridors, de coulées, de couloirs, de voies de circulation s'appliquent tous à la rue et doivent à ce titre être gérés ensemble.



LE SOL, LES VÉGÉTAUX

L'espace libéré par la voiture, les contraintes climatiques, les nouveaux modes de gestion de l'eau et de l'énergie incitent à penser aussi une nouvelle manière de gérer l'espace collectif qui est la rue. L'énergie, l'eau, le sol et les végétaux, dans leur liaison naturelle et fonctionnelle dans un cadre urbain, peuvent être les principaux leviers d'une expérimentation sur la rue de demain. L'augmentation des températures, des événements climatiques accidentels, des sécheresses, doivent pouvoir trouver dans ce projet, une manière de les lisser, en tous cas, d'en limiter les effets, en renforçant les relations entre l'homme (l'habitant et / ou le gestionnaire), le territoire (l'espace public de la rue), le sol (le collecteur de la pluie et le substrat des plantes et des arbres) et les végétaux (producteurs d'ombre, de fruits, de légumes de fleurs et de paysages).

Car les villes dites « minérales » voient leurs températures augmenter. La végétation est un acteur important de la baisse des températures en milieu urbain. Les végétaux ayant aussi besoin d'eau, la qualité des sols et leur fonction de stockage de l'eau sont à prendre en compte en même temps que la gestion des eaux de pluie.



IDENTIFIER LES PARTENAIRES AYANT UN INTÉRÊT À PARTICIPER

À L'ÉLABORATION DE CE LIEU D'EXPÉRIMENTATION ET DE DÉMONSTRATION.

QUELQUES PISTES :

Les habitants : à titre individuel et derrière les murs de leurs habitations, ils montrent peu d'intérêt pour l'espace public sauf quand cela sert leurs intérêts individuels. Seules les économies réalisées sur le prix de l'eau ou sa disponibilité peuvent inciter des décisions collectives au sein d'une rue. Les structures actuelles de concertation entre citoyens sont peu actives ou n'existent pas. Elles seront nécessaires pour organiser la mutualisation d'une part et pour correspondre avec la puissance publique d'autre part. C'est un premier challenge pour les élus, envisager la mutualisation de services au niveau spatial ad hoc. La rue en est un, mais rien n'empêche d'en trouver d'autres, les différentes vocations de l'espace dans les PLU peuvent en être un autre.

Les groupements d'habitants : c'est un enjeu important car ils seront des acteurs de la rue de demain dès qu'il y aura quelque chose à mutualiser et ce devrait être le cas.

Ces groupements seront aussi un enjeu de démocratie locale pour les mairies. Destabilisées par les délégations aux communautés d'agglomérations, le cadre de vie infracommunal risque d'être déterminant dans les années à venir.

Les élus et les services de l'état ont en charge la mise en place de projet de territoire, de SCoT, de multiples plans sectoriels. Leur application à tous les niveaux de subsidiarité ne peut se satisfaire de simples consultations où les intérêts individuels des citoyens ne correspondent pas aux attentes d'une société toujours plus mutualisée.

D'autre part, les appels d'offres ou toute autre sorte de financement public qui concernent la rue de 2040 peuvent être une réelle occasion de faire réfléchir et travailler les opérateurs sur l'avenir et sur la mutualisation de services au niveau de la rue.

- Les opérateurs de l'eau, de l'électricité, des travaux publics, de la fourniture de service en matière de transport ou d'information ont aussi pour mission de construire l'avenir. En particulier en milieu urbain, la nécessaire construction d'une cohérence entre énergie-eau-sol-végétaux ne peut pas être la simple juxtaposition de politiques ou de gestions techniques séparées et isolées les unes des autres. Au-delà des appels d'offres, les opérateurs peuvent avoir intérêt à se regrouper dans un lieu unique pour promouvoir leurs recherches et tirer profit des autres pour améliorer leurs compétences. La construction d'une rue « simulée » peut être l'aboutissement de ce travail d'expérimentation et de démonstration. Imaginer la rue de demain peut-être l'ambition commune des opérateurs.
- Les professionnels du végétal : jardinerie, producteurs, vendeurs de matériel d'horticulture et de bricolage, associations de sauvegarde ou de promotion d'espèces végétales, services techniques des mairies, associations de jardins, pourraient être aussi parties prenantes de ce projet qui remet en lumière le végétal, le sol, l'horticulture mais aussi la manière de gérer l'eau.
- Les professionnels du bois : l'arbre n'est pas absent du projet et aussi bien comme élément du domaine végétal, il est aussi un acteur important de la construction d'habitations.

CONCLUSION

Ce projet prend la rue comme lieu d'expérimentation et de démonstration. Il vise à retrouver en ville une cohérence basée sur les éléments constitutifs que sont l'énergie, l'eau, les sols, la production végétale d'une part, les intérêts privés individuels et les intérêts collectifs publics d'autre part. La mise en œuvre d'une rue « reconstruite », lieu d'expérimentation, doit faire rencontrer et travailler ensemble des opérateurs dont les relations ne sont pas toujours au service de la cohérence recherchée. Plus largement, ce lieu expérimental peut être aussi celui de la « fabrication » d'un développement durable (liaison société, économie, environnement) évitant l'éternel écueil de la séparation entre usages et protection environnementale, homme et nature.



CONTRIBUTION N°2

BÉTHANIE « DORMIR À LA RUE » PAR JEAN-PHILIPPE MAISON

24

TITRE DU PROJET

« Faire perdurer l'héritage d'un passé pour construire l'avenir, en développant la sauvegarde du patrimoine d'une manière innovante et différente. »

FAUT-IL CRÉER LA DEMANDE OU SE CONTENTER D'ATTENDRE LA DEMANDE POUR CRÉER ?

L'idée d'un hôtel haut de gamme sur le territoire de la CARA, si souvent évoquée n'arrive pas à se concrétiser. Béthanie est peut-être l'opportunité qui fera que cette idée devienne réalité.



Cette hypothèse, uniquement basée sur le tourisme, a très certainement sa place sur notre territoire pour une clientèle aisée :

- L'accessibilité est facilitée par le réseau routier auto-route A10 sortie Saintes puis 4 voies jusqu'à Saujon (il est évident que l'accès à la rocade de Royan devra être créé avant la réalisation de ce projet), par l'aérodrome et l'héliport de Médis pouvant accueillir la venue d'un jet.
- L'attrait du casino à quelques centaines de mètres, lieu privilégié du touriste aisé.
- Le port de plaisance de Royan à la porte du plus grand estuaire d'Europe.
- Le golf et son parcours de dix-huit trous au milieu des pins.
- L'hippodrome de Royan Atlantique à La Palmyre.
- Les centres équestres à proximité.

Avant tout, il sera nécessaire que l'acquéreur ait la certitude que, entre la décision de créer une structure et son exploitation, le projet ne dure pas plus de 3 ou 4 ans. Un an pour déposer le permis de construire et l'obtenir, un an de négociation (devis) et deux ans de travaux, sur la base d'un cahier des charges strict décrivant précisément les obligations architecturales et écologiques auxquelles le prestataire devra répondre. (Sauvegarde de la façade, de la chapelle, de la cour intérieure, etc.)

DEUX IDÉES

SUR UN CONCEPT INNOVANT

**SUR LE THÈME DU VÉGÉTAL ET DE
SES RELATIONS AVEC L'HUMAIN.
CONSTRUIRE DANS UNE « RUE » DE
DÉMONSTRATION D'AMÉNAGEMENT
VÉGÉTAL ET HYDRAULIQUE :**

1

Hôtellerie haut de gamme, 3 suites, 10 chambres, restaurant gastronomique, salle de réunion, salle de séminaire et bureaux « open space » dans le bâtiment existant, 20 à 22 suites sur pilotis dans une « rue » de démonstration d'aménagement végétal et hydraulique (Cf. note de Jean PROU) dans le parc.

2

Hôtel haut de gamme et appartements, 10 suites, 15 chambres, 1 restaurant gastronomique, 1 salle de séminaire dans le bâtiment existant. Accueil seniors non médicalisés dans 28 à 32 appartements grand standing sur pilotis dans une rue de démonstration d'aménagement végétal et hydraulique dans le parc.



HÔTELLERIE HAUT DE GAMME, CETTE HYPOTHÈSE SUR LE THÈME « RÉVEILLEZ-VOUS DANS LA NATURE ».

Dans le bâtiment existant, 3 suites et 10 chambres de haut standing à l'étage.

Un restaurant gastronomique, une salle de réunion, deux bureaux VIP, salle de séminaire au rez-de-chaussée.

À l'extérieur dans le parc, 20 à 22 suites sur pilotis en bordure d'une rue de démonstration d'aménagement végétal et hydraulique.

Une mini station de traitement des eaux pour le groupe de suites, l'eau traitée et envoyée sur le terrain par le système d'arrosage, dans un parc arborétum (Cf. Contribution de Louis CHIVAILLE).

ACCUEIL

SENIORS NON MÉDICALISÉS DANS LE PARC ET HÔTEL HAUT DE GAMME, CETTE DEUXIÈME HYPOTHÈSE SUR LE THÈME « VIVRE TERRE-MER-EAU-NATURE » OU « UNE RETRAITE VERTE, LE LUXE DANS UN OCÉAN DE VERDURE EN BORD DE MER ».

Le nombre croissant de millionnaires accrédite cette vision d'une résidence seniors dans un lieu aussi étonnant que surprenant, à la condition que les prestations soient de très haute qualité.

Les technologies de pointe à l'intérieur d'un parc, d'une rue où la nature s'épanouit et vieillit au rythme naturel du temps.

Dans le parc, 28 à 30 appartements de grand standing sur pilotis affectés à l'accueil des seniors non médicalisés, pour une retraite sécurisée en bordure d'une rue de démonstration d'aménagement végétal et hydraulique.

Une mini station de traitement des eaux pour le groupe d'appartements, l'eau traitée et envoyée sur le terrain par le système d'arrosage.

Dans le bâtiment existant, 10 suites et 15 chambres de grand standing afin d'accueillir les personnes visitant les résidents retraités. L'accueil des touristes reste possible. Un restaurant gastronomique, une salle de jeux/réunions pour les résidents des appartements, une salle de séminaire dans un parc arborétum (Louis CHIVAILLE).

Le coût d'un tel investissement doit

être amortissable à moyen terme; cela suppose une exigence sans faille de toutes les phases de la création, des lieux de vie sur pilotis et la rénovation de Béthanie en hôtel. Pour être rentable, les logements d'accueil seniors devront être remplis en totalité. L'hôtel quant à lui, bénéficiera de la venue des parents et amis des seniors, mais cet apport sera vraisemblablement insuffisant. Il conviendra donc de l'ouvrir aux touristes haut de gamme. Les hôtels sont également non seulement par les salaires qu'ils distribuent mais aussi par le mouvement financier qu'ils créent, les clients dans les commerces, les marchandises et les services extérieurs qu'ils achètent pour satisfaire leurs clients, taxis, etc. Ils sont une source de vie économique pour la localité et le territoire dans lesquels ils sont implantés. Ils feront aussi la réputation de la CARA en renvoyant une image sur la qualité de vie dans notre territoire.

DEUX HYPOTHÈSES

POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE,

**FAVORISER LA RÉHABILITATION EN METTANT LA PROPRIÉTÉ DE BÉTHANIE À DISPOSITION (BAIL DE 30 OU 50 ANS RENOUEVABLE).
LOYER RÉVISABLE TOUS LES TROIS ANS.**

APPEL D'OFFRE OU PROPOSITION D'OFFRE

- Proposition du site aux groupes hôteliers haut de gamme, aux entrepreneurs, institutions ou coopératives etc.

PROJET

- L'acquéreur s'engage à réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires pour transformer le site en conservant son caractère et en respectant son architecture ; le développement / agrandissement du site autorisé toujours sous le contrôle de la CARA.

ASPECT DU PROJET

L'accueil, c'est la communication par le dialogue, mais aussi par une vision partielle d'un site qui pousse le visiteur à vouloir découvrir le lieu.

Le bâtiment existant : sa façade sera rénovée en gardant son aspect d'origine, un gage de conservation du patrimoine.

L'intérieur : il sera rénové en employant toutes les techniques innovantes et des matériaux respectueux de l'environnement.

Extérieurs : les unités de vie ou suites seront réalisées en bois sur pilotis, les espaces sous les constructions et la « rue » seront traités de manière innovante (jardins d'agrément, plantes anciennes, rue verte, etc.).



CONTRIBUTION

N°3

UN JARDIN BOTANIQUE AMBITIEUX

PAR LOUIS CHIVAILLE

32

La presqu'île d'Arvert est entourée d'eau par trois côtés : la Gironde au sud, l'océan à l'ouest et la Seudre maritime au nord. Elle est limitée par des falaises calcaires, des dunes éoliennes (autrefois mobiles) et une vaste étendue de marais où se mêlent subtilement eau douce et eau salée.

Par ses caractères géomorphologiques et son microclimat de type méditerranéen, la presqu'île recèle des habitats dont certains sont reconnus comme remarquables ou sensibles pour la flore et la faune.

Par ailleurs, le « désir de rivage » pousse une partie grandissante des populations continentales à venir habiter le long des côtes. Le littoral considéré pendant des siècles

comme un lieu stérile, inhospitalier et plein de dangers redoutables, est devenu un lieu recherché et très fréquenté. On vient y jouir du spectacle d'une mer rêvée, d'un horizon qui donne une idée de l'infini, d'étendues sableuses où s'étendre mollement et se plonger dans l'immersion qui mêle plaisir et douceur, sorte de nouveau rite purificateur.

Ce faisant, le littoral est soumis à des contraintes anthropiques grandissantes qui remettent en cause les équilibres naturels, sans parler des équilibres sociologiques. La flore et la faune reculent, s'appauvrissent, se transforment, soit du fait de changements naturels, soit du fait de l'Homme.

L'idée serait donc de concevoir et de créer un site référent pour tout ce qui touche à la flore du littoral atlantique en général et spécialement celui d'entre l'anse de l'Aiguillon et la Gironde. À la flore terrestre seraient ajoutées toutes les plantes de l'estran ainsi que les algues et le phytoplancton du littoral. De plus, le thème de la place et du rôle des plantes et des arbres dans les aires urbaines serait considérée comme majeure.

Ce jardin botanique agirait dans les domaines suivants :

- Aspects scientifiques de l'horticulture
- Aspects patrimoniaux, culturels et de vulgarisation
- Conservation de la biodiversité
- Éducation, formation et sensibilisation des publics
- Travail en réseau et en coopération
- Renforcement des capacités de gestion, d'amélioration et de développement des ressources naturelles et la formation du personnel.

QUATRE MOTS FORMERAIENT LA DEVISE DE CE JARDIN BOTANIQUE :

RECHERCHER

CONSERVER

ENSEIGNER

DIFFUSER

LES OBJECTIFS

1. ASPECTS SCIENTIFIQUES DE L'HORTICULTURE

- 1.1. Concevoir le jardin botanique comme centre de ressources pour la recherche botanique
- 1.2. Concevoir le jardin comme laboratoire de recherche sur l'exploitation des plantes et des algues du littoral

2. CONSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

- 2.1. Assurer et développer la conservation, la gestion et l'évaluation de la flore terrestre et des herbiers marins in situ
- 2.2. Développer la gestion des collections ex situ
- 2.3. Assurer la gestion du jardin en vue de la conservation de la biodiversité et de l'utilisation durable des plantes

3. EDUCATION, FORMATION ET SENSIBILISATION

- 3.1. Développer le jardin botanique comme centre d'éducation à l'environnement et comme intervenant dans les écoles.
- 3.2. Promouvoir le jardin auprès du grand public comme centre d'information sur la flore du littoral et les herbiers marins
- 3.3. Sensibiliser à la place et au rôle du règne végétal dans les aires urbaines, agricoles et marines. Sensibiliser à « l'agriculture urbaine » et à l'insertion du règne végétal dans les schémas urbains

4. CULTURE DU PATRIMOINE ET TOURISME

- 4.1. Concevoir le jardin botanique comme centre d'attraction touristique par des évènements à destination du grand public.
- 4.2. Sensibiliser le grand public au rôle des jardins botaniques dans l'histoire de la botanique européenne et aux échanges de plantes dans le temps à travers le monde.
- 4.3. Sensibiliser à l'appréciation des styles de paysages et de jardins dans les espaces urbanisés et dans les espaces ouverts.

5. TRAVAIL EN RÉSEAU ET EN COOPÉRATION

- 5.1. Inscrire le jardin botanique dans le réseau des universités et dans le réseau des jardins botaniques de France et d'Europe.
- 5.2. Développer un réseau local de botanistes, d'herboristes, de jardiniers et de maraîchers professionnels et de loisirs.
- 5.3. Concevoir le jardin comme un forum des botanistes, des herboristes et des jardiniers.
- 5.4. Concevoir et réaliser un site internet spécifique.
- 5.5. Travailler en coopération avec les autres acteurs compétents sur le littoral : conservatoire du littoral, Forum des marais atlantiques, parc naturel marin, l'Office National des Forêts, Chambre d'agriculture, services publics divers, associations naturalistes.
- 5.6. De plus, dans cette vision de centre référent, le site de Béthanie pourrait être le siège du « Parc Naturel Régional de la Côte Atlantique » faisant l'objet actuellement d'une étude de faisabilité dans les communautés de communes de Rochefort Océan, Marennes, île d'Oléron et de Royan Atlantique.

LE LIEU ET LES LIEUX

Siège de la structure opérationnelle, le site de Béthanie serait un lieu de rencontres, un forum, un centre de conférences, un laboratoire, un centre de ressources ayant ses propres collections et jardins de conservation et de démonstration.

Cependant, la surface réduite du lieu et sa nature empêchent d'y retrouver et d'y exposer toutes les ressources botaniques disponibles sur le littoral.

Un réseau local de lieux présentant un intérêt pour la flore serait inventorié et inscrit dans la sphère de compétences du centre. On peut citer à titre d'exemple les falaises vives et mortes de la façade girondine, les dunes de la « côte sauvage » et celles de l'île d'Oléron, les marais littoraux, les estrans sableux, vaseux, rocheux, les jardins publics, les forêts et les bois, les zones agricoles, etc.

LE SITE DE BÉTHANIE CONSIDÉRÉ COMME UN CENTRE

- **Un espace plateforme** ouvert aux collectivités, établissements d'enseignement et de recherche, syndicats professionnels, industriels du BTP, etc.
- **Un lieu d'apprentissage**, de formation, d'enseignement dans les domaines agricoles, paysagés, horticoles, etc.
- **Un centre de formation** en botanique et en ethnobotanique.
- **Un lieu touristique** d'immersion dans le végétal.
- **Une structure de documentation** (archives photographiques, bases de données botaniques et techniques, etc.)
- **Un lieu d'animation** de réseaux de jardiniers.
- **Un conservatoire** d'espèces endémiques du territoire.

UNE STRUCTURE JURIDIQUE

- **La propriété du foncier et du bâti** serait portée par une ou plusieurs structures juridiques ad hoc. Le foncier, par exemple, serait logé dans une société civile immobilière et le bâti logé dans une autre structure par bail emphytéotique.
- **La structure porteuse** du jardin botanique pourrait être une association à conseil d'administration composé de toutes les parties du projet.
- Enfin, une **direction opérationnelle** serait chargée du fonctionnement du centre.

LE SITE

DANS SON AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

ET DANS SON ENVIRONNEMENT

Des bâtiments actuels ne serait conservé que le corps principal en façade. Toutes les autres constructions seraient détruites pour faire place, soit à des constructions adaptées aux nouveaux besoins, soit aux espaces jardins botaniques et arboricoles, serres et plantations. L'emprise du bâti au sol serait réduite à la plus petite des plus petites parts et serait limité au R+2. Des jardins suspendus pourraient être aménagés sur les terrasses. Le bâti pourrait s'étendre en sous-sol en imaginant par exemple des amphithéâtres et des salles de réunions en R-2 et même R-3 (cf. les salles du centre des congrès-cité mondiale de Bordeaux) où l'on pourrait développer de grands volumes sans rien modifier à l'aspect extérieur du site.

LE SITE

DANS SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Le site est au milieu d'un quartier « résidentiel » fait de villas généralement de plain-pied à proximité d'une école primaire en RDC et d'un parking assez grand qui méritent tous les deux d'être mieux végétalisés, notamment en arbres de haute tige.



CONCLUSION

Le site de Béthanie est un lieu privilégié, mais ce qu'on doit ou ce qu'on peut en faire doit s'inscrire dans une stratégie. Or l'expérience montre que l'émergence et la définition d'une stratégie se dégagent le plus souvent sous la perception plus ou moins pressante d'une menace externe et/ou interne, réelle, supposée ou fabriquée. Il semble que si une « menace » provoque une volonté partagée, elle ne suffit pas à elle seule à forger une stratégie.

Mais une stratégie peut aussi émerger d'une ambition qui relève parfois d'un pari sur l'avenir.

Le projet « jardin botanique » prétend s'inscrire dans un programme de stratégie de la protection des milieux naturels et des espèces végétales. Il apporte une contribution dans les domaines de la protection de la nature, de l'eau, de l'air, des sols, des sites, des paysages dans les milieux :

- **en préservant le vivant notamment végétal ;**
- **en suscitant l'envie d'agir pour la biodiversité ;**
- **en investissant dans le « capital écologique » ;**
- **en développant, partageant et valorisant les connaissances ;**
- **en assurant un usage durable et équitable de la biodiversité.**

Le projet s'inscrit ainsi dans le cadre de la stratégie européenne pour la diversité biologique.



