

E U R O P A N ^{FR}

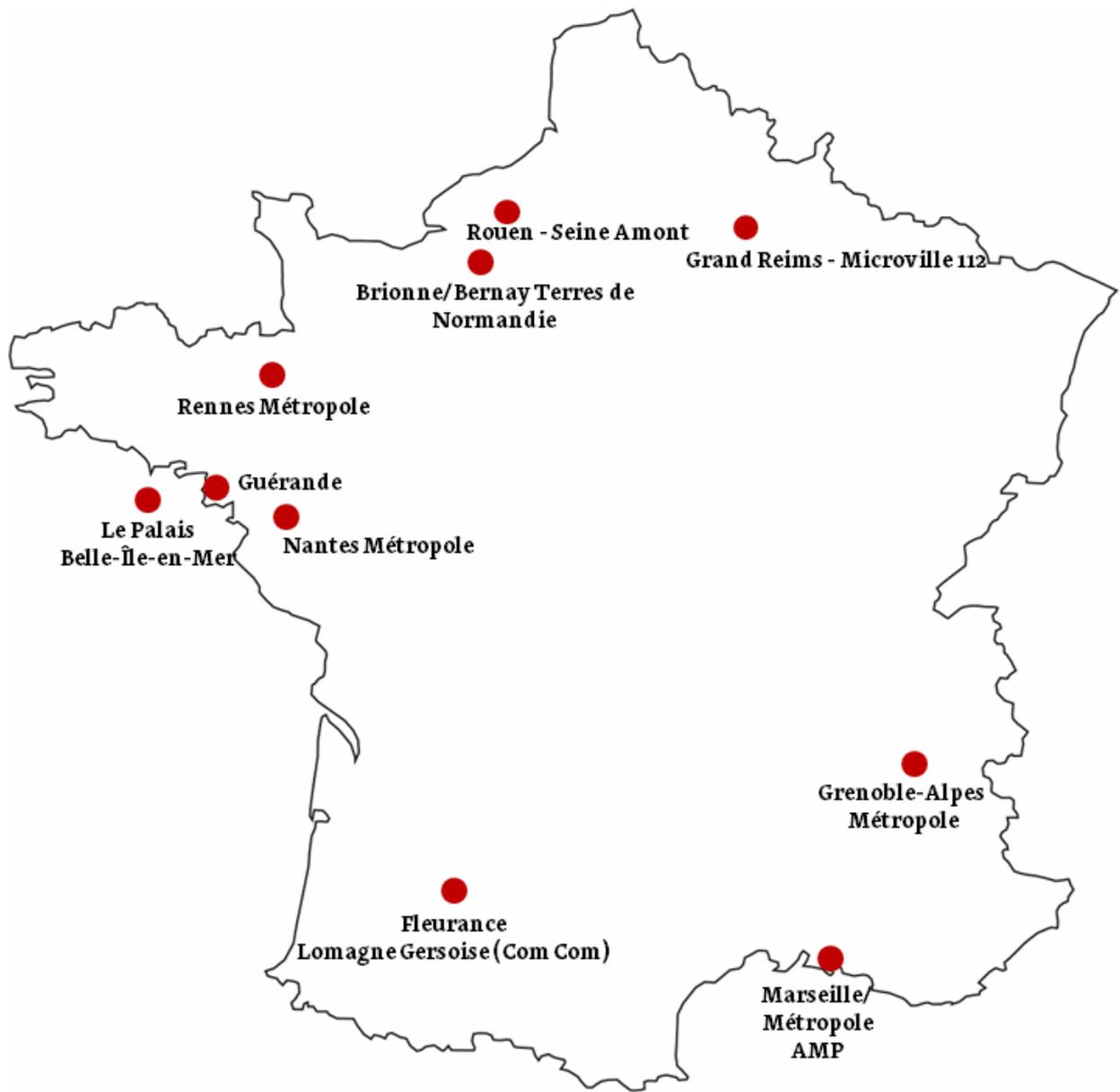


E17 - Villes Vivantes 2

LE PALAIS

LABORATOIRE D'UNE QUESTION PLANÉTAIRE

Dossier de site



AVANT-PROPOS

Les sites d'europan en France peuvent paraître immenses, hors proportions, hors limites, qu'ils soient répertoriés parmi de « petites villes de demain » ou des territoires métropolitains.

Ils le sont. Et c'est pourquoi ces sites là sont intéressants pour les candidats. Ils nécessitent une réflexion réellement à hauteur des enjeux contemporains, une réflexion quant à la redéfinition de nos milieux habités, denses ou pas. En effet, ces sites-là interrogent la transformation de la ville et de l'architecture à l'aune de la transition civilisationnelle. On y retrouve des enjeux permanents, la relation à l'eau, à la biodiversité, aux activités humaines productives, sociétales, équilibres souvent détruits au cours des 2 derniers siècles emportés par la révolution industrielle.

Comment penser et concevoir l'architecture de la ville, des lieux habités, des édifices, sans un esprit critique et prospectif, sans considérer réparation, transformation, réimplantation, changement ? sans réimaginer ?

Concevoir un édifice, un espace public, nécessite cet esprit critique pour prendre place dans les manifestes et les engagements philosophiques que notre époque appelle urgemment. Toutes les époques de renaissance l'ont fait, mais il s'agit aujourd'hui de changement d'ère.

Parmi les sites définis par de larges périmètres de réflexion, les candidats devront faire leur chemin et conceptualiser chemin faisant.

Il peut s'agir d'une pensée étirée, allongée, une ou plusieurs couches de paramètres conceptuels, ou bien d'un petit mécanisme qui fera engrenage.

Les échelles des sites sont souvent contrastées : peu importe la dimension spatiale et architecturale de la réponse, car à Europan, il n'a jamais été question de planifier ni de redessiner l'ensemble d'une ville, ni d'un quartier.

Il est encore et toujours question de projets déclencheurs et d'imagination, peu importe les échelles.

Mais pour que des propositions fassent « mouche » les itinéraires et processus pour faire projet sont essentiels. Quel sera votre propos ?

Ce préalable est valable pour tous les sites de la session 17. Europan, avec les collectivités, a toujours à cœur de réélargir, d'ouvrir la question, de reformuler au-delà des attentes concrètes dont on sait qu'elles existent de toutes façons, et qui sont souvent formulées.

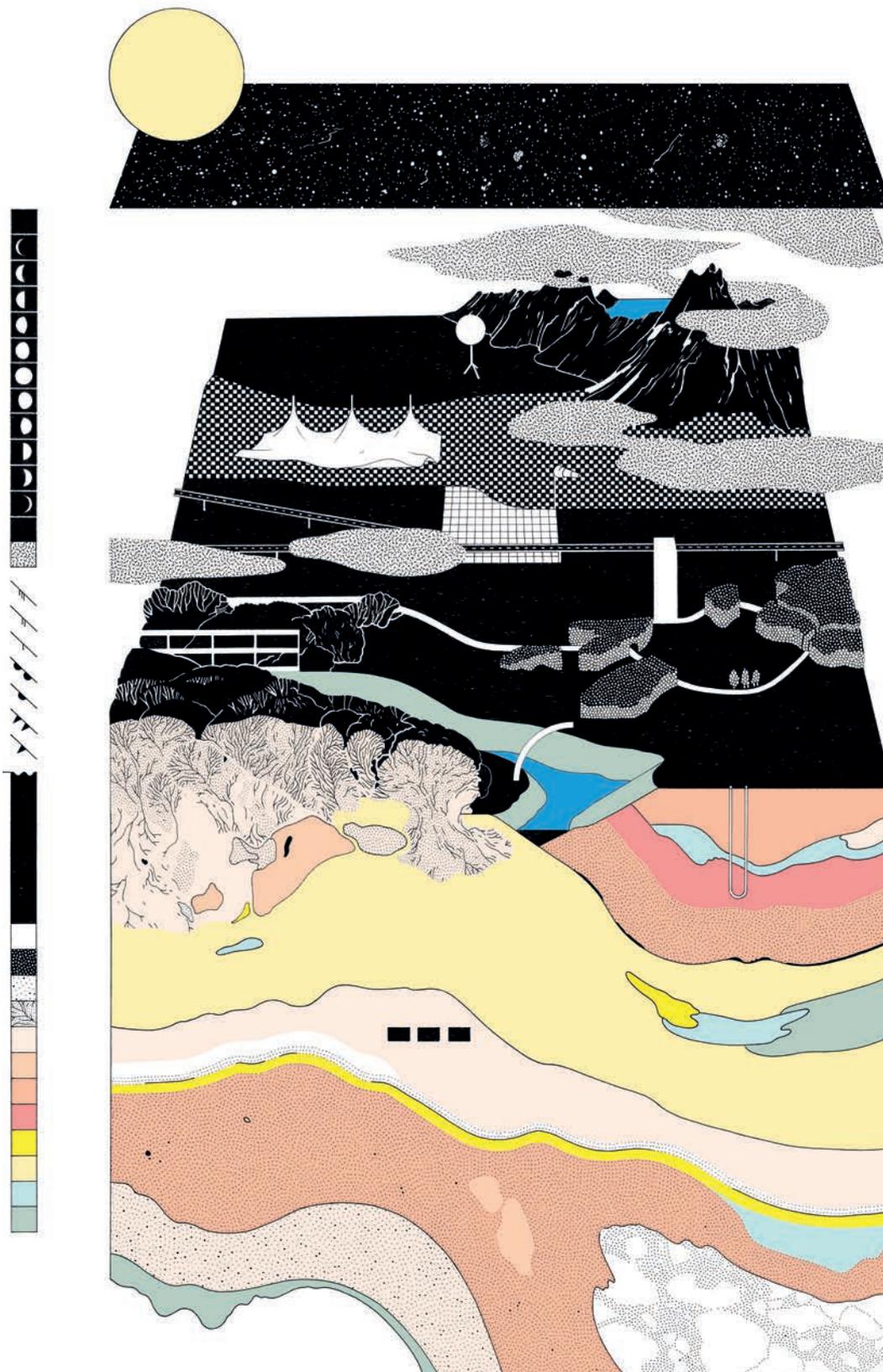
Qu'est-ce qui fait se rencontrer plusieurs communes et/ou donneurs d'ordre autour

d'un parc ? d'un fleuve ? d'un patrimoine ? le désir d'une pensée à construire ensemble, au-delà des limites, et ceci par le projet, des espaces naturels aux espaces publics, de la cabane à l'édifice.

Car en effet il est question, dans tous les sites, d'édifices, posés, ancrés, flottants, en ruine, en activité, habités, utilisés, en voie de..., réels et/ou symboliques. Peu importe qu'ils soient vétustes, laids pour certains, qu'ils soient qualifiés de verrues ou de bijoux du patrimoine du 20^e siècle, ils font partie de notre culture, de notre présent, ils sont des trésors méconnus, ils sont constitués de matière et de mémoire. Dans une époque que nous appelons à être toute de sobriété, ils existent et donc, ils demeurent.

A ces forts questionnements, nous attendons, European et les collectivités de la 17^e session, des réponses réfléchies, audacieuses, vivantes et prospectives.
European France

EUROPAN FRANCE



LE THÈME : VILLES VIVANTES 2

RÉ-IMAGINER DES ARCHITECTURES EN PRENANT SOIN DES MILIEUX HABITÉS

Les résultats d'European 16 sur le thème « Villes Vivantes : Métabolisme et Inclusivité » confirment dans leur grande majorité une évolution profonde des manières de concevoir le projet dans un contexte de transition écologique. Celle-ci implique un bouleversement des modes de pensée et de conception de la ville et de l'architecture.

C'est pourquoi la session European 17 se donne comme objectif de continuer autour du même thème en approfondissant ces évolutions de contenus et de méthodes de la conception.

Il s'agit de se poser la question des capacités régénératrices des milieux vivants autour de nouvelles écologies architecturales, urbaines et paysagères, tentant de dépasser l'opposition nature-culture et l'anthropocentrisme dans des temps marqués par les dévastations et l'urgence climatique.

Comment prendre soin des milieux habités ?

Les différents rapports du Giec, jusqu'à celui de mars 2022 étant toujours plus alarmants, ainsi que la pandémie de la Covid 19 étendue à l'échelle planétaire, ont rendu encore plus évidentes les vulnérabilités du vivant et les métamorphoses de l'habitabilité. La possibilité même de vivre est désormais en question pour tous étant donné l'excès des consommations des ressources naturelles par certains groupes humains au détriment des besoins de la population totale, dépassant ce que la planète Terre peut renouveler.

Urgence climatique, surexploitation, pollution, inégalité et iniquité, autant de maux, de bouleversements et de désorientations qui en appellent à des actions du « care » ou « prendre soin » pour ménager les coexistences et le tissage du vivre ensemble, ce qui s'inscrit dans un radical changement de paradigme. Joan Tronto, une des principales théoriciennes politiques de l'« éthique du care » le définit comme « une activité caractéristique de l'espèce humaine incluant tout ce que nous faisons en vue de maintenir, de continuer ou de réparer notre 'monde' de telle sorte que nous puissions y vivre aussi bien que possible ». Sensibilité, responsabilité, créativité sont matières du souci et du goût des autres.

Ce qui suppose de s'inscrire dans une reconnaissance des appartenances et interactions en jeu dans les situations qui seront proposées au concours. Pour European 17, les contextes se situent dans un changement radical d'approche pour penser et produire l'espace de manière plus immersive afin de prendre soin des milieux vivants. Un nouveau paradigme est à l'œuvre poussant à se demander comment

accorder les choses et les êtres entre eux alors que se pose la question de l'habitabilité de la planète Terre. Des stratégies locales et translocales se trouvent associées à des enjeux aussi bien de métabolisme (nouvelle gestion des flux d'éléments naturels, de matières et d'humains avec un objectif de développement d'économies circulaires) que d'équité et de solidarité (inclusivité des acteurs dans les processus) qui étaient déjà partiellement à l'œuvre dans certains contextes d'E 16.

Comment ré-imaginer des architectures qui s'incarnent dans des « visions » et des « récits » du devenir des sites entre présent et futur ?

Face à ces challenges territoriaux, il est plus que nécessaire de créer des reconfigurations spatiales complexes, globales et dynamiques, dans les milieux habités endommagés afin de revitaliser des communautés biologiques et humaines.

L'approche par le prendre soin induira des logiques de projets innovantes, dynamiques et variées qui doivent se croiser :

- produire une compréhension active du déjà-là (échelles biologique + socio-anthro-pologique), une intelligence des situations ;
- à partir de cette immersion, réparer les territoires/espaces maltraités par soustraction et récréation ;
- s'engager dans des projets urbains sobres (consommation foncière réduite) et dans des projets architecturaux économes en matières, en technicité, en énergie, attentifs aux ressources dans leur impact sur la terre
- renforcer, régénérer ou créer des qualités d'hybridité nature/culture ;
- relier l'échelle de réflexion stratégique et dynamique des territoires (les grands enjeux écologiques structurants) à celle des espaces de proximités à repenser (espaces du quotidien et espaces partagés) ;
- imaginer / créer aujourd'hui des architectures en pensant la relation temps présent / temps futur et donc leur fabrication et leur adaptabilité temporelle (développement durable) ;
- prendre en compte dans les projets des processus de conception et fabrication impliquant l'ensemble des acteurs dans leur diversité et leurs rôles.

Pour atteindre cette complexité, les situations qui seront retenues pour le concours European d'European 17 doivent permettre que les projets rendus puissent activer dans différents contextes et à différentes échelles :

- des liens de symbiose entre le monde vivant et le monde culturel, des relations vitales entre êtres humains et non humains ;
- des synergies spatiales (actions menées de concert entre éléments, organes ou parties prenantes différents) : ce sont des types de reliances naturelles et culturelles à différentes échelles entre des éléments fragmentés résultant du développement moderniste des milieux ;
- la prise en compte des temporalités naturelles et humaines (cycles et rythmes du vivant et du social) dans des projets-processus.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

REPRÉSENTANT(S) DU SITE : Thibault Grollemund, maire de Le palais, Stéphane Tinchant chef de projet «Petites Villes de Demain», Bernandette Flament, Service communication.

ACTEUR(S) IMPLIQUÉ(S) : Le Palais, DDTM 56/SUHC, UDAP Morbihan, Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, Région Bretagne, Conseil Départemental du Morbihan

REPRÉSENTANT DE L'ÉQUIPE : Architecte, urbaniste ou paysagiste

COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE : Architecture, urbanisme, paysage, écologie, économie, patrimoine, tourisme, activité commerciale, montage opérationnel.

COMMUNICATION : Valorisation des projets après le concours : publication d'un catalogue des résultats et exposition nationale.

JURY – 1ÈRE ÉVALUATION : Avec la participation des représentants de site.

JURY – SÉLECTION DES PRIX : Sélection de trois projets par site. Avec la participation des représentants de site.

Primes : les primes sont attribuées par le jury indépendamment des sites : lauréat (12.000€) / mentionné (6000€) / mention spéciales (pas de prime).

PROCÉDURE INTERMÉDIAIRE POST CONCOURS :

- Rencontre des villes & des équipes organisée par le secrétariat European France à Paris en début d'année 2024
- Rencontre in-situ des villes & des équipes organisée par les collectivités et leurs partenaires à partir de janvier 2024
- Assistance et conseil d'European France auprès des collectivités et de leurs partenaires pour la mise en place des suites du concours

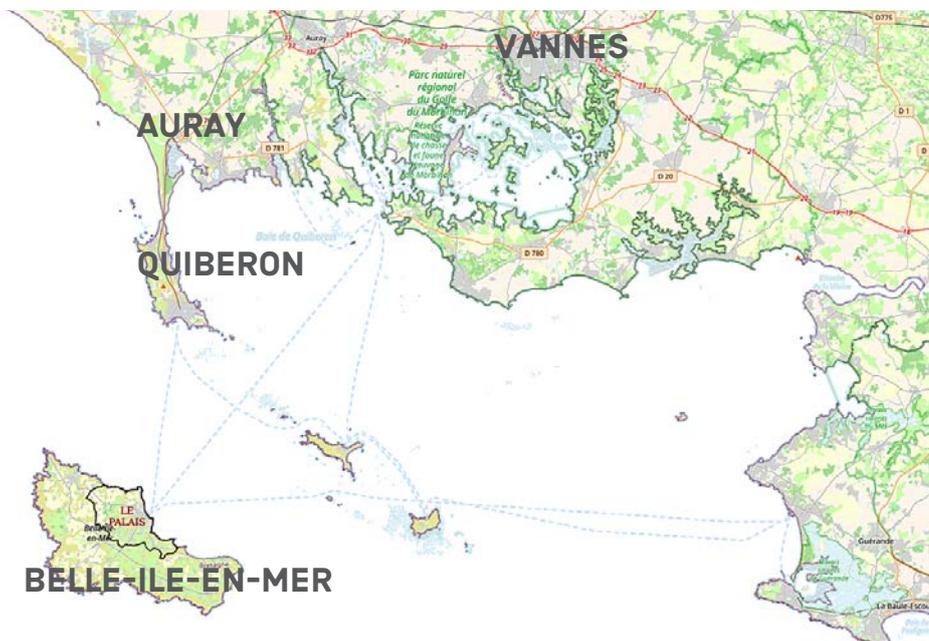
MISSION DONNÉE A LA (OU LES) ÉQUIPES SÉLECTIONNÉE(S) POUR LA RÉALISATION :

Missions d'étude et de projet pour l'approfondissement des propositions stratégiques, études de faisabilité sur le site de projet, mission(s) de maîtrise d'oeuvre architecturale, urbaine ou paysagère. Favoriser une MOE opérationnelle et/ou architecturale avec des maîtres d'ouvrage associés.



ILE VIVANTE

L'île comme laboratoire des questions contemporaines à l'échelle de la planète (crédits Googleheart)



SITUATION DANS LA RÉGION BRETAGNE
(crédits Le Palais)

RELATION AU THÈME

LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME

Belle-Île, dont le site de Le Palais est le port principal, est à son échelle un « petit monde », qui durant sa longue histoire, a connu de profonds bouleversements prenant différents visages : l'île est marquée par les évolutions du climat qui, au fil des grandes ères, l'ont fait tour à tour se rattacher et s'isoler du continent. À la fois protégée et vulnérable, tous les aléas qui la touchent ont ici des effets immédiatement perceptibles.

La marée noire de l'Erika (24 décembre 1999) est encore dans les esprits, et fait partie de l'histoire collective des habitants de l'île, chacun se rappelant encore où il était au moment de l'arrivée des premières galettes de pétrole sur les côtes.

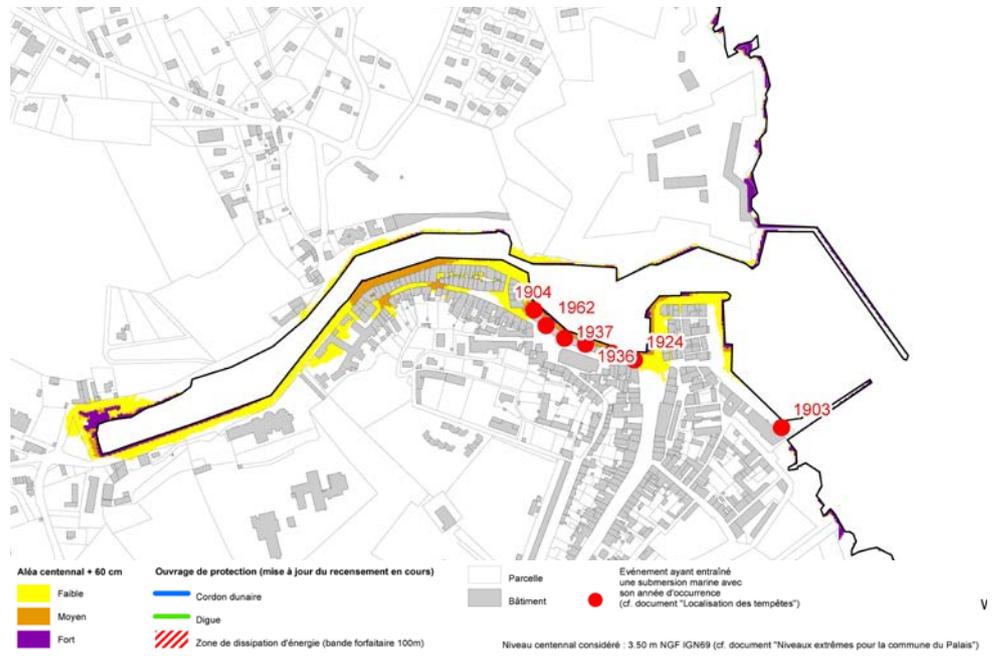
Le site de Le Palais entre en résonance avec l'éthique du « Care ». « Maintenir, perpétuer et réparer », selon la définition de Joan Tronto, est depuis toujours ancrée dans ce territoire à la nature préservée, dont l'histoire est faite de cette reconnaissance permanente de l'attention à porter au lieu où l'on habite. L'écosystème de l'île impose un certain mode de vie : c'est un territoire de stratégies constantes, dans un équilibre contraint, où l'on ne peut pas prendre plus que ce qu'il n'y a et où l'impossible discrétion du paysage exceptionnel rappelle en permanence cet impératif.

Les conditions insulaires du site

Penser l'aménagement ici renvoie à la problématique spécifique de toute situation insulaire définie par un espace rare, étroitement délimité et fini. L'île cristallise toutes les problématiques à grande échelle sur une région, un pays, un continent. Venir sur l'île est une condition particulière : son accessibilité dépend des aléas de la météo et de l'état de la mer, induisant un quotidien qui échappe aux habitudes et aux représentations urbaines, tant en termes de rythme de vie que de disponibilité des ressources.

L'espace constructible y est limité et précieux ; chaque nouveau programme doit s'ancrer en trouvant sa juste place. Une offre de logements difficile et coûteuse à rénover s'oppose à une offre de biens en vente ou en location à des prix très élevés rendant peu à peu presque impossible l'accès au logement aux palantins et génère iniquités et tensions.

Le transit des marchandises entraîne un surcoût du panier quotidien et du prix des carburants. La forte densité de population, particulièrement subie durant la saison estivale, complique la vie journalière des îliens tout comme celle des visiteurs : elle exerce un fort impact sur la disponibilité en eau potable, sur les dispositifs



RISQUE DE SUBMERSION MARINE
(crédits Le Palais - ORT)

d'assainissement et de traitement des déchets, sur les mobilités, avec un trafic amplifié en haute saison et sur l'indépendance de l'approvisionnement de l'île : 96 % de l'alimentation est importée, idem pour les matériels et matériaux.

Les effets du changement climatique sont visibles par la montée des eaux qui impacte son port de plus en plus fréquemment.

L'autonomie en eau potable, comme alimentaire, y est fragile avec les nouveaux épisodes de sécheresses et sur le port, les épisodes de submersions marines provoquent ponctuellement l'inondation des rez-de-chaussée qui le bordent.

Ici et ailleurs

L'île fait partie d'un territoire administratif plus vaste dans lequel elle est complètement intégrée, et dont elle ne dépend pas seulement. Du fait de son attractivité, elle fait partie d'une économie globale à l'échelle du territoire du Morbihan et de la Région Bretagne.

Il faut considérer Le Palais, non comme un système auto-centré, mais comme un élément important de cette économie territoriale même, si le site en est rendu distant par la mer.

Ce double visage se retrouve étymologiquement : « île » vient du latin insula, qui a la même racine qu'« isolement », alors que le grec nessos, qui a donné Péloponnèse et Polynésie, renvoie à l'idée d'« aller et venir ».

Laboratoire planétaire

À l'heure d'une prise de conscience de l'opinion publique mondiale, observer ou intervenir dans un espace insulaire renvoie à la finitude des ressources à l'échelle planétaire. Ce constat donne tout son sens dans le choix de la commune du Palais comme site Européen pour cette session 17.

À la fois laboratoire des conditions actuelles planétaires - tension sur les ressources, inégalités sociales, risques climatiques - le site est autant un lieu de réflexion autour des singularités propres à l'île que de récit de l'attention culturelle portée par les insulaires à leur milieu et à leurs interactions avec son métabolisme.

LES ATTENTES SPÉCIFIQUES DE LA VILLE ET DE SES PARTENAIRES

Le Palais envisage pleinement l'indispensable cohabitation entre nature et culture. Cette résilience est génétiquement inscrite dans le territoire. Face aux grands enjeux sociétaux et cette crise permanente qui s'installe, différentes prises de conscience ouvrent aujourd'hui les portes à une attention encore plus particulière pour penser l'aménagement de Le Palais.

Si Le Palais est la seule commune des 4 de l'île à s'inscrire dans Européen, ce qui sera proposé ici aura des effets sur l'ensemble du territoire de Belle-Île. L'approche du « Care » doit également, en les mesurant bien, prendre en compte ces solidarités déjà à l'œuvre et celles nouvelles à mettre en place. La commune à plusieurs attentes transversales à l'occasion de cette session.



LES TENSIONS SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT (crédits Le Palais)

777 600 € Simulez votre prêt immobilier 179m² | 4 chambres | 2 salles de b

Vente maison 6 pièces au Palais



ACHAT - MAISON
Le Palais - 56360 745 200 €

BELLE EN MER - Maison spacieuse et lumineuse située au calme, et à environ 5 km du port de LE PALAIS comprenant au rez de chaussée : salon d'été avec 50 m² avec cuisine ouverte, dînette... voir notice

| STAGIAIRE | STAGIAIRE | PRELÈV | DATE |
|-------------------|---------------------|--------|------|
| 159m ² | 1 353m ² | 5 | 4 |

Financer ce bien Assurance habitation
 Devis détaillé Améliorer son habitat

ACHAT - MAISON
Le Palais - 56360 569 250 €

BELLE EN MER - Maison située à environ 1,5 km du bourg de LE PALAIS, comprenant au rez de chaussée : séjour avec cheminée ouverte, cuisine équipée, chambre, salle d'eau avec WC... voir notice

| STAGIAIRE | STAGIAIRE | PRELÈV | DATE |
|-------------------|---------------------|--------|------|
| 130m ² | 1 420m ² | 7 | 5 |

Financer ce bien Assurance habitation
 Devis détaillé Améliorer son habitat

ACHAT - IMMOBILIER
Le Palais - 56360 776 250 €

BELLE EN MER - Immobilie ancien entièrement rénové situé dans le bourg de LE PALAIS, avec vue sur le port et la Chapelle comprenant un sous-sol accessible depuis l'extérieur et... voir notice

| STAGIAIRE | DATE |
|-------------------|------|
| 100m ² | 1 |

Financer ce bien Assurance habitation
 Devis détaillé Améliorer son habitat

746 200 €
 À partir de 3392 €/mois

Villa 1 étage
 5 pièces • 4 chambres • 195 m² • Terrain 1 500 m²
 Jardin • Garage
 Le Palais (56360)
 À voir sur Belles Demeures →

549 000 €
 À partir de 2491 €/mois

Villa 1 étage
 5 pièces • 4 chambres • 135 m² • Terrain 1 000 m²
 Box
 Le Palais (56360)

Penser les ressources

Dans ce territoire, pourtant loin des habitudes de consommation du continent, la finitude des ressources s'impose aujourd'hui encore plus comme un invariant de tout projet, en termes nourriciers, de construction, d'approvisionnement et de gestion des énergies comme des déchets.

Nouvelles équités

De nouvelles équités sont à établir entre les habitants insulaires, les néo-îliens, les résidents secondaires et les visiteurs : ces différentes catégories de personnes, présentes sur l'île dans des temporalités totalement différentes, par symbiose, sont totalement interdépendantes.

Alors, comment faire co-exister ces différentes cultures ? Comment construire une ville plus équitable ? Comment positiver ces divergences... ?

Île vivante et résiliente

Enfin la pensée de sa résilience : le réchauffement climatique et les aléas qu'ils présagent deviennent tangibles dans les transformations à l'œuvre dans l'écosystème de l'île : submersion marine et sécheresses récurrentes sont des indicateurs aujourd'hui mesurables.

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES (ÉVENTUELLES)

La commune de Palais présente pour cette session plusieurs sites dans le périmètre de son centre-ville.

En premier lieu il s'agit de repenser les espaces publics en termes d'usages et de mobilité, du port jusque dans le cœur de ville, aujourd'hui saturés lors de la période estivale, qui n'offrent qu'un caractère très routier et indéfini en basse saison pour les îliens.

Lieu central de la commune, la place de la République demande d'être repensée dans une vision globale, croisant différentes thématiques. Si de nouvelles aménités sont à retrouver, il faut également ici penser comment adapter le sol du port aux aléas de submersions marines qui annoncent le déplacement du niveau zéro de l'eau. Il s'agit également de penser comment ce sol se prolonge dans de nouveaux équipements, une halle de marché ou des services associés au port, et comment infrastructure et architecture peuvent ici entrer en relation.

En second lieu deux sites, celui du FAM (Foyer d'Aide Médicalisée) et celui de l'ancienne colonie pénitentiaire, posent la question de comment hybrider des programmes de vie et d'habitat destinés aux îliens et aux touristes et de proposer une offre nouvelle de logement alternative, permettant de mieux répondre à l'accueil de la population, à son vieillissement ou ses difficultés d'accès au logement. Ces deux sites construits questionnent sur l'adaptation d'une architecture pouvant accueillir de nouveaux métabolismes, hybridant les usages et les usagers.

Enfin, à partir de ces différents périmètres, la commune attend, à différente échelle, qu'à la réflexion sur ces sites soit associée une réflexion sur la ressource

en eau, la production d'énergie, la production et la transformation alimentaire et le maintien de sa biodiversité. Cette échelle plus grande doit intégrer l'évolution des mobilités et réimaginer la connexion de Le Palais à l'ensemble de l'île et aux autres communes dans un réseau cyclable/piétons repensé, particulièrement sur et vers l'axe Est-Ouest de la RD25, voie qui traverse l'île de part en part.

La commune de Le Palais attend des candidats, des propositions ouvrant sur des dispositifs singuliers s'appuyant sur l'aménagement, l'architecture et le paysage. Ces dispositifs peuvent dépasser leur propre cadre pour s'appuyer sur des modes de faire innovants. La notion de « Bien vivre » doit, selon le souhait de la collectivité, s'accompagner de dispositifs administratifs, techniques, juridiques ou encore fiscaux pour répondre aux mieux à la situation singulière de ce contexte.

Les acteurs de Le Palais attendent de cette session des réponses conduisant à de nouvelles péréquations permettant de retrouver de nouvelles équités vis-à-vis du vivant :

Comment trouver des assemblages qui permettent, en étant incitatifs, d'agir sur la préservation de la biodiversité par exemple ? Comment trouver des modes de financements innovants, des montages partenariaux à même de répondre aux besoins spécifiques. Quelles sont les expériences menées ailleurs qui pourraient trouver de nouveau développement ici... ?

d'agir sur la préservation de la biodiversité par exemple, trouver des modes de financements innovants, des montages partenariaux à même de répondre aux besoins spécifiques. Les acteurs de Le Palais attendent ainsi de cette session des réponses conduisant à de nouvelles péréquations permettant de retrouver des nouvelles équités vis-à-vis du vivant. Quelles sont les expériences menées ailleurs qui pourraient trouver de nouveau développement ici ?

PLAN HISTORIQUE

Extrait du plan de la Place de Belle-Isle-en-Mer et de ses environs jusqu'à la distance de 1500 mètres. An 1815 - Auteur : Nadaud (crédits BNF)



CONTEXTE

TERRITOIRE, GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE

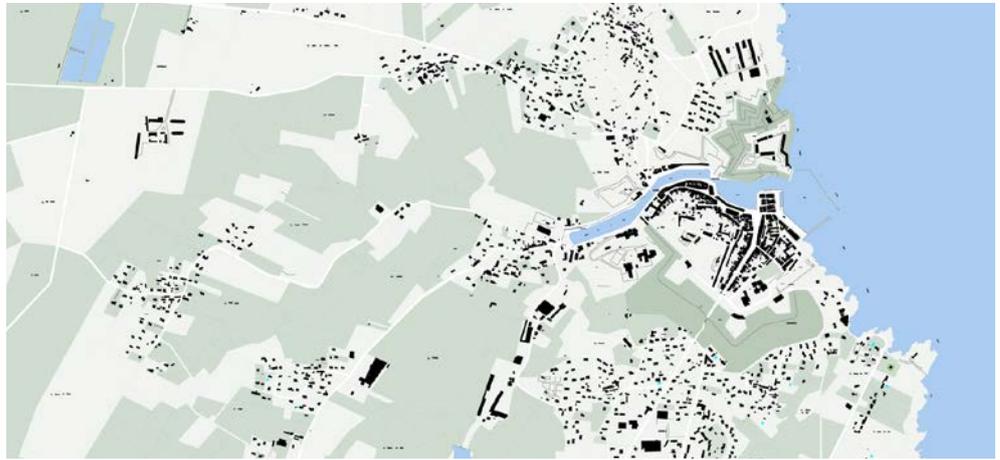
HISTOIRE

Les variations climatiques font partie de l'histoire de Belle-Île. Les considérables fluctuations du niveau de la mer ont fait que l'île s'est retrouvée à plusieurs reprises isolée, puis détachée du continent. À l'époque du Néandertal, Belle-Île n'est pas une île. Avec le réchauffement climatique et la fonte glaciaire, la montée des eaux sépare une nouvelle fois Belle-Île du continent et les habitants de cette époque en deviennent les premiers insulaires. Progressivement, la mer s'immisce entre Belle-Île et le continent. À l'époque celte, Belle-Île est la plus grande des îles de l'archipel du Morbihan où vivent les Vénètes, peuple de navigateurs. Au 9ème siècle, l'île est dévastée par les Vikings, qui pillent et chassent une grande partie des habitants. Elle est ensuite repeuplée sous l'impulsion de moines Bénédictins venus s'y installer, qui divisent l'île en 4 paroisses. L'île est régulièrement prise d'assaut au cours des siècles car sa situation géographique est stratégique par rapport au continent pour ravitailler en eau potable les bateaux des pirates du moyen âge comme ceux des belligérants Hollandais au 17ème et Britanniques au 18ème. C'est pourquoi Vauban fait construire au 17ème siècle la citadelle de Palais ainsi qu'une « aiguade », pour le stockage d'eau potable. Les fortifications sont régulièrement modernisées jusqu'en 1870, notamment avec l'édification de l'enceinte urbaine de la ville et ses nombreux postes d'équipements et de logements militaires. Durant cette période, Belle-Île compte jusqu'à 10 sardineriers en 1855, et sa population croissante atteint jusqu'à 10 000 habitants à la fin du 19ème siècle avant de décliner avec les fermetures successives des sardineriers suite à la raréfaction des ressources. Le tourisme prend alors le pas sur l'agriculture et la pêche pour devenir aujourd'hui une activité majeure de l'île.

ADMINISTRATION

Le Palais s'est implanté sur la ria qui rentre dans les terres ce qui a permis l'installation de son port. La commune, la plus peuplée de l'île avec plus de 2600 habitants, y tient un rôle de centralité, regroupant la majorité des services et de l'emploi. Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Lorient, au canton de Quiberon et fait partie de la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer, la CCBI dont Le Palais accueille le siège ; elle compte 4 communes. Plusieurs fois par jour, en toutes saisons, des rouliers, des vraquiers et même un pétrolier, acheminent passagers, marchandises, voitures et carburant sur une distance de 15km en 50mn sur la ligne régulière « Quiberon-Le Palais ».

STRUCTURE BATIE
(crédits European France)



VUE DEPUIS LA CITADELLE SUR LE PORT
(crédits Le Palais)



L'ENCEINTE URBAINE
(crédits European France)



SUPERPOSITIONS DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES
(crédits Le Palais - ORT)

- PLU & SCOT
- Loi Littoral
- Natura 2000
- Zones de submersion marine (à l'échelle 50cm)
- Dépot pétrolier (infrastructure à risque)
- ★ Monuments Historiques classés et inscrits
- ⋯ Périmètre de servitude autour d'un monument historique

Plusieurs lignes saisonnières existent reliant Le Palais à Vannes, Arzon, la Turballe et le Croisic. Dans le cadre du volet territorial du contrat de plan État-Région 2015-2020, l'État et la Région Bretagne ont souhaité mobiliser collectivement leurs moyens pour répondre aux enjeux spécifiques d'aménagement et de développement des îles du Ponant. 19 entreprises de l'île sont adhérentes au savoir-faire des îles du Ponant.

Depuis 2020, Le Palais est inscrit dans le programme « Petite Ville de Demain » qui a pour ambition d'améliorer la qualité de vie dans les petites centralités et les territoires ruraux alentour, par des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Ce programme est installé dans le temps des mandatures actuelles des communes pour leur permettre de mener à bien leur projet de développement. Cela a conduit la commune de Palais à établir un diagnostic et la définition de 62 fiches actions à mener d'ici à la fin du mandat en 2026. La commune cherche pour certaines de ces fiches à s'appuyer sur cette session European 17 pour en faire émerger les projets.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

URBANISATION DE L'ÎLE

Le centre-ville de Palais est ceinturé par un vaste mur d'enceinte, le contraignant dans un espace fermé. Son emprise, aujourd'hui boisée, est bien visible. Jusqu'au XX^{ème} siècle, la tâche urbaine se concentre quasi exclusivement dans les limites de la ville close et de la citadelle. À la première moitié du XX^{ème} siècle, l'urbanisation s'étend considérablement hors des remparts, en fond d'anse et sur les glacis. À partir des années 1960-1970, l'étalement urbain massif étendra la ville sur les coteaux et sur les espaces agricoles ; la surface urbanisée a plus que doublé, essentiellement au Nord du Glacis et au Sud de la ville sous forme de lotissements ou de mitage de maisons individuelles isolées au milieu de leurs parcelles. Cette forme d'urbanisme est responsable d'une consommation accrue d'espace extra-muros. Depuis les années 1990, l'urbanisation a continué dans la même logique, mais de manière plus limitée, en comblant les dents creuses.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Le patrimoine historique et naturel, facteur essentiel d'attractivité du territoire de Belle-Île fait l'objet d'une attention particulière. L'équilibre nécessaire au maintien de cet existant reste fragile dans un contexte de densification urbaine très rentable pour les opérateurs et d'une attractivité touristique forte. Les règles d'urbanisme et de protections des éléments remarquables réussissent à imposer suffisamment de contraintes. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) doit être actualisé pour permettre à la ville de se doter d'une ligne d'action pour la préservation et la mise en valeur des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

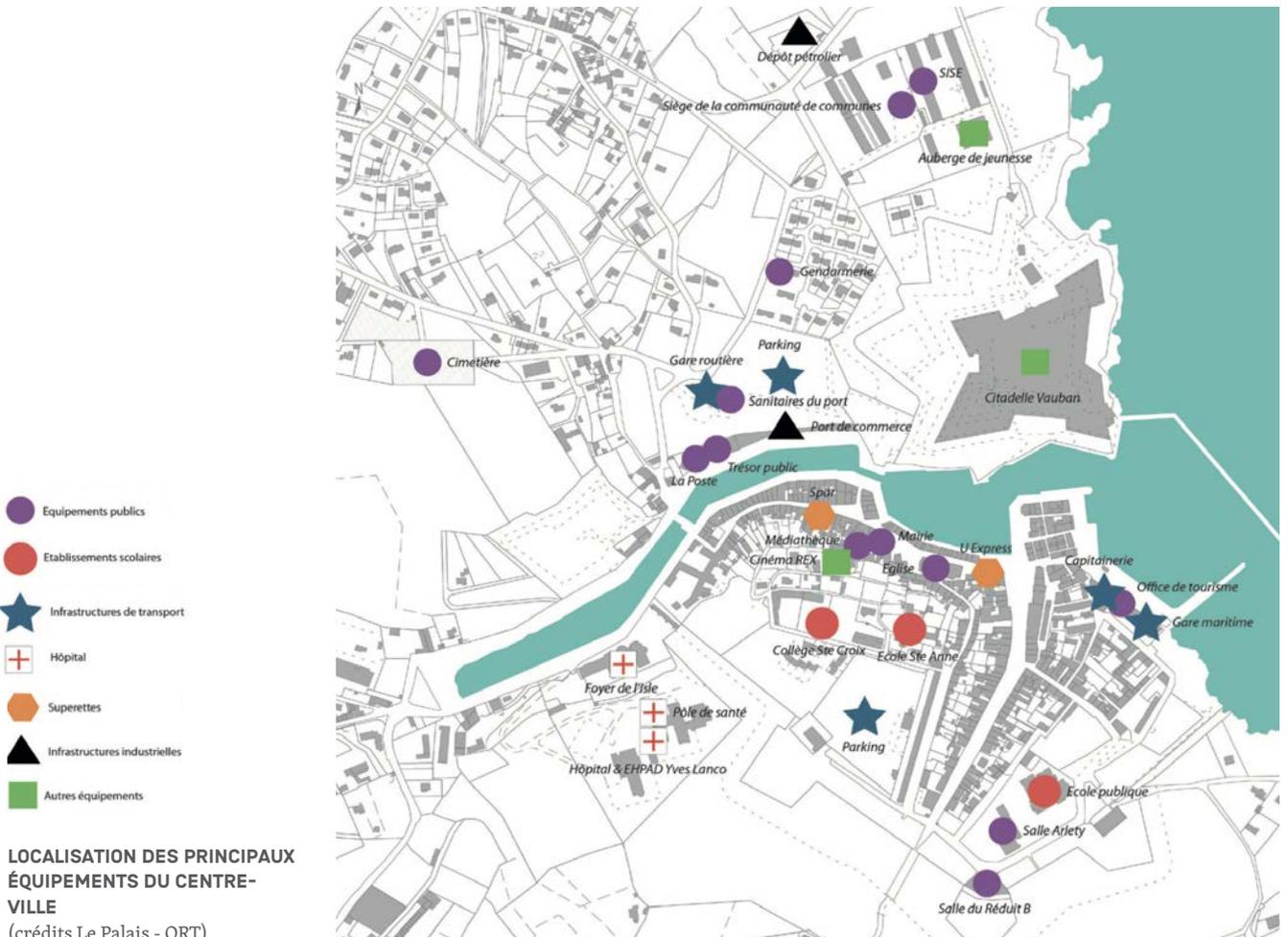
La ville de Palais est riche d'un patrimoine diversifié qui traduit les différentes périodes de son histoire :

- Militaire : avec sa citadelle qui domine le port et l'enceinte urbaine qui entoure

RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'ÎLE
(crédits Le Palais - ORT)



LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS DU CENTRE-VILLE
(crédits Le Palais - ORT)



la ville centre.

- Civil : avec plusieurs hôtels particuliers remarquables.
- Public : avec des édifices majeurs comme l'hôtel de ville.
- Religieux : avec l'église Saint Géran, la chapelle Saint Sébastien à rénover pour créer un espace dédié à la culture et aux rencontres, l'hôpital Saint Louis, en cours de réhabilitation pour en faire des logements, résidences secondaires, 175 places de port plaisance, de nombreux bars et restaurants).
- Naturel : par la richesse de plusieurs sites naturels protégés, de son caractère agricole et de sa côte. L'île présente une très large prédominance de côtes à falaises (roches volcano-sédimentaires) qui explique une très faible artificialisation du trait de côte (5% seulement correspondant essentiellement aux différents ports).

DONNÉES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES

Les intrants et le sortants : l'eau

La ressource en eau potable à Belle-Île-en-Mer dépend exclusivement de la pluviométrie. L'eau de ruissellement est la principale ressource sur l'île. Il n'y a pas d'eau souterraine disponible, ni de lien avec le continent. Cette ressource limitée provient uniquement du stockage des eaux de pluies réalisé sur l'île dans 3 retenues et de l'eau pompée dans des vallons, pendant l'automne et l'hiver.

Belle-Ile-en-Mer à un climat qu'il l'apparente au type «supra-méditerranéen» et bénéficie d'une pluviométrie parmi les plus faibles de Bretagne avec environ 700 mm d'eau par an. Les équipements nécessaires à l'approvisionnement en eau sont 6 stations de captages installées dans les principaux vallons, une station de traitement d'eau potable à Antoureau, 6 stations d'épurations pour les eaux usées issues du réseau collectif. D'autres sources secondaires sont présentes : des puits, des fontaines, l'eau de pluie récupérée par les particuliers et les collectivités et enfin les trous d'eau utilisés par certains agriculteurs.

Si l'eau est une ressource rare, la surfréquentation en haute saison conduit également à des effets de saturation sur le réseau d'assainissement qui s'accompagne également la question de la gestion des déchets.

Services :

Le Palais accueille 80% des équipements, 80% des commerces, 95% des services, et de nombreux hébergements touristiques de l'île. L'enjeu lié à sa fréquentation saisonnière est de gérer une cohabitation sereine entre îliens et touristes. 70% des élèves étudient à Le Palais (2 écoles maternelles, 2 écoles élémentaires, 2 collèges, le complexe sportif, un espace jeunesse). C'est un pôle d'attractivité commerciale de 80 commerces en centre-ville, avec un marché à l'année, 2 supermarchés (Casino, Super U), 3 magasins d'équipement de la maison, 1 magasin de surgelés, 1 ressourcerie, 2 stations-service et 5 garages. Les services de santé s'y concentrent également (service d'urgence, service hospitalier - 18 lits, EHPAD - 38 lits, foyer handicapés, 1 maison de santé, 1 centre de secours).

INTRANTS ET SORTANTS

Les échanges quotidiens entre l'île et le continent
(crédits Le Palais et European France)



L'EXCEPTION AGRICOLE

(crédits Le Palais)



Le tourisme

Ressource évidente le tourisme structure et impacte l'île qui passe de 6000 habitants à 45000 en saison estivale. 49% des emplois à Le Palais concernent les secteurs du commerce, du transport, et du tourisme. (450 emplacements de camping, 1 village vacances de 160 lits, 8 hôtels de 193 lits, une auberge de jeunesse, 1200

Le tourisme reste, comme pour toute île, une des principales solutions économiques pour son devenir, car, d'une certaine manière, l'affluence extérieure permet d'augmenter pour partie l'exiguïté de l'espace économique insulaire de cet espace fini. Cela impacte d'autant plus l'île que l'arrivée massive de touristes en saison haute ne se répartie par uniformément sur le territoire et se concentre en des lieux précis et ramène certains lieux à des densités proches de grandes villes françaises. De nombreuses îles (Baléares, Martinique, Îles bretonnes elles-mêmes, Açores par exemple), au travers de mouvements écologistes, tant à l'initiative des habitants, des édiles et même des professionnels du tourisme, ont fait depuis déjà longtemps le constat du déclin de l'image de marque qu'engendre la surpopulation par son impact. L'encombrement du port lors des fortes affluences s'oppose à cette image calme que l'île envoie. Le développement d'alternatives au mode de fonctionnement touristique est d'ailleurs déjà en cours et à prendre en compte dans l'approche sur le site de Le Palais.

Surcoût de la vie

Le transport maritime des marchandises entraîne à lui seul un surcoût de 10 à 20% des prix par rapport à ceux pratiqués sur le continent. La rupture géographique liée à l'éloignement du continent engendre des conséquences financières qui touchent donc la population. Une partie de ses surcoûts résulte des problèmes d'énergie et de gestion des déchets. Un surcoût est également lié à la saisonnalité qui demande un surdimensionnement de certaines infrastructures d'accueil des populations saisonnières et rend difficile de mutualiser certaines infrastructures comme sur le continent. Enfin la fréquentation de la clientèle à fort pouvoir d'achat pénalise ceux insulaires dont les revenus sont inférieurs.

Les charges propres au contexte insulaire impactent également les dépenses publiques :

- par le coût inhérent au transport maritime,
- par les coûts occasionnés par des frais fixes particulièrement incompressibles, l'île ne pouvant bénéficier des économies d'échelle que peuvent rechercher les communes continentales via l'optimisation des effectifs ou la mutualisation de services sur un territoire plus grand.
- par les coûts liés à la fourniture de services spécifiques à l'insularité (moyenne de 38% sur les devis des opérations d'équipement menées dans les communes insulaires, 1m² de béton sur le continent coûte 90€, sur l'île, c'est 250€.

Cf. Synthèse de l'étude des surcoûts insulaire, association des îles du Ponant, 2015.

L'exception agricole

Au 12^{ème} siècle les moines bénédictins, venus du continent, ont valorisé les terres. Belle-Ile-en-Mer est une île agricole. Cette spécificité, liée à la taille de l'île, a été maintenue et reste très ancrée dans l'identité locale. Elle est à l'origine d'une richesse écologique exceptionnelle et reconnue au niveau européen (ex. prairie),

Enjeux naturels terrestres

Priorité



Landes littorales - UE 4040*, 4030

La lande littorale à bruyère vagabonde est un habitat rare à l'échelle européenne. Elle est caractérisée par des associations végétales endémiques dont 80% de la représentation française se situent à Belle-Ile. Plus rare encore, les landes à bruyère vagabonde mésophiles sont particulièrement menacées par l'embroussaillage. Les landes sèches, parfois en mosaïque avec les landes à bruyère vagabonde, est un habitat bien représenté à Belle-Ile.

1



Falaises avec végétation des côtes atlantiques - UE 1230

Le linéaire important de falaises, cumulé à une pression anthropique insulaire faible, garantit une représentation importante de cet habitat et son bon état de conservation sur le site. Au-delà de l'intérêt intrinsèque du milieu, les conditions bioclimatiques spécifiques de Belle-Ile y permettent l'expression d'une diversité floristique en espèces remarquables reconnues.

1



Dunes côtières fixées à végétation herbacée et dunes mobiles - UE 2130*, 2120

Malgré des surfaces faibles, la diversité floristique et faunistique, associée à ces milieux, justifie l'intérêt écologique des dunes bellilloises.

1



Prairies à forte valeur patrimoniale - UE 6510

Le contexte insulaire associant pratiques agricoles extensives et conditions climatiques particulières a favorisé l'expression de communautés végétales originales à forte valeur patrimoniale, à l'image notamment des prairies maigres de fauche.

1



Boisements d'intérêt communautaire - 9190*, 9120

Le vallon de Port Maria abrite une ormaie de ravin d'intérêt communautaire prioritaire. La surface connue de cet habitat est cependant très réduite et des prospections supplémentaires semblent nécessaires.

3



Espèces à forte valeur patrimoniale

Les facteurs caractéristiques (isolement, climat, faible pression humaine), la nature géologique de l'île (terre argileuse avec alternance saisonnière forte de l'humidité des sols) et l'élevage peu intensif, permettent l'expression d'une flore remarquable classant Belle-Ile parmi les 5 territoires à très fort enjeu floristique du Grand-Ouest.

2

Enjeux naturels marins

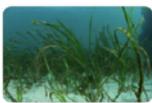
Priorité



Banc de maërl - UE 1110-3

Le banc de maërl de Belle-Ile est reconnu d'enjeu prioritaire à l'échelle de la façade Atlantique par sa taille et son état de conservation. Zone de nurserie et de nourricerie, la biodiversité associée à cet habitat est très riche.

1



Herbiers de zostères - UE 1110-1

Bien que faiblement représentés, les herbiers de zostères sont des habitats d'une grande richesse écologique. A Belle-Ile, ils se développent localement sur du maërl, un faciès particulièrement rare. Ces milieux sont une zone de nurserie et de nourricerie, la biodiversité associée à cet habitat est très riche.

2



Estrans rocheux - UE 8330, 1170

Espace sauvage par excellence, le linéaire côtier de Belle-Ile abrite des milieux originaux aux potentiels écologiques forts et peu perturbés (*ex : plus grande surface française de tombants rocheux à pouces-pieds, très forte densité de grottes marines, champs de blocs en pied de falaise à très haute biodiversité*)

1



Estrans sableux - laisses de mer et habitats de haut de plage - UE 1140

Par leur état de conservation, lié à une pression anthropique faible et à une gestion écologique ancienne, les estrans sableux bellillois, en tant qu'habitat d'espèces, peuvent permettre de définir un état de référence dont le fonctionnement écologique est très peu perturbé.

1



Roches infra-littorales - champs de laminaires - UE1170-5

Les forêts de laminaires, telles les forêts terrestres jouent un rôle important en terme de fonctionnalité des écosystèmes. Cependant, à l'échelle régionale les surfaces du site sont limitées, notamment par les panaches de turbidité induit par l'influence des fleuves côtiers. (*les champs de laminaire plongent jusqu'à 17m contre 35m à Molène.*)

2



Espèces remarquables (UE 1349, 1351, 1364, 1365)

L'aire marine de Belle-Ile est régulièrement fréquentée par des espèces de mammifères marins protégés : Les Grands dauphins, Marsouins communs, Phoques gris et Phoques veaux-marins... On constate également la présence de plusieurs espèces remarquables : moule géante (*Atrina fragilis*), pouces-pieds (*Pollicipes pollicipes*)

3

ENJEUX DE CONSERVATION :
NATURA 2000
 (crédits Document d'objectif -
 Belle-Île-en-Mer Natura 2000
 "FR43 53 00032")

et d'une part importante de l'intérêt paysager du territoire. Même si l'agriculture reste fragile et que son développement est très contraint (qualité agronomique des sols, pression foncière sur les terres, cadre réglementaire), la diversité des productions fait figure d'exception pour un territoire insulaire.

L'île totalise 36 exploitations et une soixantaine d'agriculteurs. 35% de la surface totale de l'île (2886 ha) est utilisée en agriculture, majoritairement sous forme de prairies ou de cultures fourragères afin de faire pâturer les animaux. Une faible part est utilisée pour la production de céréales destinées à l'alimentation animale. (2800 agneaux, 3000 volailles, 270 veaux, 130 porcs, plus de 2 millions de litres de lait). Un point de vente collectif « au coin des producteurs » est implanté à Le Palais à Mézerelle, engagé dans la transition alimentaire de proximité. Plusieurs projets sont en cours de réalisation avec l'installation d'une laiterie coopérative et de nouveaux maraîchers visant à l'amélioration de la valorisation locale des productions (restauration scolaire, circuits courts, transformation et distribution des produits locaux, insertion handicapés) dans l'ambition du PAT (projet alimentaire territorial).

MILIEUX : HUMAINS ET NON-HUMAINS

Biotope insulaire

La collectivité souhaite au travers de cette session que les propositions sortent d'une vision anthropocentrée de la prise en compte des milieux. L'espace maritime et les plages, les grands paysages de prairies et la géographie de la ria dans laquelle s'implante Le Palais lient ici indéfectiblement nature et culture. Le centre-ville est marqué par un espace boisé préservé par la présence des remparts refuge des hirondelles rustiques et d'au moins 3 espèces de chauves-souris. L'écosystème et les espèces insulaires ont, à leur échelle, évolué en situation d'isolement et sur une surface réduite, les rendant fragiles face aux différentes pressions humaines. Belle-Île a été désignée site Natura 2000 en 2006 pour penser la protection de la lande sèche à Bruyère vagabonde, le milieu dunaire, les falaises rocheuses. Sa partie marine est caractérisée par ses herbiers de Zostères, le ban de Maërl, les champs de blocs, ou encore le pouce-pied emblématique de l'île. Ce milieu accueille oiseaux marins (goélands, cormorans, Pétrel, Fulmar) et terrestres (crave à bec rouge, grand corbeau, pigeon biset, faucon pèlerin), comme insectes et reptiles. Les propositions des candidats, en intégrant la diversité et les particularités ce biotope, doivent participer à la reconnaissance de ce milieu de l'île.



LE PORT AU DÉBOUCHÉ DE LA RIA
(crédits Le Palais)

Le mot du maire

«L'AVENIR N'EST PAS CE QUI VA ARRIVER MAIS CE QUE NOUS ALLONS FAIRE.»
Henri Bergson

La dégradation du milieu naturel est de plus en plus sensible ; l'opinion publique comme les décideurs politiques ont pris conscience de la nécessité de protéger l'environnement. Une démarche environnementale réussie associe le confort des êtres humains au développement durable des ressources naturelles et à la maîtrise des déchets.

Les compétences transversales touchant l'environnement, le social, l'économie, les transports et la construction offerte par EUROPAN sont les grandes attentes de la commune dans cette collaboration. Les attentes de la ville à travers cette candidature indispensable pour la métamorphose du territoire sont opérationnelles.

La commune veut figurer en tête de la lutte contre le changement climatique. La réécriture de son centre-ville, dans la perspective proche de la montée des eaux, sujet transversal à toutes les problématiques exposées précédemment, permettra de faire évoluer Le Palais vers les enjeux de la « Ville de Demain », de la faire exister dans les territoires continentaux qui l'entourent.

Permettre aux îliens de rester vivre sur l'île, accueillir de nouveaux résidents permanents, des professionnels que nous peinons à recruter faute de logement à leur proposer...

Et les loger dignement... Cet objectif n'est ni un luxe, ni une posture ; c'est une nécessité pour relever les défis auxquels nous sommes confrontés. EUROPAN, c'est pour Palais, une opportunité de se nourrir d'idées nouvelles à ne pas rater. Quoi de plus palpitant que de faire battre le cœur d'un territoire, d'une terre en pleine mer, un tout petit continent qui concentre des puzzles de bout du monde, où l'on cultive les « cultures humaines » qui ont façonné cette communauté, son destin et son histoire.

Europan est une opportunité formidable pour Belle-Île-en-Mer. L'occasion de donner à ce « territoire-laboratoire » à la vulnérabilité rémanente face aux défis, un cap expérimental qui s'inscrit dans les courants du temps, de saisir cet instant de changement aussi immédiat que durable.

Tibault Grollemund
Maire de Le Palais

**ECHELLE DES LIENS DE LA
COMMUNE À SON TERRITOIRE**
(crédits European France)



**ECHELLE DU CENTRE
VILLE ET DU PÉRIMÈTRE
DE L'ORT (OPÉRATION
DE REVALORISATION DE
TERRITOIRE)**
(crédits European France)



SITE DE RÉFLEXION

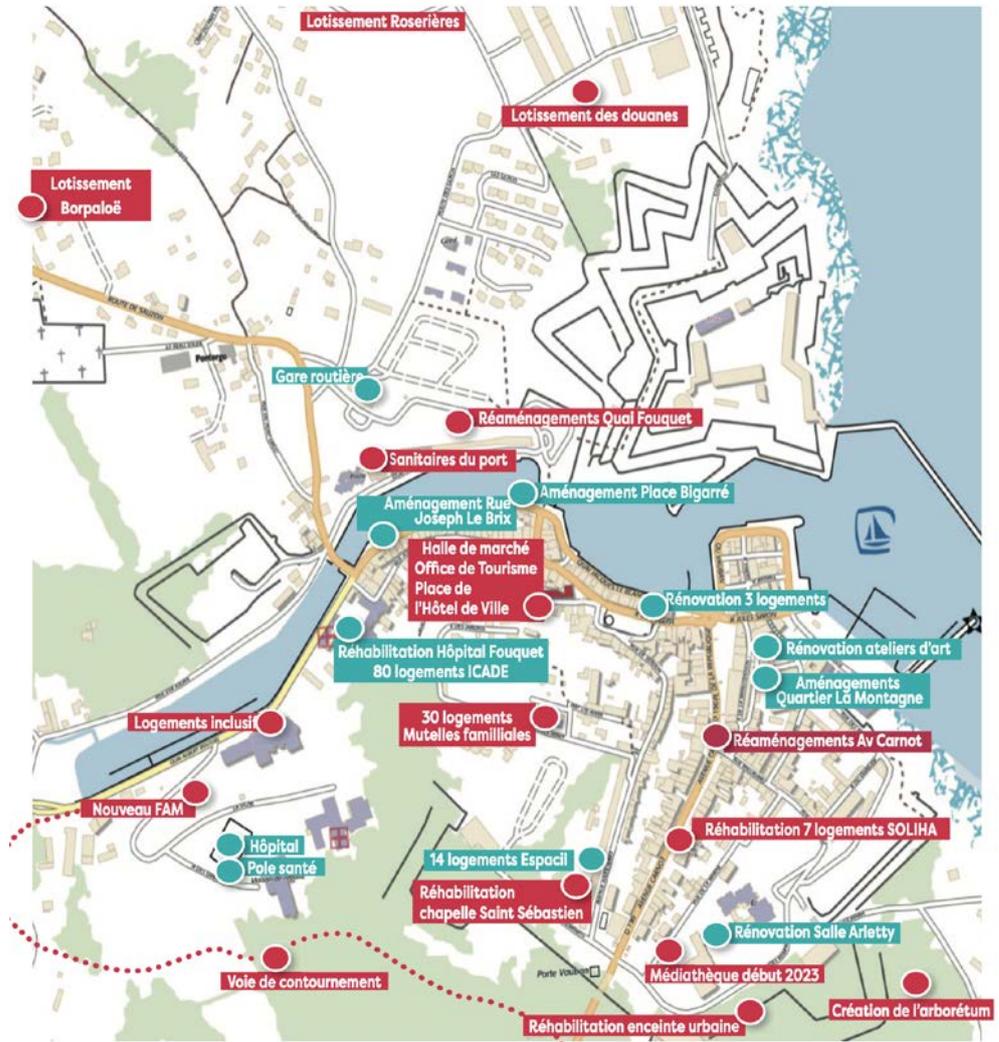
DESCRIPTION DU SITE

Le site de réflexion présente deux niveaux de lecture. Une première échelle d'approche qui tient compte des liens qu'entretient la commune avec son territoire. A cette échelle, le lien avec la départementale D25 (qui traverse l'île d'Est en Ouest de Port Maria au phare des Poulains reliant Locmaria à Sauzon) sur la lisière de la commune est un enjeu de réflexion notamment en termes de mobilités douces (voie vélo) pour mieux connecter les 4 communes de l'île. Ce niveau d'approche doit également tenir compte des interactions entre le centre-ville et les marges urbanisées et agricoles de la commune. Ces marges intègrent également les infrastructures de traitement de l'eau, les lotissements plus récents tout comme les zones économiques et commerciales qui se sont installés hors de centre-ville. Une deuxième échelle recentrée sur le périmètre opérationnelle de L'ORT (opération de revitalisation du territoire), recentre la réflexion sur le centre-ville de Le Palais et regroupe différents sites de projets identifiés par la commune dans le cadre de cette session. Ces deux échelles d'approche dépassent dans leurs périmètres le trait de côte pour prendre en compte l'espace maritime à la fois dans ce qu'il génère de ressources et le risque qu'il représente (submersion marine).

Les espaces publics du centre-ville

Le Palais est la porte d'entrée privilégiée de l'île. La configuration du port avec la proximité des premières façades qui le bordent lui donne une dimension « domestique » qui participe très certainement à lui donner son caractère accueillant. Le brisant de pierre à la fois infrastructure portuaire (l'un des plus grands d'Europe) forme une vaste esplanade en continuité avec les espaces publics de l'avant-port. En période de basse saison, ses dimensions sont au contraire tout à fait adaptées pour un usage alors plus apaisé, moins fréquenté, posant la question de comment réussir à repenser des aménagements permettant cette double temporalité. Du port à l'arrière-port, en période de forte affluence les différents modes de mobilités, piétons, deux roues, voiture et camion entrent en conflit d'usage en empruntant les mêmes voies depuis les quais Bonnelle et Acadie jusqu'à la place de la République. Cet aspect désordonné est de plus renforcé par l'indéfinition du caractère des espaces publics qui restent très routiers. Le dimensionnement des voies contraintes par les constructions existantes, mais aussi leur aménagement conduit à une saturation de l'espace public et des usages complètement anarchiques (un film accéléré de ces effets de saturations et de conflits d'usages a été réalisé les montrant de façon saisissante).

**PROJETS CONNEXES EN COURS
OU EN RÉFLEXION**
(crédits Le Palais -ORT)



**PÉRIMÈTRE
OPAH ANRU**

- Requalifier les immeubles dégradés
 - Reconquérir les logements vacants.
 - Mettre aux normes les logements dégradés.
 - Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.
 - Adapter les logements à la perte d'autonomie.
 - Favoriser l'installation de foyers d'insulaires en centre ville.
 - Agir sur le prix du foncier à bâtir et créer de la réserve.
 - Élaborer un « Nuancier couleur » pour les façades.
 - Élaborer une charte pour les devantures commerciales.
 - Améliorer le cadre de vie.
 - Respecter le caractère urbanistique de la ville
- (crédits Le Palais -ORT)



Réflexion sur l'habitat

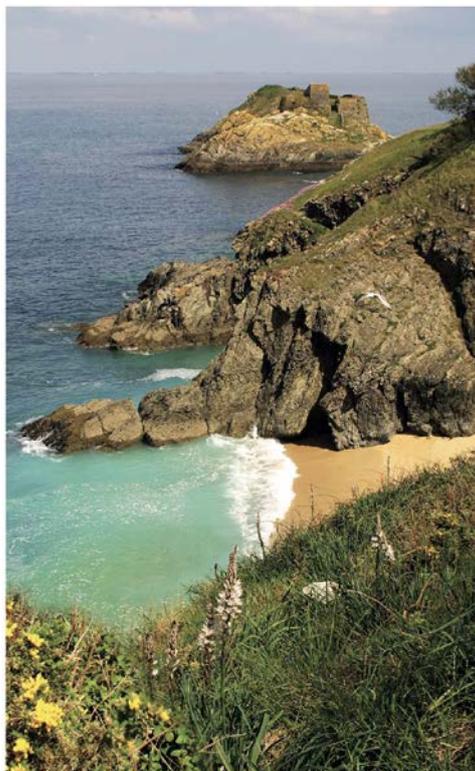
L'ambition est aujourd'hui de rendre les logements accessibles sur un territoire limité et tendu, de prévoir le vieillissement de la population et de trouver des possibilités d'hébergement pour les saisonniers de mai à septembre.

25 parcelles sont en cours d'aménagement pour les insulaires avec un dispositif anti-spéculation. Une vingtaine d'autres seront au planning 2023/24 et l'acquisition de parcelles foncières plus vastes va permettre de lancer un OFS pour une quarantaine de logements très rapidement. Un travail réalisé en concertation avec les bailleurs sociaux et tous les porteurs de projets qui implantent des opérations immobilières sur la ville. La commune apporte un soin tout particulier aux problématiques environnementales sur tous ces programmes.

PROJETS CONNEXES EN COURS

- Une OPAH-RU, programme de réhabilitation du parc privé (2022 à 2027) doit proposer des aides financières et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.
- Sur Haute Boulogne, une parcelle de 4500m² proche du centre-ville, mitoyenne avec l'ancienne colonie pénitentiaire, doit accueillir une opération immobilière pour installer 10 foyers intermédiaires insulaires et 2 foyers de logements sociaux (2022-2027).
- Création de 32 logements à la Poudrière - Mutuelles Familiales, sur un terrain en friche sur un ancien terrain de football devenu un parking enherbé qui joue aujourd'hui un rôle essentiel dans le schéma de stationnement. 180 stationnements seront intégrés dans la verdure et 32 logements dont 20% à vocation sociale, à proximité immédiate des remparts et des fortifications aménagées par Vauban.
- Création de 38 logements « Réalité » sur l'une des plus importantes opportunités foncières de l'intra-muros (1,3 ha) sur l'ancienne caserne de la cité de la paix (horizon 2025) mitoyenne du projet des Mutuelles familiales
- Rénovation de 7 logements Avenue Carnot (horizon 2026) du parc de logement ancien de la mairie en partenariat avec Soliha, organisme solidaire pour l'habitat, disposant d'un bail emphytéotique de 25 ans. (Pour jeunes actifs et saisonniers).
- Création de 100 logements Rue des Lumières - Quartier des remparts (Horizon 2030-40) : sur une parcelle bâtie et non bâtie de 1,1 ha. (100 logements de l'intermédiaire au petit collectif). Un projet est également en cours (livraison fin 2024) avec la création de 12 logements rue des Remparts (Ilo Promotion)
- Création de 75 logements aux glacis (Horizon 2030-40) : le site des glacis en pente offre une exposition plein sud avec une vue panoramique sur le port, avec un parking semi-enterré dans un cadre paysager unique associé à un parking paysager conservant une partie du stationnement public existant en le reconfigurant.
- Création de la maison France services (horizon 2024) à côté de la poste sur le quai Fouquet, en envisageant une passerelle d'accès à l'étage du bâtiment depuis la plateforme de la gare routière et le parking des Glacis.
- Création d'un centre logistique marchandise pour dégager le quai Bonnelle et désengorger le centre-ville.

LES RELATIONS DE L'ILE À LA NATURE
(crédits Le Palais - ORT)



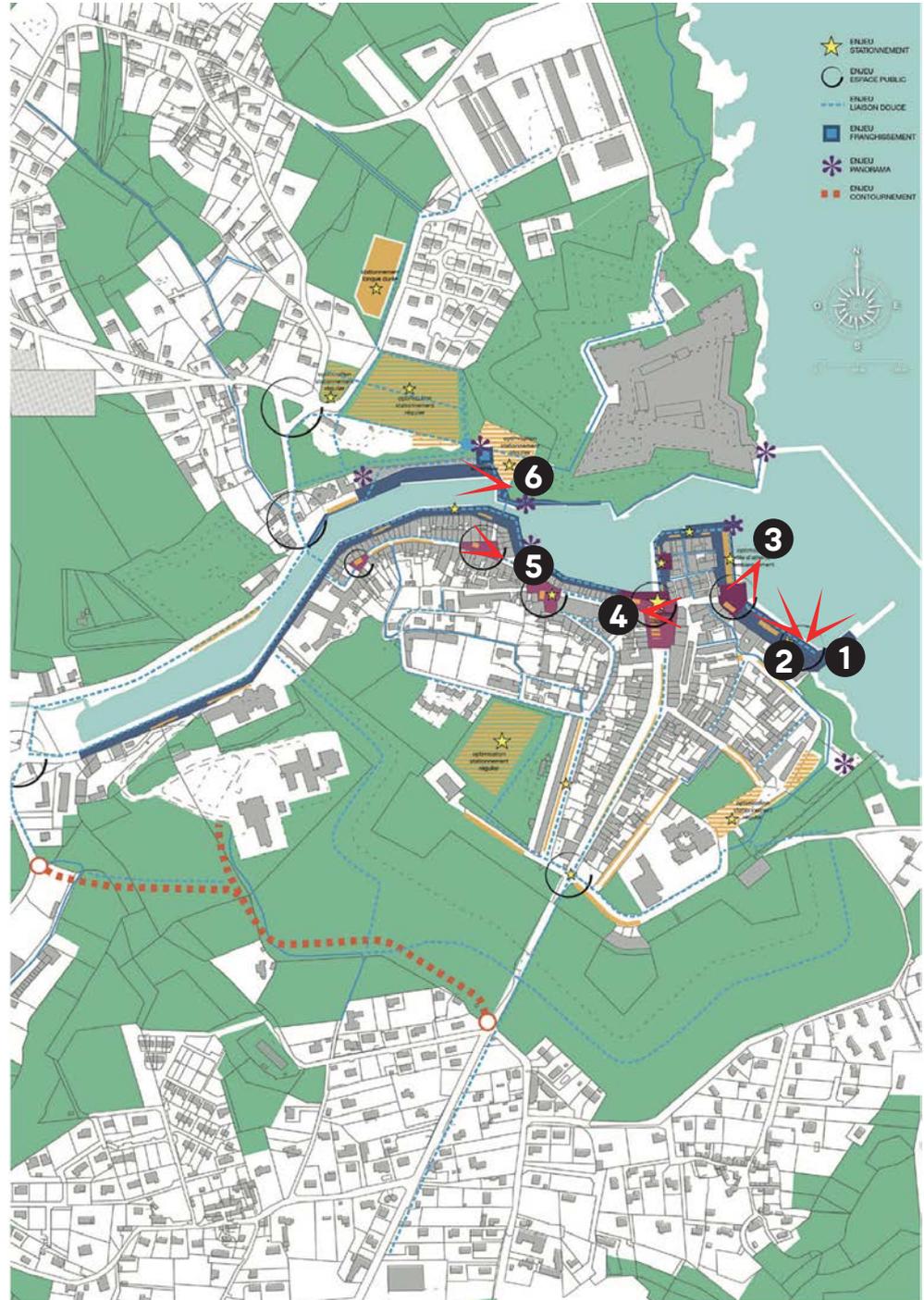
UNE CENTRE-VILLE ENTOURÉ DE VASTES PARTIES BOISÉES
(crédits Le palais ORT et European France)



RELATION SPÉCIFIQUE AU TERRITOIRE ÉVENTUELLEMENT

Le renforcement de la présence de la nature, en ville et sur le port, s'appuiera sur la préservation et le développement des espaces verts, créant des supports de biodiversité et des facteurs de bien-être pour les habitants. La question de la protection des qualités de l'île est à interroger. Comment gérer les interrelations entre les activités humaines, celle touristique particulièrement et la biodiversité contenue dans son périmètre restreint ? Comment aussi penser la préservation de ce paysage, véritable patrimoine porteur de connaissances sur l'histoire de l'île, avec lequel les insulaires vivent tout au long de l'année mais que les touristes consomment et impactent dans les périodes de forte affluence.

Les actions de requalification des espaces publics et le nouvel équilibre souhaité entre la place dédiée à la voiture et celle dédiée aux modes doux, seront, à chaque fois, l'occasion de renforcer la présence de la nature en ville, de privilégier la qualité paysagère des sites et de mieux répartir la diversité des usages.



ENJEUX SUR LES ESPACES PUBLICS SUR CENTRE-VILLE
(crédits Le Palais -ORT)

SITE(S) DE PROJET

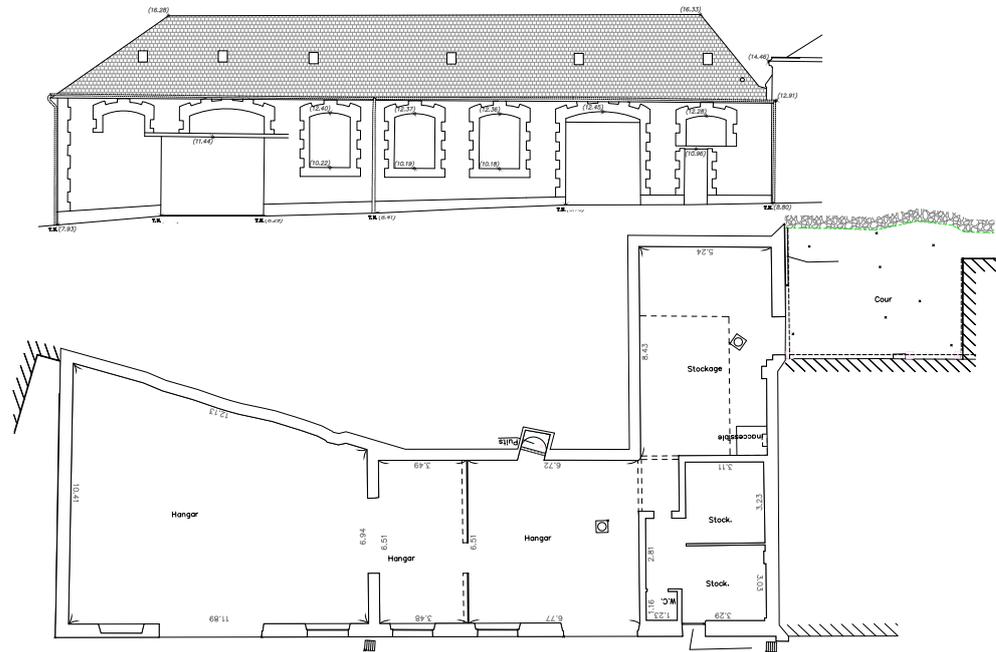
DESCRIPTION DU SITE CENTRE-VILLE

Le sol du port

L'espace contraint du port a peu évolué ces dernières années. Sa transformation par différentes actions pour en restructurer le fonctionnement est l'occasion d'y apporter de nouvelles aménités. Se pose alors la question de comment mettre en cohérence de l'ensemble de ces actions qui peuvent transformer complètement l'infrastructure technique du port. L'infrastructure technique est un lieu vivant qui constitue aujourd'hui avant tout un espace public majeur qui marque l'entrée de l'île, un seuil, et doit se prolonger naturellement vers les espaces publics du centre-ville. Ce sol assemble plusieurs vies qui font la culture du lieu : celle maritime et économique, celle du quotidien avec les commerces de proximité, celle événementielle ou touristique, celle encore des différentes périodes de l'histoire de l'île. Il faut retrouver les continuités : celles des déplacements, mais également celles des sols et de leurs usages. Par nature infrastructure la construction du sol du port peut s'insérer et s'imbriquer dans l'architecture hybridant mieux culture et nature de l'île. A cette question des usages se superpose la question des risques annoncés et aujourd'hui vécus liés au changement climatique. Parmi les îles bretonnes la commune de Palais se distingue nettement par le nombre d'impacts recensés, en raison de dommages répétés aux ouvrages portuaires et de submersions récurrentes des quais du port. Les submersions qui se produisent sont accentuées par le déversement en cas de fortes pluies depuis la retenue d'eau dans le Ria. Construire le sol du port doit également intégrer cette échelle du risque pour retrouver des espaces plus résilients.

Le Palais mène aujourd'hui des réflexions pour la transformation de son infrastructure portuaire :

- Pour améliorer la gestion des flux en gérant l'accessibilité automobile et les files d'embarquement quai Bonnelle.
- En superstructure en créant un abri améliorant l'attente des passagers (1 million de passagers par an) à proximité du brise-lame et en offrant d'autres services dans les locaux vacants (dans le local de l'office du tourisme déplacé vers la mairie). Cet abri pourrait aussi intégrer la capitainerie. Et libérer d'autant le Quai Bonnelle...
- Pour créer des sanitaires et un espace commercial pour les usagers du port sur le quai Fouquet dans l'ancien bâtiment des services de secours.
- Pour restructurer le port de commerce quai Fouquet, face au quai Le Blanc, en bas de pente des glacis Un ensemble proposant des bars, restaurants, commerces



RELEVÉ DE L'ANCIENNE HALLE
(crédits Le Palais)



PASSAGE DE L'HÔTEL DE VILLE
Ancienne halle et cinéma REX)
(crédits European France)

d'accastillage, de vêtements marins, une aire technique, des zones de stockage... Ce nouveau programme peut permettre envisager de lui associer un ascenseur qui fait le lien avec le parking des glacis.

• En infrastructure :

- Pour restaurer le brise-lame qui constitue un élément marquant de l'arrivée dans le port.

- Pour certains points durs comme la cuve et le transfert de carburant.

- Pour construire une nouvelle cale qui sécuriserait l'arrivée des passagers tout en renforçant le Quai, le pan cassé et le musoir du quai de l'Yser.

- Pour implanter sur le quai Gambetta une cale réservée aux camions afin qu'ils débarquent directement des bateaux en échappant aux points de congestion du trafic en arrivée de port et dans le centre-ville.

ATTENDUS SUR LE SITE CENTRE-VILLE.

Un nouveau récit de l'arrivée sur l'île et de son accueil est attendu en articulant l'ensemble des espaces publics et les projets d'habitat depuis le péré (brise lame) jusque sur l'arrière-port, permettant un partage des espaces équilibrés. Au-delà de la résolution technique de ces flux, ce récit doit trouver par les aménagements proposés, un caractère singulier intégrant des temporalités d'usages différents, les variations climatiques au fil des saisons.

Comment alors construire un sol partagé intégrant l'ensemble des contraintes ?

Passage de l'Hôtel de ville :

L'office du tourisme doit être déplacé à proximité de l'hôtel de ville pour créer de nouveau flux vers le centre-ville. Sur le côté de l'hôtel de ville dont le parvis est aujourd'hui en travaux, les anciennes halles ont vocation à être réhabilitées.

Accolé à cette halle de marché, le cinéma Rex (ancienne salle de bal) a été racheté à l'opérateur privé qui l'exploitait. La commune, qui a pris le relais, a pour projet de faire évoluer ce cinéma art et essai en un équipement culturel, lieu de débat, de projections et largement ouvert à différents publics par sa programmation. Enfin dans les jardins de La Chapelle sans Sébastien est en cours de création un marché « après la plage », proposant les productions locales et insulaires de la marque « Savoir-faire des îles du Ponant ».

ATTENDUS SUR LE PASSAGE DE L'HOTEL DE VILLE.

Ce site doit retrouver sa fonction d'origine et accueillir des vendeurs permanents de produits alimentaires. Cette halle doit-être complétée d'un redéploiement du marché aujourd'hui limité à la place de la République, plus largement sur cette place mais également le long du quai Le Blanc.



SITE HAUTE BOULOGNE
Ancienne colonie pénitentiaire
(crédits Le Palais)



SITE HAUTE BOULOGNE
Ancienne colonie pénitentiaire
(crédits Le Palais)



SITE HAUTE BOULOGNE
Ancienne colonie pénitentiaire
Photo de la corderie et esquisse du
projet Propice.
(crédits Le Palais)



DESCRIPTION DU SITE DE HAUTE BOULOGNE, ANCIENNE COLONIE PÉNITENTIAIRE

Situé sur l'autre rive du port sur les hauteurs du centre-ville derrière la Citadelle, le site de Haute Boulogne et plus globalement le quartier, est déjà en restructuration. Située au nord de la Citadelle sur la corniche ouvrant sur l'océan, l'ancienne colonie pénitentiaire, est composée de deux grandes longères. C'est un lieu marquant de Belle-Île. Celle-ci a accueilli des enfants de 1880 à 1977, avec deux sections agricoles et maritimes. Aujourd'hui le site est déjà en mutation et a pour objectif d'être réinvesti par un programme global de réhabilitation pour proposer des locaux destinés aux associations, à la culture, à la jeunesse et à la sauvegarde du patrimoine.

ATTENDUS PROGRAMMATIQUES SUR LE SITE DE LA COLONIE PÉNITENTIAIRE.

La commune accompagne l'installation sur 800m² en rez-de-chaussée du Tiers Lieux Propice* (horizon 2024), et envisage d'installer le Centre Permanent d'Initiative à l'Environnement, les locaux de transformation de produits maraîchers de la ferme communale, des locaux à destination des associations caritatives ou tournées sur l'environnement, un espace mémoriel, une école de musique, une compagnie de théâtre, des ateliers d'artistes...

Les combles, où prenait place l'ancienne corderie, pourraient accueillir à terme une quarantaine de logements saisonniers. Ce programme demande encore d'inventer les partenariats avec la commune, les commerçants et les entreprises, pour accueillir les saisonniers car la question de leur hébergement reste complexe et coûteuse dans le contexte immobilier tendu de l'île. Si des pistes sont déjà engagées sur le site du Haut Boulogne, cette session European est l'occasion de les approfondir et d'augmenter les potentiels des lieux. Il faut également penser les complications que peut entretenir ce site avec la ville basse du port.

*Partenaires opérationnels de Propice : Commune de Le Palais, Fabienne Costes et Edwin Herkens architectes, Sinny & Ooko/Partenaires financiers : Commune de Le Palais, Fondation Orange, Europe FEADER LEADER, Région Bretagne, FDJ, La Fondation du Patrimoine, Mission Bern, Conseil Départemental du Morbihan ministère de la Culture.

FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ
Elévation
(crédits Le Palais)



FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ (FAM)
(crédits European France)



FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ
Vue sur les Salines et le pont Orgo
(crédits European France)

DESCRIPTION DU SITE DU FAM

Le FAM, Foyer Accueil Médicalisé actuel, a été construit en 1992 à une époque où il hébergeait 80 personnes en situation de handicap. Nombre de ses résidents venaient alors du continent. Depuis, la population de cette institution médico-sociale a vieilli (moyenne d'âge : env. + de 55 ans) et a diminué pour compter aujourd'hui 36 résidents. Le bâtiment actuel, est donc surdimensionné et inadapté. Le projet d'un nouvel établissement, replacé à proximité immédiate de l'hôpital de Belle île, tout récemment reconstruit permettrait la libération du site actuel, le long de l'arrière-port, proche du centre-ville, en contrebas du centre hospitalier (qui accueille un EPHAD), ce qui en fait un lieu de projet stratégique. L'édifice existant, tel qu'il a été conçu, offre peu de potentiel pour être transformé

ATTENDUS PROGRAMMATIQUES SUR LE SITE DU FAM

La nouvelle offre attendue aujourd'hui sur ce site, devra combiner la création d'environ 40 logements mixtes, dont une part d'appartements type résidence d'autonomie pour les personnes vieillissantes, seules ou en couple pouvant profiter de services mutualisés (restauration, ménage, blanchisserie, animations...), d'autres à destination par exemple, du personnel de l'hôpital ou de services. Ce nouveau bâtiment serait l'opportunité d'envisager une liaison entre la ville basse et l'hôpital.

Enfin, ce nouvel édifice ici est aussi l'occasion, à 3 minutes à pied du centre-ville, d'installer un parking en infrastructure (environ 200 places) à la fois pour les résidents et pour une offre de stationnement public payant, qui permettrait de limiter l'entrée des voitures dans le centre-ville. Cette offre de logements senior est également l'opportunité de remettre sur le marché des logements sur le marché locatif ou à la vente. Le montage opérationnel envisagé s'appuie sur la Commune de Le Palais, l'hôpital de Belle-Île et un ou plusieurs porteurs privés.

Le site du FAM, à très fort enjeux donc, pose la question plus largement de la mutation de ce site dans le paysage pour lui trouver une seconde vie. Comment donc réemployer ce site, recycler le volume existant et reconstruire dans une ambition mieux adaptée où le programme et son implantation pourraient opérer des croisements fertiles producteurs de nouvelles urbanités.

LISTES DES DOCUMENTS EN TÉLÉCHARGEMENT

CONNURBATION - TERRITORIAL SCALE

| | | |
|--------------------------------------|-----|-------------|
| -FR-FR-LE_PALAIS-C-AP1 | C | |
| -FR-LE_PALAIS-C-M1 | jpg | aerial view |
| -FR-LE_PALAIS-BELLE_ILE_COURBES-C-M2 | jpg | IGN map |
| -FR-LE_PALAIS-BELLE_ILE_COURBES-C-M2 | dwg | topography |
| | pdf | topography |

STUDY SITE - URBAN SCALE

| | | |
|----------------------------|-----|----------------|
| -FR-FR-LE_PALAIS-SS-AP1 | | |
| -FR-LE_PALAIS-SS-AP2 | | |
| -FR-LE_PALAIS-SS-P1 to P23 | jpg | aerial view |
| -FR-LE_PALAIS-SS-M1 | jpg | aerial picture |
| -FR-LE_PALAIS-SS-M1 | dwg | plan |
| | jpg | plan |

PROJECT SITE - ARCHITECTURAL SCALE

| | | |
|---|-----|--------------------|
| -FR_LE_PALAIS-PS-AP1 | jpg | aerial picture |
| -FR-LE_PALAIS-CENTRE-PS-AP1 | jpg | aerial picture |
| -FR-LE_PALAIS-CENTER-PS-P1 to 10 | jpg | terrest |
| -FR-LE_PALAIS-HALL-PS-P1 to 12 | jpg | terrest |
| -FR-LE_PALAIS-FAM-PS-P1 to 3 | jpg | terrest |
| -FR-LE_PALAIS-COLONIE-PS-P 1 to 10 | jpg | terrest |
| -FR_LE_PALAIS-PS-M1 | pdf | aeral perimeter |
| -FR-LE_PALAIS-ESPACES_PUBLICS1-15-PS_M3 | dwg | plan |
| -FR-LE_PALAIS_Topo Glacis_PS_M3 | dwg | plan |
| -FR-LE_PALAIS_RosboscerauRdPtKerdenet-PS_M3 | dwg | plan |
| -FR-LE_PALAIS_Rond Point Saline-PS_M3 | dwg | plan |
| -FR-LE_PALAIS_PLACE_REPUBLIQUE-PS-M3 | dwg | plan |
| -FR_LE_PALAIS_OUVRAGES PORTS-PS-M3 | dwg | plan and elevation |
| -FR_LE_PALAIS_FAM-PS-M4 | pdf | plan |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_PLAN_MASSE 1 and 2-PS_M4 | dwg | plan |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_COUPE5-PS_M4 | dwg | section |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_COUPEAA-PS_M4 | dwg | section |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_COUPEBB-PS_M4 | dwg | section |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_COUPEDD-PS_M4 | dwg | section |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_COUPEFF-PS_M4 | dwg | section |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_COUPEII-PS_M4 | dwg | section |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_ELEVATION_EST-PS_M4 | dwg | elevation |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_ELEVATION_OUEST-PS_M4 | dwg | elevation |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_ELEVATION_NORD-PS_M4 | dwg | elevation |
| -FR-LE_PALAIS-FAM_ELEVATION_SUD-PS_M4 | dwg | elevation |
| -FR-LE_PALAIS-ELEVATION_NORD_HALLE-PS_M4 | dwg | elevation |
| -FR-LE_PALAIS-ELEVATION_NORD_HALLE-PS_M4 | dwg | elevation |
| -FR-LE_PALAIS-COMPLEMENT_PS_M4 | dwg | plan |
| -FR-LE_PALAIS-BORDILLA-PS_M4 | dwg | plan |
| -FR_LE_PALAIS_OPAH-PS-M4 | pdf | plan |
| -FR_LE_PALAIS_FAM-PS-M4 | pdf | plan |

SOMMAIRE

| | |
|---|-------|
| AVANT-PROPOS | p.3 |
| LE THÈME : VILLES VIVANTES | p.7 |
| LA RELATION AU THÈME | p.11 |
| Les enjeux du site au regard du thème | |
| Les attentes spécifiques de la ville et de ses partenaires | |
| Les orientation programmatiques éventuelles | |
| CONTEXTE | p.17 |
| Patrimoine architectural et urbain | |
| Données sociales, culturelles et économiques | |
| Milieus : humains et non-humains | |
| SITE DE RÉFLEXION | p. 29 |
| Description du site | |
| Projets connexes en cours | |
| Relation spécifique au territoire | |
| SITE DE PROJET | p.35 |
| Description du ou des sites | |
| Attendus, orientations programmatiques ou attentes de propositions d'usages | |

E U R
P A O
N ^{FR}

