



## « Maîtriser le développement de la ville »

atelier 'état des lieux' du 3 juin 2010

**Présents : personnes ressources & habitants :** Mme Hélène Gautier – Bâti 85, M. Lucas – architecte, M. Hurtaud – architecte, M. Jérôme Desborde – CAUE 85, M. Sébastien Milcent – CDT, M. Gérard Toutain – conseil des sages, Mme Évelyne Bouillon – CPNS, M. Gaétan David – DUA, Mme Virginie Degornet – employer au pôle tourisme et en formation continue, M. Michel Marion – retraité du bâtiment, **Elus :** M. Jacques Baud – adjoint à l'urbanisme, M. Laurent Boudelier – Conseiller municipal au tourisme et SEM développement **Services :** M. Rondeau – gérant de camping, ; **Animation :** Delphine Esterlingot – Ecodeva Conseil.

Le support de présentation de la séance est disponible à l'adresse :

[www.ecodeva-conseil.fr/SHDR/ATELIERS/SUPPORT\\_ATELIER\\_EL4](http://www.ecodeva-conseil.fr/SHDR/ATELIERS/SUPPORT_ATELIER_EL4)

### Note préalable sur le déroulement de l'atelier

*L'atelier a consisté dans une présentation de photos destinées à faire réagir les participants sur les qualités des éléments paysagers, différents types de bâti, et d'aménagements hilairois.*

## compte rendu de l'atelier

### Premiers échange

La principale question posée dans cet atelier est de savoir s'il faut maîtriser — et comment ? — le développement de Saint-Hilaire. La ville comporte de nombreuses spécificités paysagères (marais, littoral...) qu'il s'agit de prendre en compte.

Certains participants relèvent qu'il s'agit tout d'abord de définir le terme de développement car il ne signifie pas forcément une croissance. D'autres voix soulignent que la problématique du développement est essentiellement liée à celle de l'afflux touristique estival et de la différence de population avec la saison « basse ».

## Le paysage naturel : le littoral, les marais et la forêt

Jacques BAUD pointe que Saint-Hilaire-de-Riez, est **remarquable par le nombre d'entités naturelles présentes sur un même territoire**. Il en décrit cinq : le littoral dunaire, le littoral rocheux, la forêt domaniale, les marais doux et les marais salés. Ces entités constituent pour lui autant d'atouts qu'il s'agit de préserver, et qui sont d'ailleurs reconnus dans leur attractivité touristique.

Monsieur BOUDELIER pense que c'est **ce patrimoine paysager qui « fait vivre » les Hilairois** ; précisant qu'un zonage règlementaire le protège de l'urbanisation.



## Les villas

Les villas font partie intégrante de l'histoire de la commune, selon Laurent BOUDELIER. Elles furent construites pour le tourisme. Néanmoins, les participants **s'interrogent sur la question de savoir s'il faut reproduire ou non le type d'architecture de ces villas** — ce qui correspondrait, pour eux, à « **faire du faux vieux** ». Monsieur DESBORDE affirme qu'on trouve des promoteurs immobiliers qui détruisent ces villas pour pouvoir construire du neuf.



## Les maisons de pêcheurs



Ces maisons de pêcheurs sont essentiellement situées à Sion. Il s'agit de maisons typiques de la côte vendéenne. Jérôme DESBORDE explique que **ces maisons sont presque autant recherchées que les villas**, même si elles n'ont pas la même valeur, car ce sont de très petites maisons. On s'interroge toutefois sur le confort — voire l'habitabilité — de ces maisons. Monsieur RONDEAU les considère comme « inhabitables » et ajoute qu'il faudrait « tout détruire pour en faire des nouvelles ».

Cependant, Évelyne DEGORNET relate une expérience positive de personnes qui ont acheté une maison de ce type. Monsieur LUCAS, architecte, précise que ces maisons sont de belles bases pour réaliser une extension. Monsieur RONDEAU s'interroge quant à lui sur l'opportunité esthétique de réaliser une extension contemporaine à une habitation ancienne. Jacques BAUD poursuit en expliquant que l'extension réalisée à l'écomusée fut beaucoup malmenée : « pendant deux ou trois ans, il y eut des critiques des visiteurs mais aujourd'hui elles ont disparu. »

## Les colonies

Les colonies font également partie de l'histoire patrimoniale de Saint-Hilaire-de-Riez. Elles évoquent de bons souvenirs à certains participants. Madame BOUILLON relate l'histoire d'enfants qui étaient venus en colonie qui sont revenus acheter à Saint-Hilaire-de-Riez. Monsieur BAUD retrace l'historique de ces colonies prévues à l'origine pour accueillir les enfants de travailleurs à la SNCF, étendant progressivement leur attrait aux habitants de la banlieue parisienne.



Adjoint à l'urbanisme, Jacques BAUD avoue que la commune « **ne sait pas quoi faire de ces bâtiments** ». En effet, les projets qui ont été lancés ont tous échoué à cause des contraintes urbanistiques notamment pour effectuer une extension. Pour Monsieur MILCENT, « le modèle économique des colonies est mort » bien que la colonie de Saint-Denis soit toujours en activité. Il explique cette « mort » par un « changement culturel qui fait que l'on n'envoie plus les enfants en colonie de vacances ». Malgré cela Sébastien MILCENT pense qu'il faut conserver les bâtiments des colonies. En effet, il a pu constater dans le cadre de son métier qu'il y a de plus en plus de structures marchandes (hôtels, colonies, camping...) qui passent dans le secteur privé. Donc, en conservant les bâtiments des colonies, qui ont de la valeur, « nous pérennisons une offre marchande, ce qui sera favorable à l'économie et au tourisme de Saint-Hilaire-de-Riez ».

Monsieur RONDEAU rappelle que Saint-Hilaire-de-Riez fut connu par les pratiquants des colonies de vacances mais aussi par les médecins parisiens qui préconisaient un séjour en Vendée pour soigner la coqueluche, pour les bienfaits du littoral et de la forêt. Monsieur MILCENT, du comité départemental du tourisme, ajoute que selon une enquête menée par les Sables d'Olonne, la Vendée serait « la région de France la plus connue des Français. Les participants s'accordent pour dire **qu'il faut préserver ce qui participe à l'image que les estivants se font de Saint-Hilaire-de-Riez.**

## Lotissements et pavillons

Lotissements et pavillons ne sont évidemment pas spécifiques à la ville ou à la Vendée. Monsieur Baud explique que la construction des lotissements fait suite à **une forte demande à laquelle il a fallu répondre**. Le quartier du Terre-Fort a été construit dans ce contexte. Pour lui, la construction du Terre-Fort constitue une grosse opération foncière qui avait pour but de rentabiliser les terrains. Ce qui donne à ce quartier une forme de « tablette de chocolat » avec des maisons identiques et alignées. Jacques BAUD ajoute « On est perdu dans ce quartier, le seul point de repère c'est le château d'eau ».



Pour Laurent BOUDELIER, les lotissements constituent la troisième phase de l'histoire de Saint-Hilaire-de-Riez, avec la construction de résidences secondaires. Mais aujourd'hui Madame BOUILLON fait remarquer « qu'il y a, depuis 6 à 10 ans, une mutation au Terre Fort avec beaucoup plus de résidences principales ».

Pour Monsieur RONDEAU, l'architecture de ce lotissement est « loupée » par rapport à la Bretagne car la Vendée est moins riche et ne possède pas de matériaux. Tandis que pour Monsieur MILCENT ce n'est pas seulement un problème de matériaux mais aussi un problème de cohérence architecturale. En effet, il y a un manque de cohérence architecturale avec des murs de tailles différentes, de barrières en plastique et des crépis de couleurs différentes. Madame BOUILLON trouve « très moches » les barrières en plastique et les murs qui clôturent les maisons. Mais elle trouve néanmoins très positive la mixité sociale qui existe au Terre-Fort avec de très belles maisons qui cohabitaient avec des maisons plus modestes. Mais Monsieur DAVID regrette que les maisons secondaires ne soient pas très entretenues.

Hélène GAUTIER, de *Bâti 85*, partage son expérience de professionnelle en **expliquant qu'il existe deux types de demandes de construction de maisons neuves**. Un premier pour les résidences secondaires où les clients sont attachés à la « **maison vendéenne** », c'est-à-dire une maison basse avec volets bleus et tuiles romaines. Ce sont essentiellement des petites maisons de vacances. Un deuxième émanant des locaux qui demandent des pavillons « sans cachet particulier », comme résidences principales.

## Les barres en front de mer

Les participants partagent **un même sentiment de rejet esthétique face aux immeubles de type « Merlin »**. Certains vont jusqu'à parler d'une « erreur monumentale qu'il ne faut surtout pas reproduire ».

Monsieur BAUD rapporte les résultats d'une enquête menée par une journaliste du *Monde* sur l'évolution des immeubles du promoteur Merlin. Cette enquête conclut que **ces logements restent très prisés** car passer ses vacances à Saint-Hilaire-de-Riez représenterait un enjeu social important. De plus, l'enquête affirme que les personnes qui ont acheté un appartement aux « Merlins » ne sont pas déçues de leur acquisition. L'ensemble des participants à l'atelier confirme cette appréciation. Monsieur DAVID explique qu'il s'agit souvent du premier logement lorsque l'on s'installe à Saint-Hilaire-de-Riez.

Effectivement Monsieur BOUDELIER affirme qu'il y a un « turn-over terrible dans ces résidences ». Et bien que ces « barres » soient isolées par rapport au reste de la commune, ce sentiment ne paraît pas l'été, car il y a beaucoup de monde.

Monsieur BOUDELIER explique que **la commune est coupée au niveau de la forêt**. Et les habitants de Saint-Hilaire-de-Riez vont très rarement de l'autre côté de la forêt.



## Les campings

L'historique de l'implantation des campings, tracé par Monsieur BAUD, montre qu'elle est en lien avec l'histoire de la forêt domaniale. Effectivement, les campeurs se sont d'abord installés dans la forêt puis des contrats ont été passés avec l'ONF pour acquérir des terrains. Ensuite, la commune a créé un camping municipal et les propriétaires adjacents à la forêt se sont lancés dans l'hôtellerie de plein air.



Suite à une remarque de l'animatrice sur la difficulté de prendre en photo les campings, Monsieur RONDEAU, gérant de camping, explique qu'on demande souvent aux professionnels de l'hôtellerie de plein air de se cacher le plus possible. « Moins on nous voit mieux c'est ».

Aujourd'hui les gérants de camping ont en majorité plus de 50 ans, et il est possible de s'interroger, comme Madame BOUILLON, sur le devenir des terrains de camping. Mais Monsieur MILCENT nous assure que cette problématique, de l'âge des gérants, est moins importante que pour les hôtels. De plus, Monsieur RONDEAU explique qu'il y a souvent des successeurs aux gérants de camping. Mais les campings sont aussi soumis à une forte pression foncière, selon Laurent BOUDELIER, qui amène les gérants de camping à vendre leurs biens. Mais dans les documents d'urbanisme les zones de camping sont réservées aux loisirs selon Monsieur DAVID.

Pour Sébastien MILCENT **nous sommes aujourd'hui arrivés à un point d'équilibre**. Il y a en Vendée 430 campings. Il explique que ces campings ont toujours commencé petits et ont toujours su réinvestir leurs bénéfices pour agrandir, aménager, moderniser, diversifier leurs installations. Les campings sont donc des **entreprises dynamiques** contrairement aux hôtels. Par contre, les campings sont de gros consommateurs d'espace, et il s'agit de « conserver un certain équilibre ». Aujourd'hui, les campings ont évolué avec plus de confort, de loisirs et de services. Mais Monsieur BOUDELIER insiste sur le fait que Saint-Hilaire-de-Riez « **fait du tourisme de masse** » et donc que les campings s'adaptent à ce type de tourisme et **se diversifient très peu**.

Effectivement, Évelyne BOUILLON regrette qu'il n'y ait pas plus de tourisme "à thème". Ce type de demande correspond à une niche, qui peut être satisfaite par quelques offres d'hébergements différents selon Monsieur MILCENT. Pour Monsieur BOUDELIER, les hôtels subissent la concurrence des campings. Effectivement, Sébastien MILCENT informe que la Vendée a perdu en 5 ans plus de 1000 lits dans les hôtels. Souvent les hôtels devenus trop chers à entretenir et à mettre aux normes sont vendus à des promoteurs immobiliers.

## Les infrastructures de loisir



Il existe, dans le quartier des « Becs », un grand terrain occupé pendant la saison d'été par des structures de loisir (fête foraine...) mais totalement déserté et non entretenu l'hiver. La photo (ci-contre) — qui est donc prise l'hiver — suscite des interrogations sur ce qu'elle représente. D'ailleurs Monsieur BOUDELIER conseille de venir l'été plutôt que l'hiver. Monsieur BAUD avoue qu'il s'agit d'un **point noir** dans la commune. Mais il se défend en expliquant que la même chose existe à Saint-Tropez et que la désolation de cet espace l'hiver est encore similaire à celle de la rue de la mer à Saint-Jean-de-Monts. Laurent BOUDELIER explique que ce genre d'activités correspond à **une demande** estivale importante. La question que se pose Monsieur RONDEAU est celle du rôle de la commune dans l'entretien de ce terrain, notamment l'hiver. De même, il se plaint des affiches qui restent collées aux lampadaires et qui détériorent l'image de la ville. Mais Monsieur MILCENT préfère voir le côté positif de la chose qui **permet une capacité d'accueil donc de l'économie**.

## Le « centre-ville »



Place de la poste

L'implantation du centre-ville est historique selon Monsieur BOUDELIER, c'est donc là que s'est installé le centre administratif. Pour Michel MARION, il est préférable de parler de « **centre bourg** » que de centre-ville. Tandis que pour Madame BOUILLON il existe trois grands centres ou pôles : le **centre administratif**, **Sion et l'école**. Monsieur BAUD ajouterait à ces trois centres le quartier des « Demoiselles » et Monsieur BOUDELIER la plage.

Jacques BAUD explique que Saint-Hilaire-de-Riez est un gros bourg complexe à cause de son linéaire de côte. Contrairement aux autres stations balnéaires, Saint-Hilaire-de-Riez n'a pas une organisation en trois bandes (la plage, les dunes avec la forêt et le bourg avec les marais en arrière). **La commune n'a pas de centre identitaire**. Pour lui l'identité de Saint-Hilaire-de-Riez pourrait être le quartier de Sion. A ce sujet, Jérôme DESBORDE soulève la question de savoir s'il faut impérativement identifier un centre ville. Ce à quoi Monsieur BOUDELIER rétorque que lorsqu'on arrive dans une commune « on cherche toujours le centre-ville ». Effectivement, Sébastien MILCENT explique que Saint-Hilaire-de-Riez ne marque pas les visiteurs, les personnes ne se souviennent pas d'être venu à Saint-Hilaire-de-Riez. Néanmoins, pour lui, **Sion a un vrai potentiel** mais il y faudrait quelque chose de « structurant ». Il manque des commerces à Sion.

## Les aménagements

Pour Monsieur BOUDELIER, il est **obligatoire d'aménager des espaces pour pouvoir gérer l'afflux de personnes**. Pour préserver les atouts de Saint-Hilaire-de-Riez il faut une réglementation. Il ajoute que « **notre vie est là et il faut la préserver** ». Mais il est plus difficile d'aménager des secteurs privés que publics.

## Les réalisations

Monsieur BOUDELIER informe que **les réalisations qui sont présentées en photo se sont implantées à Sion**. Et il ajoute que **leurs commanditaires n'auraient jamais voulu les installer en « centre-ville »**.



## Les autres formes architecturales

Pour Laurent BOUDELIER l'architecture contemporaine est intéressante « lorsqu'elle est réfléchi ». Monsieur BAUD explique que **ces formes architecturales font souvent débat**. Que les élus s'interrogent régulièrement sur ce qui peut ou non être « toléré ». C'est pour cela qu'ils font souvent appel au CAUE 85. Il explique que lorsque qu'une maison à l'architecture contemporaine « est cachée derrière des murs ou des arbres, ça passe, mais lorsque qu'elle est située à côté d'une maison des années 1950, ça ne passe plus ».

Pour Jérôme DESBORDE les projets réalisés à Saint-Hilaire-de-Riez sont « beaux et réfléchis », comme le musée. Mais pour lui il s'agirait également de **prendre en compte la possibilité de construire du « contemporain » dans le prochain PLU**, « garder la plus grande liberté d'expression ».

Gaétan DAVID explique qu'il est important de **s'approprier de nouvelles formes architecturales**. Au début elles apparaissent toujours selon un caractère un peu « agressif » mais **petit à petit elles finissent par être acceptées, et s'intégrer dans l'espace de la ville**.

## Les projets

Monsieur BAUD explique qu'il y a un **projet sur la plage des Demoiselles** ou la question s'est posée d'autoriser ou non ce projet.

*Monsieur BAUD ainsi que l'équipe d'Ecodeva Conseil remercient tout les participants et notamment les professionnels. Monsieur DAVID informe de la création d'un blog, où des informations complémentaires seront diffusées cet été. Delphine ESTERLINGOT ajoute que des ateliers du même type seront organisés durant l'été pour les habitants des résidences secondaires.*