



RUE DES FLEURS, RUE ERNEST RENAN  
ET RUE DU 14 JUILLET 1789  
17300 ROCHEFORT

**PROGRAMME "LES DEMOISELLES"**  
RÉSIDENCE SERVICES SENIORS  
APPARTEMENTS DE STANDING  
MAISONS INDIVIDUELLES



# TABLE DES MATIÈRES

SITUATION GÉOGRAPHIQUE NOUVELLE-AQUITAINE 3

PRÉSENTATION DE LA RÉGION 4

RÉGION EN CHIFFRES 5

■ ROCHEFORT VILLE EN CHIFFRES 6

CADRE DE VIE 7 - 9

TERRE DE BIEN-ÊTRE 10

VILLE RESPONSABLE TOURNÉE VERS L'AVENIR 11

10 CHOSES À FAIRE À ROCHEFORT 12

DÉPLACEMENT EN VILLE 13 - 14

REINE DES DEUX-ROUES 15

LE SITE- VUE AÉRIENNE 16

EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ 17

PLAN CADASTRAL EXTRAIT 18

PLAN CADASTRAL DÉTAILS 19

SITE VUES AÉRIENNES 20

SITE ETAT DES LIEUX 21 - 23

LE PROGRAMME 24

APPARTEMENTS DE STANDING 25

LE MAS DES DEMOISELLES 26 - 27

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

VILLAS DES DEMOISELLES 28

MAISONS DE VILLE

PROJET LES GRANDES LIGNES DU PROJET 29 - 44

VUES 3D

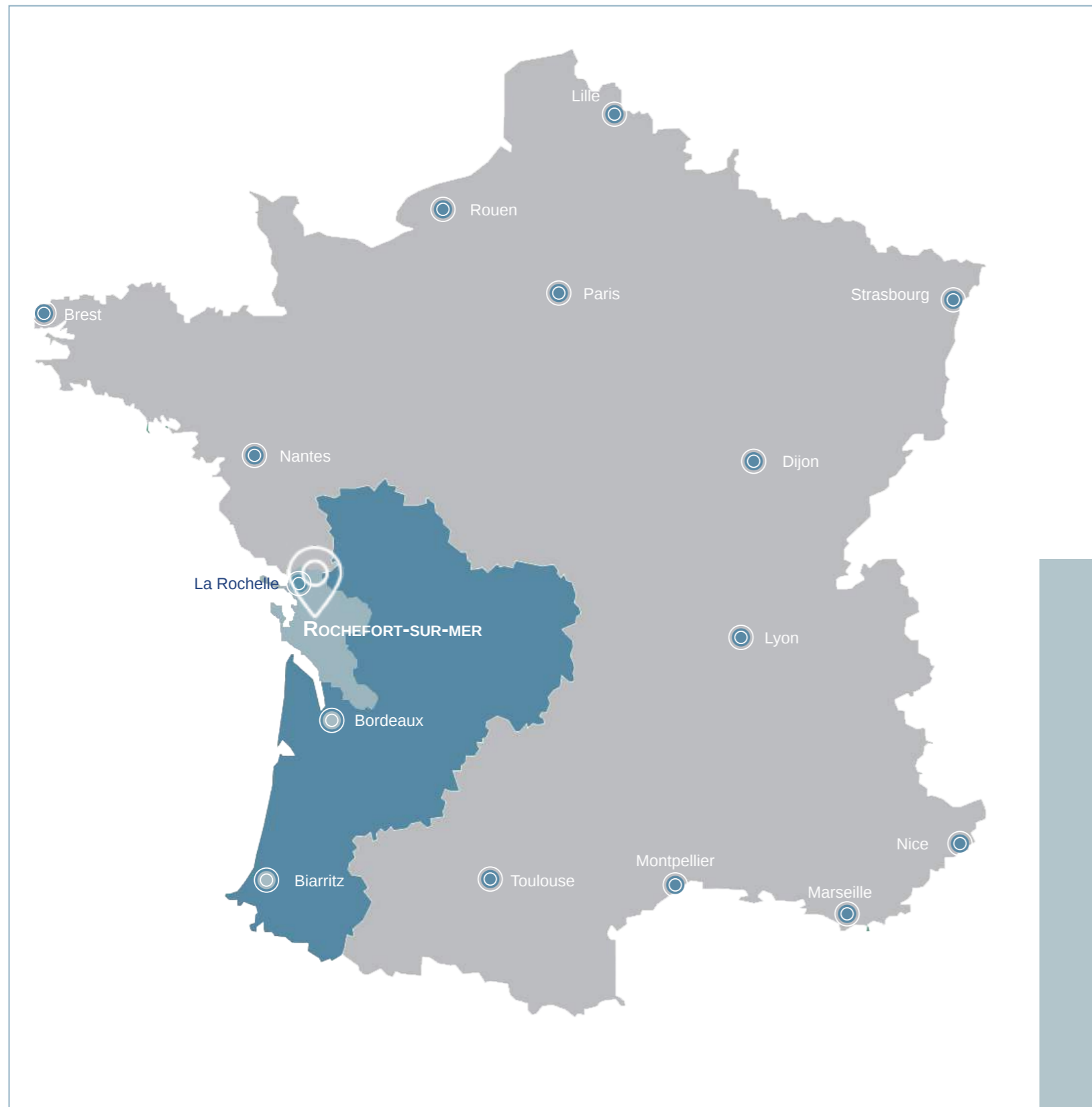
CROQUIS D'AMBIANCE

TEINTES ET MATÉRIAUX

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET TRAITEMENT VÉGÉTAL DU SITE

# Situation géographique

## PROXIMITÉ DES MÉTROPOLIS



<b>Paris</b>	<b>4h50min</b>	<b>3h20min</b>
<b>Toulouse</b>	<b>3h50min</b>	<b>4h30min</b>
<b>Nantes</b>	<b>2h</b>	<b>3h</b>
<b>Rochelle</b>	<b>35min</b>	<b>19min</b>
<b>Bordeaux</b>	<b>1h40min</b>	<b>1h50min</b>
<b>Biarriz</b>	<b>3h40</b>	<b>4h40</b>

# Nouvelle-Aquitaine

## NOUVELLE PUISSANCE ÉCONOMIQUE

La Nouvelle-Aquitaine est la plus vaste des nouvelles Régions françaises. Avec son littoral, ses produits du terroir, l'artisanat, le savoir-faire, ses entreprises de pointe, ce géant de **84 000 km<sup>2</sup>** ne manque pas d'atouts.

C'est une région avec la croissance démographique forte malgré un taux de natalité bas. En effet, la région bénéficie d'un fort flux migratoire avec un solde positif dû à sa position géographique privilégiée, à sa croissance économique et à son développement dynamique.

C'est la première région de France avec presque un tiers de population de plus de 60 ans grâce à son attractivité.

Son économie repose essentiellement sur l'agriculture et la viticulture à la réputation internationale, sur le tourisme, sur une puissante industrie aéronautique et spatiale, sur les filières image, numérique et design, l'industrie para-chimique et pharmaceutique, le secteur financier et la céramique industrielle. Son littoral a vu s'implanter de nombreuses entreprises spécialisées dans les sports de glisse, essentiellement le surf.



# Nouvelle-Aquitaine

NOUVELLE PUISSANCE ÉCONOMIQUE

PLUS GRANDE RÉGION DE FRANCE

84 100km<sup>2</sup>

PLUS GRANDE RÉGION DE FRANCE

720km DE LITTORAL

3 PORTS MARITIMES

PLUS DE 130 PORTS OSTRÉICOLES, DE PÊCHE ET DE PLAISANCE

5,9M POPULATION

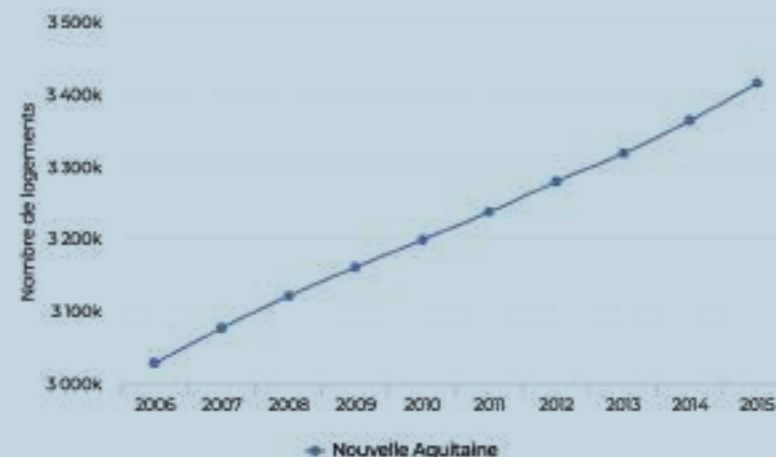
+160 000 NOUVEAUX HABITANTS entre 2011 et 2016

29% DE PLUS DE 60 ANS 1<sup>ère</sup> région de France

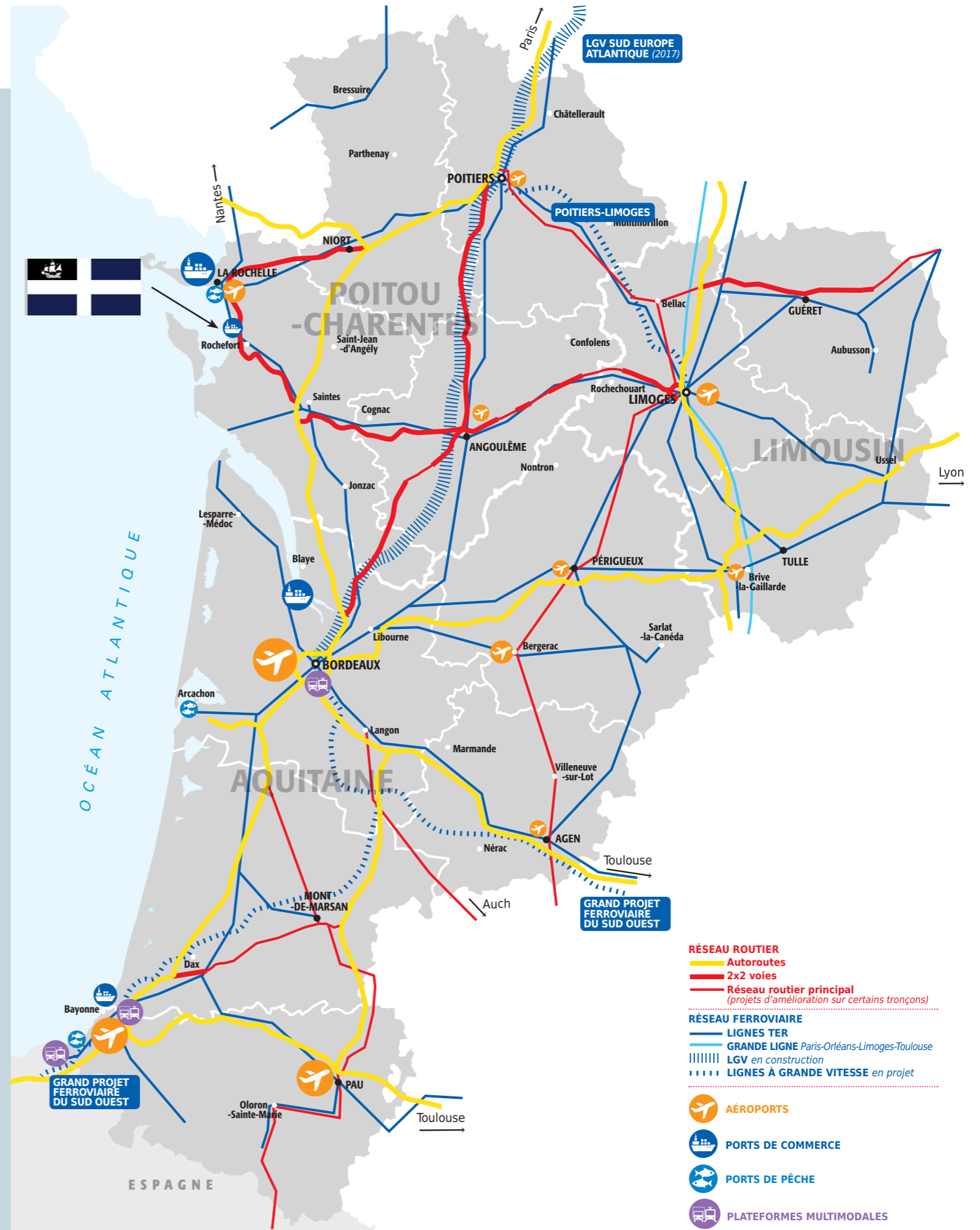
POPULATION ÂGÉE

RÉGION EN CROISSANCE

38 300 LOGEMENTS CONSTRUITS EN 2016 +17% EN 1 AN



Sources: Panorama économique CCI Nouvelle-Aquitaine 2016; INSEE



# Rochefort

COMMUNE DYNAMIQUE À L'ÉCHELLE HUMAINE



**24 047**  
HABITANTS

**4 THÉÂTRES**  
ET SALLES DE SPECTACLES

**1 CINÉMA**  
APOLLO 8

**8 MUSÉES**

**3 SITES**  
DE VISITE

**ROCHEFORT**

*Communauté d'agglomération*

**65 375**  
HABITANTS

**422km<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE

**15km**  
LITTORAL

**10km**  
DE PLAGE

**2** PORTS DE  
PLAISANCE

**3 578**  
ENTREPRISES

**+163**  
ENTREPRISES  
EN 2017

**AÉRONAUTIQUE, TOURISME,  
THERMALISME, NAUTISME  
& HORTICULTURE**  
FILIÈRES ÉCONOMIQUES MAJEURES

# Rochefort

## CADRE DE VIE



## VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

La ville de Rochefort - également appelée Rochefort-sur-Mer.

Cette ville assez récente est la troisième la plus importante du département après La Rochelle et Saintes.

Elle doit sa création à l'implantation d'un arsenal maritime et militaire sur son site au XVII<sup>e</sup> siècle et plus précisément en 1666.

Aujourd'hui, la construction aéronautique, le nautisme, l'horticulture, le tourisme et le thermalisme prennent une place importante dans le système économique de Rochefort.

Ville d'art et d'histoire, la commune du Poitou-Charentes regorge de sites à découvrir.

L'hôtel des Cheusses qui abrite le musée naval, la maison de Pierre Loti, la corde royale, la maison du Roy ou encore la tour des signaux, charment toujours les touristes.

# Rochefort

## CADRE DE VIE



*Le Fort Vauban*



*La Corderie Royale de Rochefort*

## UNE VILLE ROYALE

Le grand siècle à Rochefort a trouvé un style et toute son expression ! C'est en ces termes que Vauban mettra en œuvre de grands aménagements et fortifications pour la protection de la Ville.

Au cours du XVIIIe siècle, la ville se peuple progressivement. Sous le règne de Louis XVI, un hôpital de la marine hors les murs est réalisé. Pendant la Monarchie de Juillet (1830-1848), l'enceinte de l'arsenal est reconstruite et dotée d'une nouvelle porte décorée de motifs qui mettent en scène le pouvoir royal restauré.



# Rochefort

## CADRE DE VIE



Le festival « SummerSound »



Le Musée de la Marine de Rochefort



Le Musée d'Aéronautique Navale

## UNE VILLE D'ART ET DE CULTURE

Rochefort est une ville à taille humaine, préservée. Elle a conservé son histoire et une âme. Elle est en plein développement artistique :

Le festival « SummerSound » 100% électro du sud ouest se passe à Rochefort ! Depuis trois ans, le premier week-end d'août, Rochefort a choisi de faire danser les fans d'électro sur un lieu magique, dans les jardins de la Corderie Royale, en plein coeur de la ville royale à 30 minutes de La Rochelle, de Royan et des îles Oléron et Ré !

Le Musée de la Marine de Rochefort, installé dans l'hôtel de Cheusses joue également un rôle d'acteur central de la vie culturelle locale. Il possède une bibliothèque exceptionnelle (Plus de 25 000 ouvrages d'exception).

Les collections exceptionnelles présentées dans l'ancienne résidence des Commandants de la marine livrent les clés indispensables à la compréhension du grand arsenal voulu par Colbert, et modifié sans cesse jusqu'à aujourd'hui.

La construction des navires de guerre y est mis en valeur dans toutes ses dimensions : techniques, militaires, économiques, urbaine, plastiques, philosophiques et ouvrent également sur l'imaginaire des voyages au long cours. Modèles d'arsenaux, outils, tableaux, sculptures racontent l'histoire d'un espace d'Etat, arsenal expérimental de la Marine française.

L'arsenal maritime de Rochefort est aujourd'hui un espace patrimonial d'importance européenne. Plusieurs acteurs contribuent aujourd'hui à le faire revivre : Hermione, Corderie royale, Service patrimoine et musées de la Ville, Ecole de médecine navale, Service Historique de la Défense. Tous sont complémentaires et invitent à une visite riche et variée. Au sein de ce réseau, où les échanges sont nombreux, le musée de la Marine s'appuie sur la richesse de ses collections : tous les objets provenant de l'arsenal y sont considérés comme autant de témoins qui racontent leurs histoires.

Rochefort détient également le plus grand musée de France uniquement dédié à l'Aéronautique navale, « de qualité internationale » disent les connaisseurs, sur le site historique de la Marine à Rochefort.

Trente trois aéronefs, du Dewoitine 520 au Super Frelon et au Crusader . 1500 maquettes exceptionnelles, allant du « Zeppelin » à l'avion fusée et au « furtif » de la guerre du golfe, 200 pièces muséographiques, une bibliothèque riche d'un millier de volumes, le tout exposé sur près de 4000 M2.

Depuis 1990, les bénévoles de l'ANAMAN, entretiennent et restaurent les avions et les hélicoptères de la collection.

# Rochefort

TERRE DE BIEN-ÊTRE



## LES THERMES DE ROCHEFORT

Les Thermes de Rochefort offrent une eau aux **propriétés bienfaisantes** puisée à 800 mètres de profondeurs. Antalgiques, anti-inflammatoires et cicatrisantes, cette eau fournit d'excellents résultats dans le traitement des rhumatismes, des maladies de la peau et des problèmes de circulation sanguine. La proximité de la Charente apporte des boues curatives reconnues qui complètent les bienfaits thérapeutiques de l'eau de la source thermale.

Au début du XIXème siècle Napoléon ordonne les premiers forages pour trouver de l'eau potable. Après de nombreuses tentatives, une nappe est découverte en 1866 à des profondeurs records (-816 mètres) dans l'enceinte de l'Hôpital de la Marine. Elle libère une eau à plus de 40° aux propriétés minérales destinées à l'usage thermal. L'hôpital de la Marine fit aménager un petit module thermal pour les marins et soldats. En 1888, une obstruction de la source anéantit l'exploitation thermique pendant une cinquantaine d'années.

À partir des années 50, la « Source L'Empereur » est à nouveau exploitée pour leurs vertus thérapeutiques. Officiellement inaugurées en 1956, les Thermes de Rochefort ont tout de suite séduit les curistes du Centre-Ouest de la France. D'année en année, l'activité thermique de la ville est devenue de plus en plus importante, multipliant les travaux de modernisation, d'agrandissement (ex : 1979 – inauguration de l'Hôtel des Remparts lié directement aux Thermes) et de projets annexes (ex : début des années 2000 – construction de la « Maison du Curiste » et de studios thermaux). En 2010, le centre thermal de Rochefort est même devenu un site pilote dans le traitement thérapeutique des problèmes de circulation sanguine (phlébologie).

Aujourd'hui, avec une capacité de **25 000 curistes par an**, Rochefort est la **6ème ville thermale de France** et la **plus importante de toute la région Centre-Ouest**. En 2018, l'établissement a accueilli plus de **20 000 curistes** devant les stations thermales de Jonzac, la Roche-Posay et Saujon.

Les Thermes de Rochefort bénéficient de la **certification AQUACERT** Thermalisme attestant de la qualité et de la sécurité sanitaire du site thermal.

# Rochefort

UNE VILLE RESPONSABLE TOURNÉE VERS L'AVENIR

*"Quand traitement de l'eau rythme avec biodiversité"*



La station de lagunage de Rochefort



L'observatoire de la faune

## STATION DE LAGUNAGE

La station de lagunage de Rochefort, située en bordure du fleuve Charente au cœur d'un pôle nature, est un exemple de gestion performante de l'environnement. D'une superficie de 70 ha, cette station permet de traiter de façon économique et écologique les eaux usées de la ville.

### UN SITE UNIQUE EN EUROPE

Ville pionnière dans le traitement naturel des eaux usées, Rochefort s'est équipée dès 1985 d'une station de lagunage (la plus grande d'Europe) qui épure les eaux de façon écologique grâce au processus du lagunage. Après un premier traitement physique décomposé en 4 phases, l'eau décantée va subir un traitement biologique. Celui-ci consiste en la circulation de l'eau dans plusieurs lagunes ré-oxygénées grâce à l'action du vent et du soleil.

35 hectares de bassins, sur une superficie totale de 70 hectares, traitent environ 5 000 m<sup>3</sup> d'eaux usées par jour en utilisant les mécanismes naturels de l'environnement (soleil, vent) pour épurer l'eau par des communautés de micro-organismes variés). L'eau dépolluée est ensuite rejetée à la Charente.

### UN LIEU D'ACCUEIL POUR LES OISEAUX

Ce site est également un lieu remarquable pour l'accueil de milliers d'oiseaux aquatiques (canards, échassiers, grèbes, passereaux...) du fait de l'abondance de plancton et de l'aménagement par la LPO de bassins spécifiques sur les bords de Charente.

**ASSOCIATION HERMIONE-LA FAYETTE**



**MUSÉE DU COMMERCE D'AUTREFOIS**



**MUSÉE DE L'ECOLE DE MÉDECINE NAVALE**



**CORDERIE ROYALE**



**JARDIN DES RETOURS**



**MUSÉE D'ART ET D'HISTOIRE HÉBRE DE SAINT-CLÉMENT**



**PONT TRANSBORDEUR**



**PORT DE PLAISANCE**



**MAISON DE PIERRE LOTI**

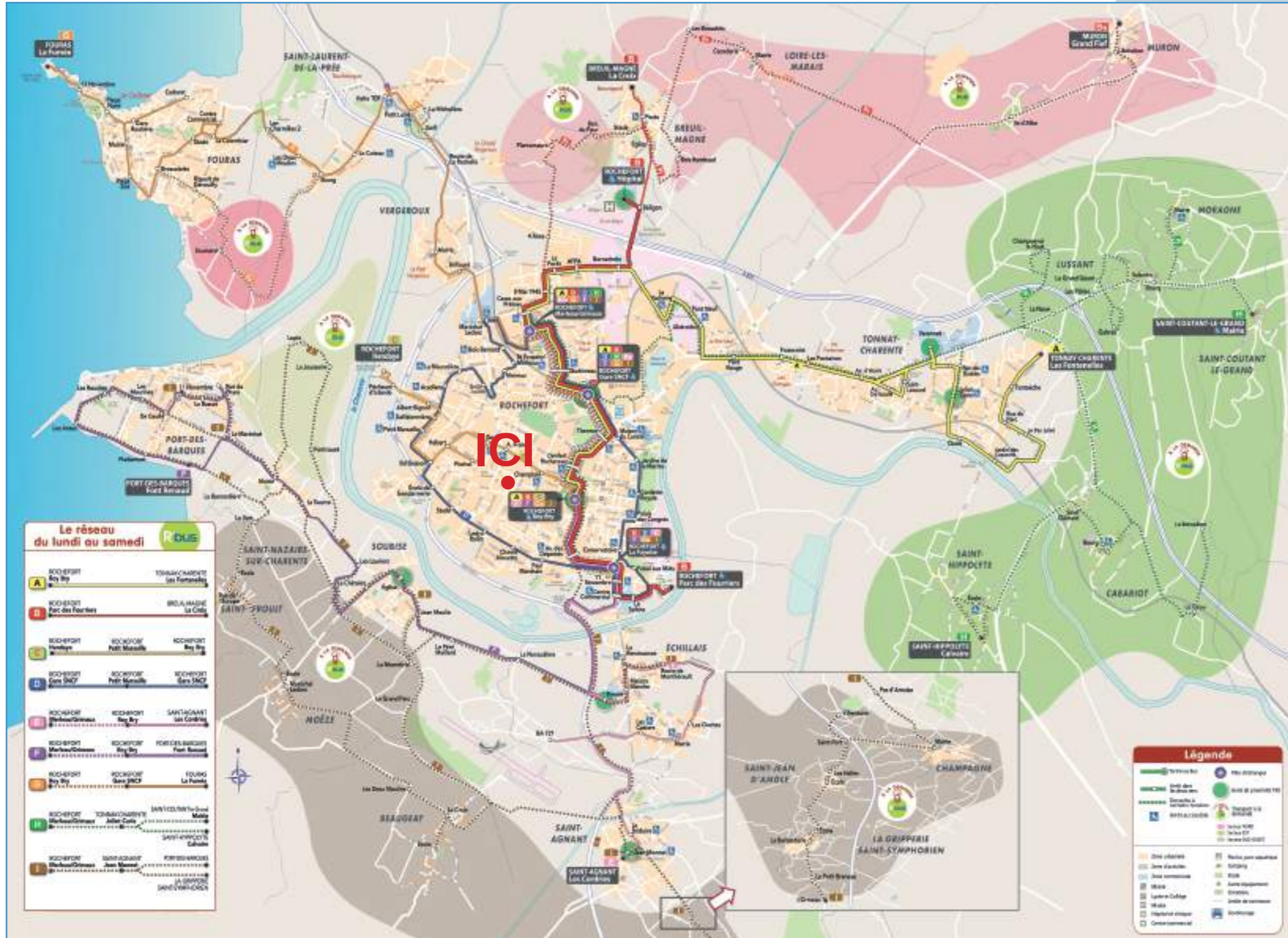


**EGLISE SAINT-LOUIS**



# Rochefort

## SE DÉPLACER EN VILLE



## TRANSPORTS EN COMMUN

### R'bus

le réseau de transports urbains desservant la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Le réseaux dispose de  
**8 lignes régulières**  
**1 navette**  
**2 lignes scolaires**

### Réseau Nouvelle Aquitaine

3 nouvelles lignes interurbaine régulières dont 5 lignes express, 473 lignes scolaires et un service de transport sur 8 communauté de communes soit 334 communes desservies.

# Rochefort

## SE DÉPLACER EN TOUTE TRANQUILLITÉ

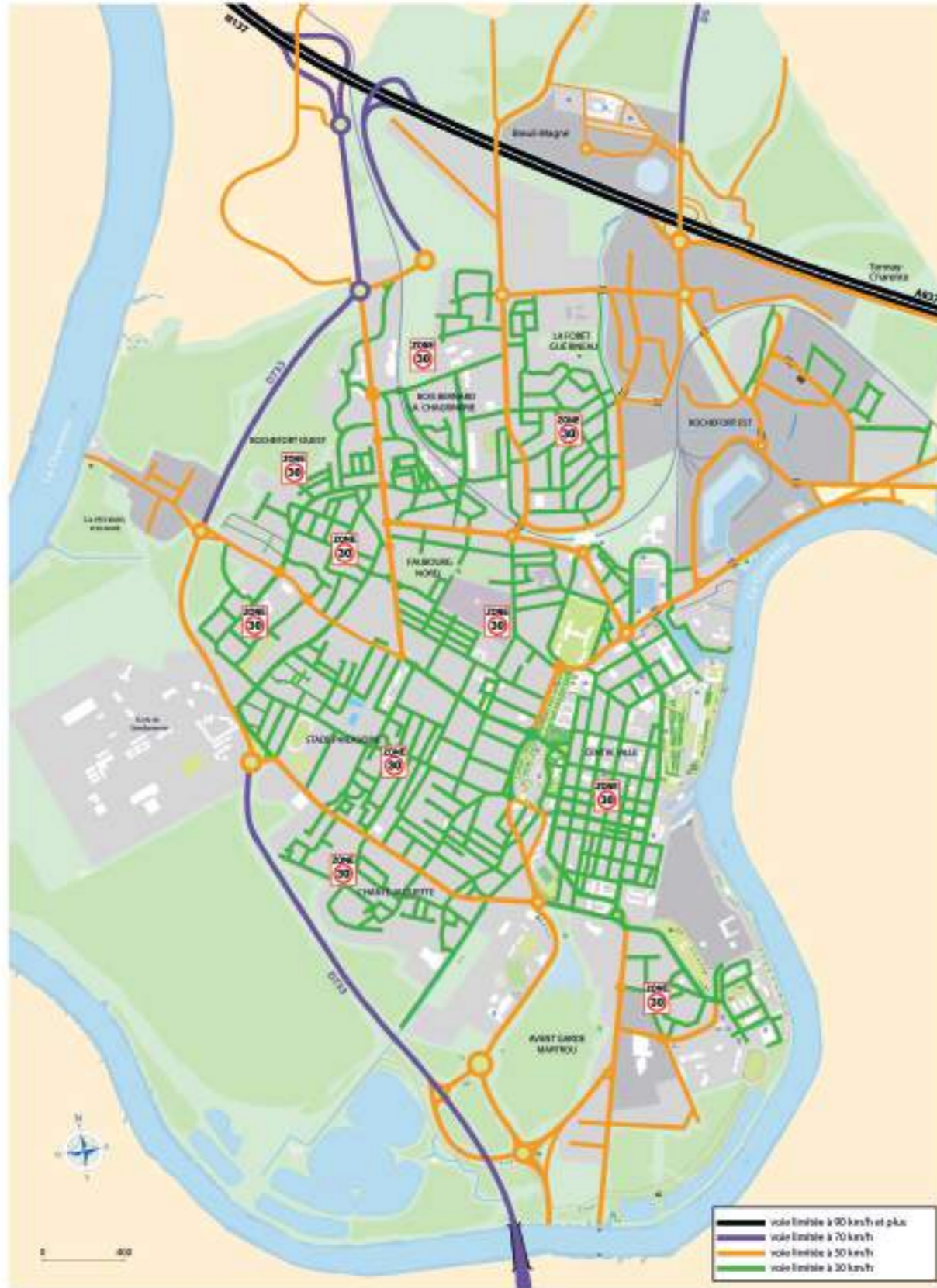


Schéma de généralisation des zones 30



## 30 KM/H PARTOUT EN VILLE

Dès 2007, Rochefort a fait de son centre-ville une zone 30. Depuis le 30 septembre 2016, cette zone a été étendue à l'ensemble de la ville.

Pourquoi ? Parce qu'une zone 30 implique beaucoup plus qu'une simple limitation de la vitesse automobile. C'est un secteur où piétons, cyclistes et automobilistes partagent l'usage de la chaussée et qui propose une autre pratique de la ville.

Les cyclistes autorisés à circuler à contresens dans les rues à sens unique. Fini aussi les passages piétons : en zone 30, vous traversez où bon vous semble, en respectant toutefois les règles élémentaires de sécurité.

30 km/h, c'est aussi davantage de sécurité (les conséquences d'un choc auto – piéton sont considérablement amoindries), moins de pollution sonore (une baisse de 3 à 4 décibels) mais aussi un transit restreint, notamment dans les artères résidentielles.

Seules quelques voies à fort trafic conservent une limitation de la vitesse à 50 km/h mais elles pourront, au fur et à mesure des évolutions de la ville, être intégrées à la zone 30.

# Rochefort

## PETITE REINE DU DEUX-ROUES

«Engagée dans une politique de « territoire actif », Rochefort s'empare de la question et accroit encore le confort des cyclistes en repérant des Parcours Zen pour faciliter l'usage du vélo en ville.»



## SAVEZ-VOUS OÙ SONT LES PISTES CYCLABLES DANS ROCHEFORT ?

La réponse est simple : **elles sont partout !**

Depuis 2016, date de l'extension de la zone 30 à l'ensemble de ville (à de très rares exceptions près), les rues de Rochefort sont un espace apaisé et de circulation partagée. Les aménagements réalisés au fil du temps en témoignent : rétrécissement des chaussées, circulation en chicane, suppression des passages piétons... Tout indique l'apaisement et favorise un partage de la chaussée entre automobilistes et utilisateurs des modes de transport doux, principalement le vélo !

Si tout l'indique, l'association Vélo pour Tous en fait aussi le constat par la voix de son Président Georges Ingrand. « Même s'il reste quelques irréductibles, les automobilistes, dans leur très grande majorité, ont compris les règles du partage ».

Les inconditionnels du vélo à Rochefort, l'association ne les comptabilise pas de façon précise. Elle recense une centaine d'adhérents permanents. Un chiffre qui s'élève à plus de 160 au cours de l'année par le truchement de son activité « prêts de vélos » aux curistes, touristes... et qui réclame le montant d'une adhésion en contrepartie du service rendu. Mais la satisfaction des premiers concernés n'incite pas la Ville à s'endormir sur ses lauriers, au contraire.

Elle fait maintenant faire un pas supplémentaire en identifiant des itinéraires tout particulièrement indiqués pour l'utilisation mode doux : des « Itinéraires Zen » qui incitent à l'usage du vélo partout en ville et notamment dans les faubourgs. Qu'on ne s'y trompe pas, il ne s'agit pas d'itinéraires destinés à la seule balade dominicale mais bien d'axes de circulation en ville et accessibles aux trajets domicile-travail qui s'inscrivent aussi dans la démarche de « territoire actif » que Hervé Blanché a récemment engagé à l'échelle de la CARO. « Par cette démarche, notre rôle est d'inciter et de permettre à tous de pratiquer une activité physique », commente le Maire qui distingue clairement « activité physique et pratique d'un sport à haut niveau ». D'où l'initiative de la Ville de déterminer deux premiers axes de circulation hautement propices à l'usage des modes de transport doux.

D'ici la rentrée de septembre, le premier parcourra Rochefort d'Est en Ouest, de Pêcheurs d'Islande à l'Arsenal en passant par le parking Roy-Bry, le second sillonnera la ville du Nord au Sud : du Transbordeur à la Zone des Soeurs. Une partie de ces « Itinéraires Zen » emprunteront des sites propres mais l'idée reste bien d'utiliser aussi la voirie partagée. Celle de Rochefort est déjà tout à fait indiquée à la pratique du vélo. Et toujours dans le cadre du partage, les rollers, trottinettes et autres hoverboards : bienvenue !





# Emplacement privilégié

PROXIMITÉ ET ACCESSIBILITÉ



● Restauration



● Commerces



● Lieux Culturels



● Emplacement



# Plan cadastral

## Extrait

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
ROCHEFORT

Section : AI  
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/12/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion Cadastre  
26 av De Fétilly Réception sur RDV 17020  
17020 La Rochelle Cédex  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# Plan cadastral

Détails



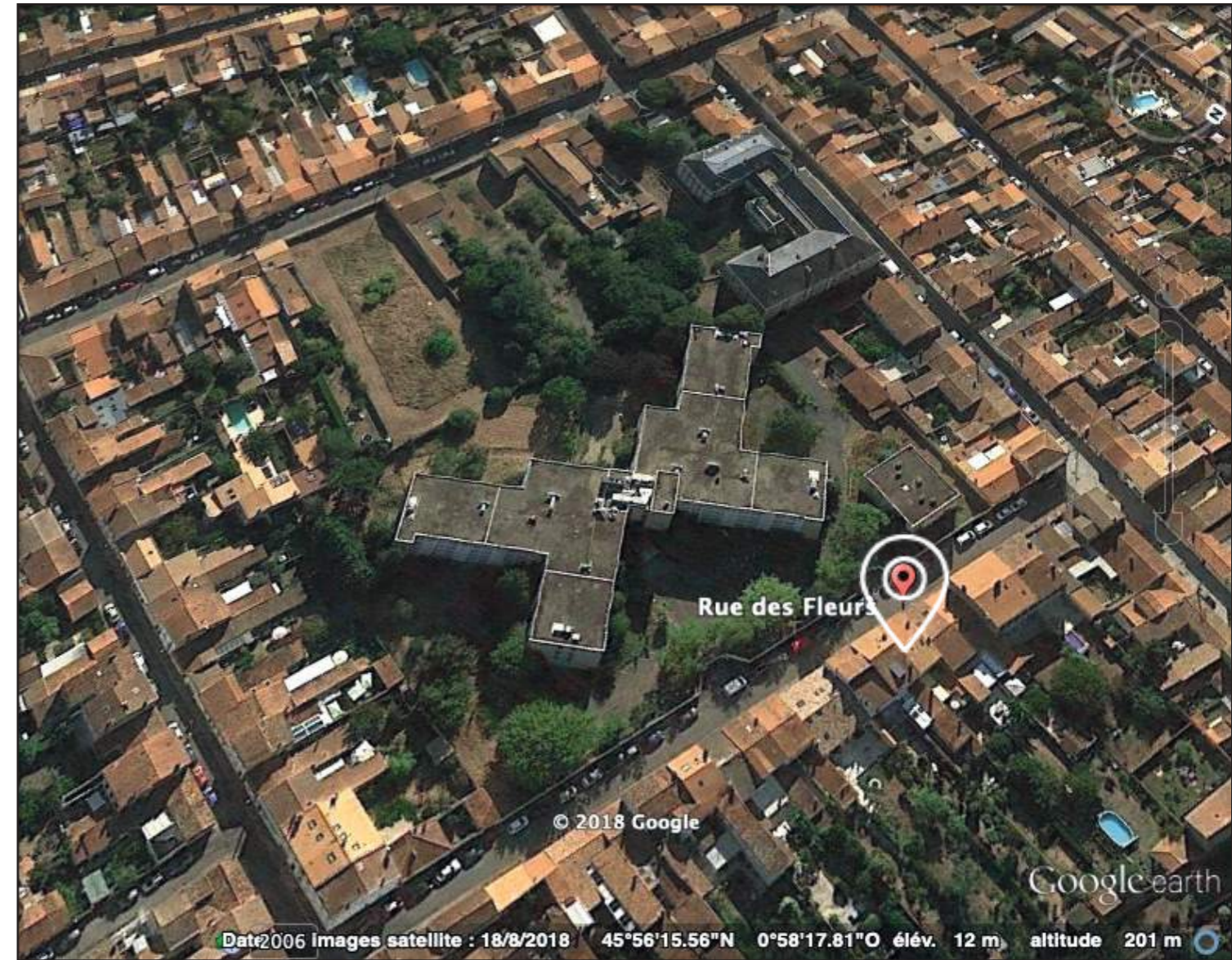
**Rue des Fleurs**  
Parcelles cadastrées  
N° 934, 935

**Rue Ernest Renan**  
Parcelles cadastrées  
N° 935

**Rue du 14 Juillet**  
Parcelles cadastrées  
N° 450, 449, 448, 447,  
689, 445, 444, 443

En Zone cadastrale 3AU

Superficie totale:  
**16 290 m<sup>2</sup>**





**MAS** : Ancienne maison d'accueil spécialisée. Bâtiment de style classique du XIX<sup>ème</sup> Siècle situé Rue Ernest Renan, en R+2. Infrastructure conservée et mise en valeur en **Résidence Services Seniors**.



**V240** : Ancien centre de gérontologie de Rochefort. Bâtiment des années 70 situé Rue des Fleurs, en R+3. Infrastructure conservée et restructurée en **appartements de standing**.



**Maisons de ville** : petites maisons alignées sur rue, accolées les unes aux autres, avec jardins en cœur d'îlot sur fond de parcelle (bâtiments en RDC ou R+1). **Construction de 8 Maisons de ville.**

# Site

## ETAT DES LIEUX





# Le programme

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT :

### 3 PROJETS INDÉPENDANTS RELIÉS AUTOUR D'UN PARC EN CENTRE VILLE

La démarche de remodelage urbain se définit par une ambiance paysagère de qualité en proposant un cœur d'îlot végétalisé, fédérateur des différents espaces bâtis et de cheminements piétons.

Chaque espace construit est autonome à la fois dans son fonctionnement (circulation, desserte...) et dans sa forme urbaine.

- **APPARTEMENTS DE STANDING accessibles rue des Fleurs (entrée / sortie)**
- **Le MAS, RESIDENCE SERVICES SENIORS "LES DEMOISELLES" accessible par la Rue Ernest Renan et la rue du 14 Juillet**
- **8 VILLAS "LES DEMOISELLES" accessibles depuis la rue du 14 Juillet.**

Le PARC situé au cœur du projet, constituera un havre de quiétude. Il viendra également agrémenter les déplacements piétons ou automobiles par des ambiances variées et ombragées.

Les places de stationnement aériennes seront enherbées et disposeront d'un système drainant. Des places de stationnement complémentaires seront disponibles en sous-sol.



# 1/ APPARTEMENTS DE STANDING EN SYMBIOSE AVEC LEUR ENVIRONNEMENT VERDOYANT

## 6 000 m<sup>2</sup> SDP



Réhabilitation Aménagement de l'ancien hôpital et du petit collectif de 6 logements pour une surface bâtie totale d'environ 6000 m<sup>2</sup> (sous-sol, RDC + 3 étages).

- Le nombre d'appartements: **environ 100 appartements**
- Les places de parking seront disponibles en surface et en sous-sol.

Ce bâtiment construit dans les années 70, subira une métamorphose architecturale. Il s'agira de recomposer notamment les façades, en utilisant un vocabulaire architectural et urbain en adéquation avec l'identité de la Ville de ROCHEFORT.

Suite à l'adoption de la nouvelle loi hospitalière en Janvier 1978, l'Etat français oblige le transfert de l'activité des anciens hospices, jugés inappropriés, dans ce nouveaux centres de soins pour les séjours de longue durée destinés au personnes âgées.

Avec un procédé constructif basé sur la préfabrication industrielle rapide et peu coûteuse, l'ancien centre de gérontologie de Rochefort, plus connu sous le nom de "V240" voit le jour au début des années 80.

Désaffectés depuis 2016, les 2 bâtiments présents sur l'ilot des Fleurs sont recyclés et restructurés dans une démarche d'éco-conception pour accueillir un nouveau programme de logements de haut standing.

L'ensemble structure / poteaux / poutres / dalles est conservé et les panneaux existants de béton préfabriqués et clavetés en façade sont déposés. Avec une volumétrie générale redessinée, l'ancien V240 est scindé en 2 bâtiments distincts, traversés par une rue végétalisée. Cet axe piétonnier offrira des vues et une lecture urbaine plus claire et aérée de l'ilot.

Une nouvelle enveloppe contemporaine et contextuelle proposera une architecture qui s'insérera avec différence dans son environnement résidentiel rochefortais.

Les 4 niveaux de cet ensemble immobilier accueilleront de nouveaux logements et leurs espaces extérieurs de qualité. Ces derniers s'organisent sous la forme de gradins généreux ou de loggias respectant l'épannelage du site et sont ouverts sur un coeur d'ilot paysager.

Le projet d'attache à proposer une nouvelle offre de logements, allant du type T1 à T5, répondant bien entendu à une parfaite accessibilité pour tous les publics.

Dessiné à l'échelle de l'homme, le Projet répondra aux besoins essentiellement urbains du coeur de quartier, rencontres, flâneries,... contribuant ainsi à l'expression contemporaine et au renouveau urbain de la ville de Rochefort.

## 2/ LE MAS: RÉSIDENCE SERVICES SENIORS "LES DEMOISELLES" RÉSIDENCE CONFORT & LOISIRS

**6 500m<sup>2</sup> SDP**  
105 LOGEMENTS



Chaque corps de bâtiment a reçu un traitement architectural de facture différente.



Fin XIX siècle



1984

### HISTORIQUE DU MAS

Avant l'acquisition du bâtiment pour les œuvres hospitalières de l'ordre de Malte, le bâtiment était dénommé « Ancien Hospice » et appartenait à la congrégation hospitalière des petites sœurs des pauvres. En 1948, l'hospice est devenu propriété du centre hospitalier de ROCHEFORT.

L'ensemble bâti est constitué de deux corps de bâtiments distincts, reliés entre eux par un volume bâti abritant la chapelle. Un déambulatoire métallique couvert, en applique devant la façade SUD de la chapelle, relie les bâtiments.

Un autre bâtiment, aujourd'hui détruit, prolongeait perpendiculairement le bâti EST (cf photo).

### LE CORPS DU BÂTIMENT SUD À R+2 + C

De composition classique et de volume familial, l'ensemble est construit en pierre de taille. La pierre de taille, matériau noble, est mise en valeur par l'architecture. (pose en blocs longs, assises irrégulières, joints très fins).

Les façades sont ordonnancées, avec un soubassement, un étage courant et un étage en attique. Les baies alignées verticalement forment des travées régulières.

Des bandeaux filants séparent les niveaux à hauteur des planchers, leur profil est mouluré et en saillie de la façade.

Les chainages d'angles ont un léger ressaut.

La corniche sommitale, couronne le haut du bâtiment sur lequel prend assise la toiture d'ardoise.

Les cadres de baies différents marquent les étages :

- Au RdC les encadrements reçoivent une mouluration ouvragée, se terminant en arc plein cintre. Le soubassement participe au dessin du cadre de baie.

- Au R+1 les encadrements de baies possèdent une mouluration ouvragée, dont les jambages s'appuient sur le bandeau filant.

- Au R+2 le traitement des encadrements de baies en méplat légèrement en ressaut, sont dépouillés de tous ornements.

- Au R+3 + Combles, la toiture en ardoise abrite les combles. Des fenêtres de toit assurent l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

Les fenêtres sont à grands carreaux de hauteurs identiques (3 par vantaux). Au RdC elles se terminent par une imposte en plein cintre.

Les fenêtres des étages étaient munies de persiennes.

### LE CORPS DU BÂTIMENT NORD À R+2

Le traitement des ornements de façades est épuré.

Construit en pierre de taille à l'identique du corps de bâtiment SUD, la composition de sa façade le différencie par :

- Le traitement des cadres de baies, légèrement saillant avec un profil plat, des bandeaux filants horizontaux, disposés à hauteur de l'appui de fenêtre.

- Les chainages d'angle à profil plat.

Les fenêtres des étages étaient munies de persiennes.



- La corniche saillante légèrement moulurée.
- Une hiérarchie de hauteur d'étages. Le dernier étage est en attique.
- Les menuiseries extérieures différentes par étage se composent
  - Au RDC, 3 carreaux par vantaux avec imposte plein cintre
  - Au R+1, 3 carreaux par vantaux avec imposte vitrée droite
  - Au R+2, 3 carreaux par vantaux.

Quelques encadrements singuliers avec cadre en plein cintre et ouverture murée s'insèrent dans l'ordonnement des baies.

### **LA CHAPELLE PARACHÈVE L'UNITÉ BÂTIE**

Cet élément architectural présente :

- Un volume extérieur massif, articulant les deux corps de bâtiments.
- Des façades enduites percées de quelques ouvertures verticales, terminées en arc plein cintre.
- Une toiture en ardoise.
- Un espace intérieur d'une grande qualité et des plafonds en croisé d'ogive valorisant sa singularité.

Cet édifice subit des modifications d'ordre structurelles et esthétiques, pour être transformé en maison d'accueil spécialisée, à partir des années 1984. (cf plans façades)

La principale modification extérieure est la construction d'une structure vitrée appliquée le long de la façade de la chapelle et la construction en surélévation d'une partie de la toiture accolée à la chapelle.

L'ensemble des autres façades n'ont pas subi de modifications et gardent leur aspect originel. Cet édifice est une composante architecturale remarquable du patrimoine bâti ROCHEFORTAIS.

Le projet s'attachera à redonner à cet ensemble bâti toute sa substance patrimoniale. (exigence de qualité, cohérence de traitement, modes d'expressions du savoir-faire historique).

### **LES TRAVAUX PORTERONT SUR :**

- La réorganisation des espaces intérieurs, pour accueillir la résidence Séniors.
- La restauration des façades :
  - Déconstruction de l'ensemble vitré et reconstitution de la façade Chapelle.
  - Ravalement des façades.
  - Changement des fenêtres.
- L'extension par construction contemporaine
- L'aménagement paysagé de l'ensemble de la résidence Séniors.

### 3/ VILLAS "LES DEMOISELLES"



Les 8 Maisons de ville seront mitoyennes, avec garage, terrasses et jardins. Elles répondront aux exigences environnementales et s'intégreront qualitativement dans le site.

Des places de stationnement privées seront intégrées dans chaque parcelle.

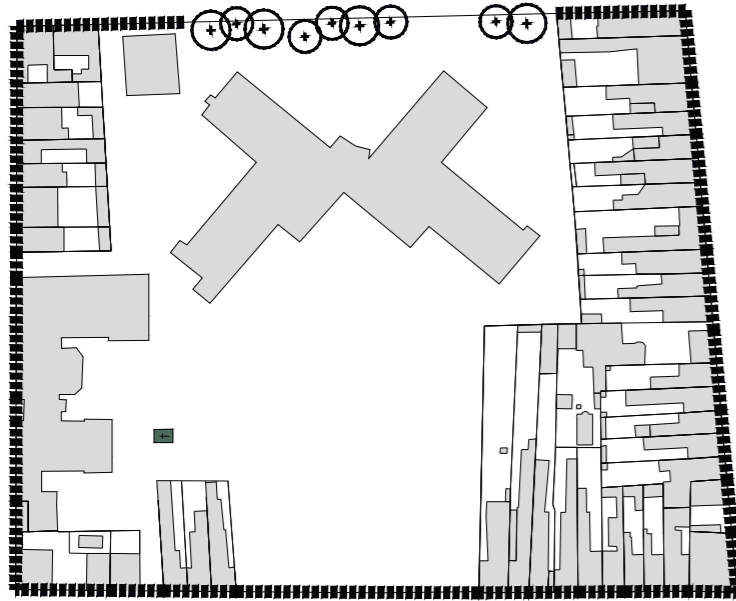


**8** MAISONS DE VILLE

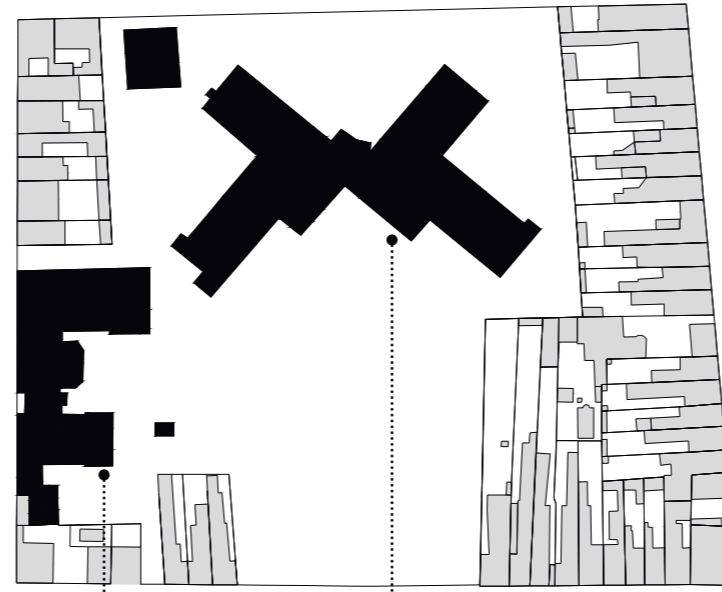
# Le projet

## LES GRANDS PRINCIPES

### CONSERVER LES ALIGNEMENTS SUR RUE



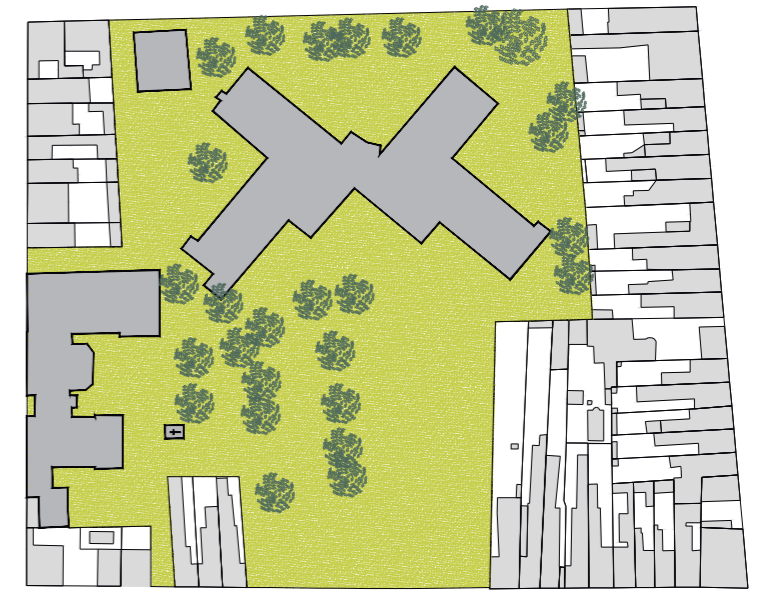
### CONSERVER ET RESTRUCTURER LE PATRIMOINE BÂTI EXISTANT



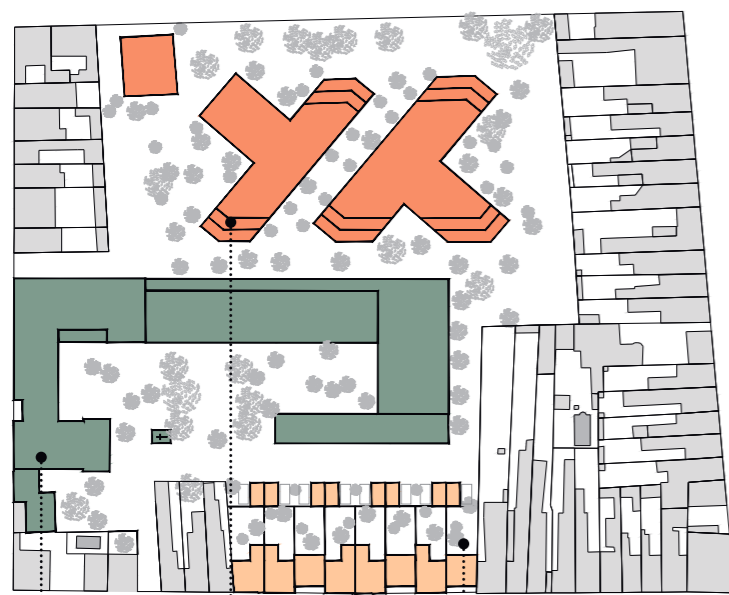
Maison d'accueil spécialisé (MAS)

Ancien centre de gérontologie (V240)

### PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VÉGÉTAL EXISTANT



### CRÉATION DE LOGEMENTS RESTRUCTURATION DU V240



Résidence Seniors R+3

Logements collectifs R+3

Maisons individuelles R+1

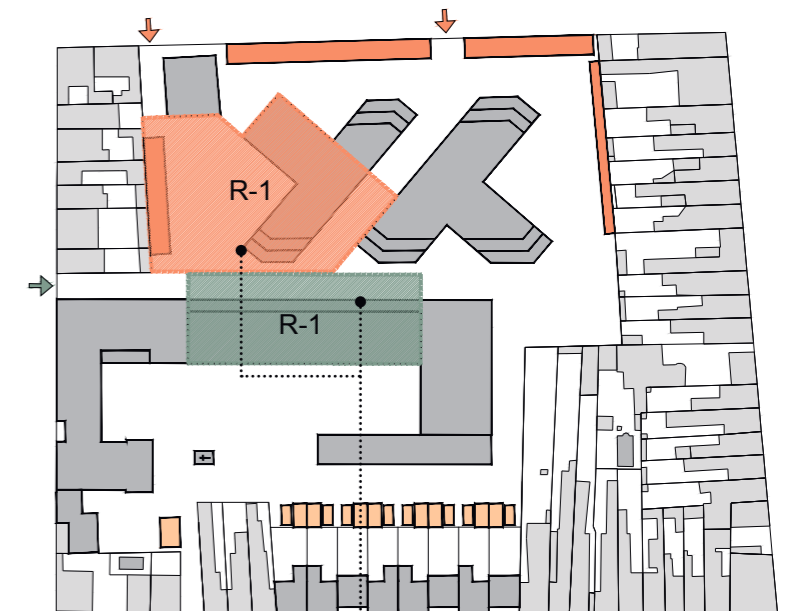
### OFFRIR DES VUES SUR UN COEUR D'ÎLOT APAISÉ ET PAYSAGER



Jardin paysager de la RSS

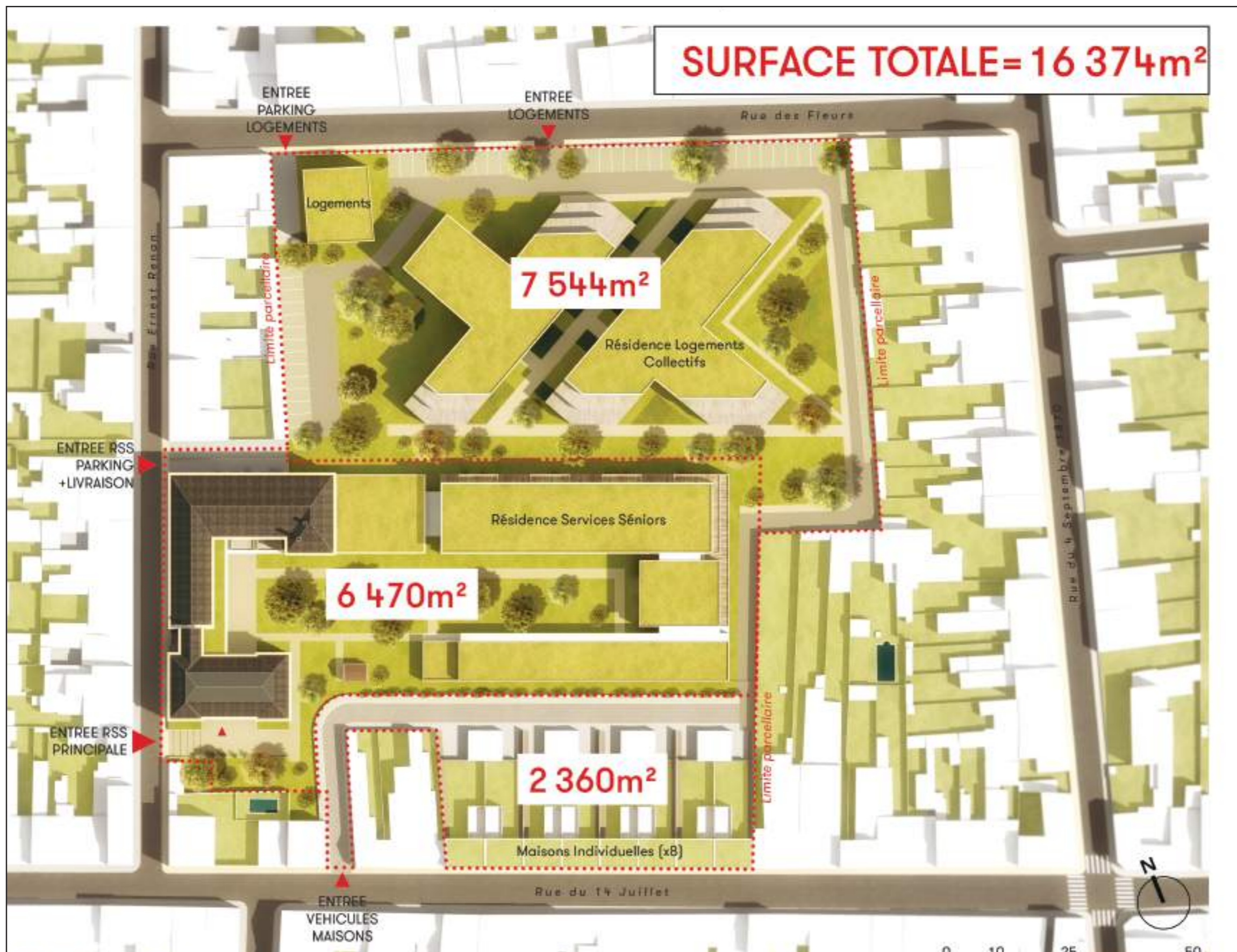
Allée plantée entre les deux bâtiments de logements

### PRINCIPE D'ORGANISATION DU STATIONNEMENT

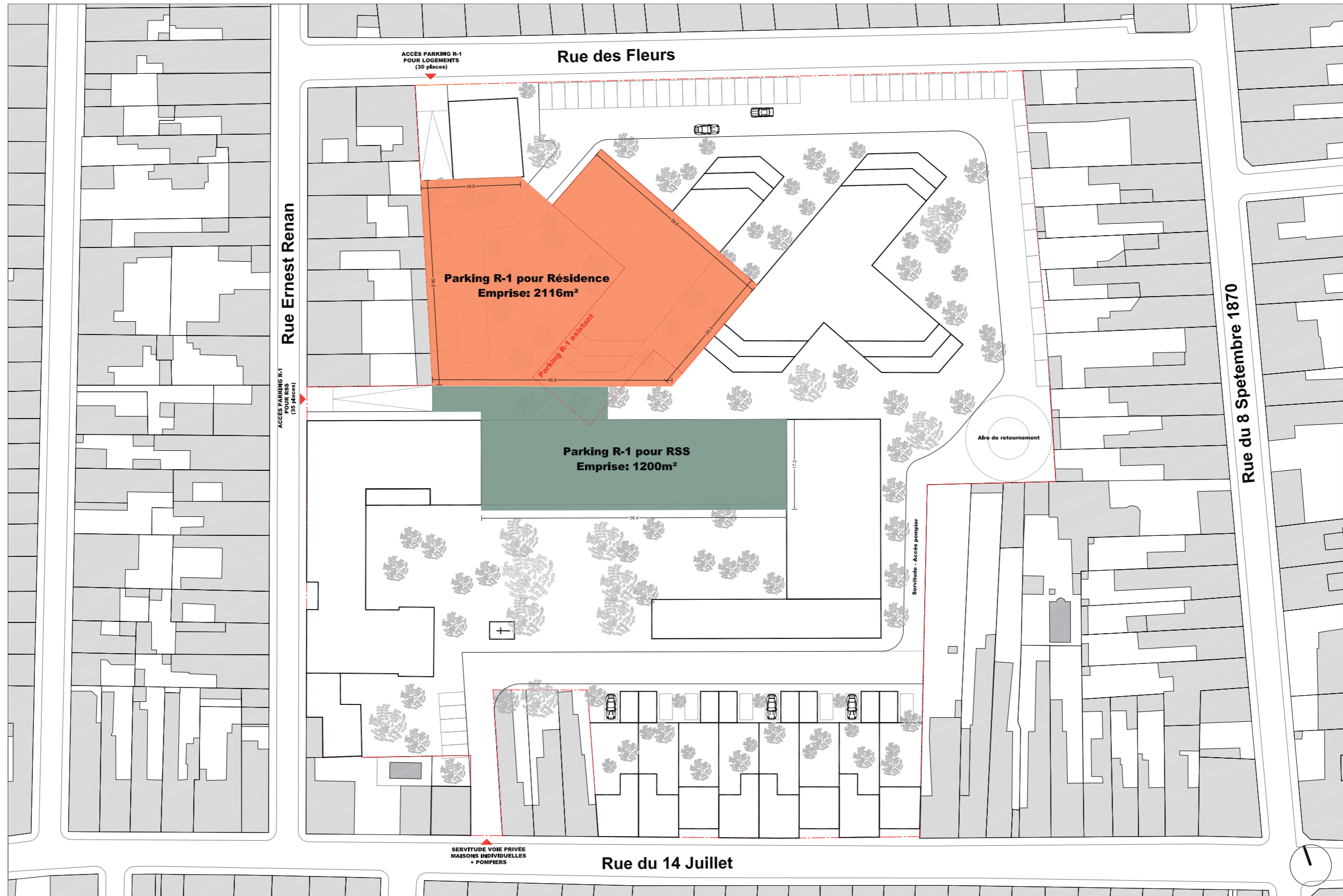


Parkings sous-terrain pour logements collectifs et RSS

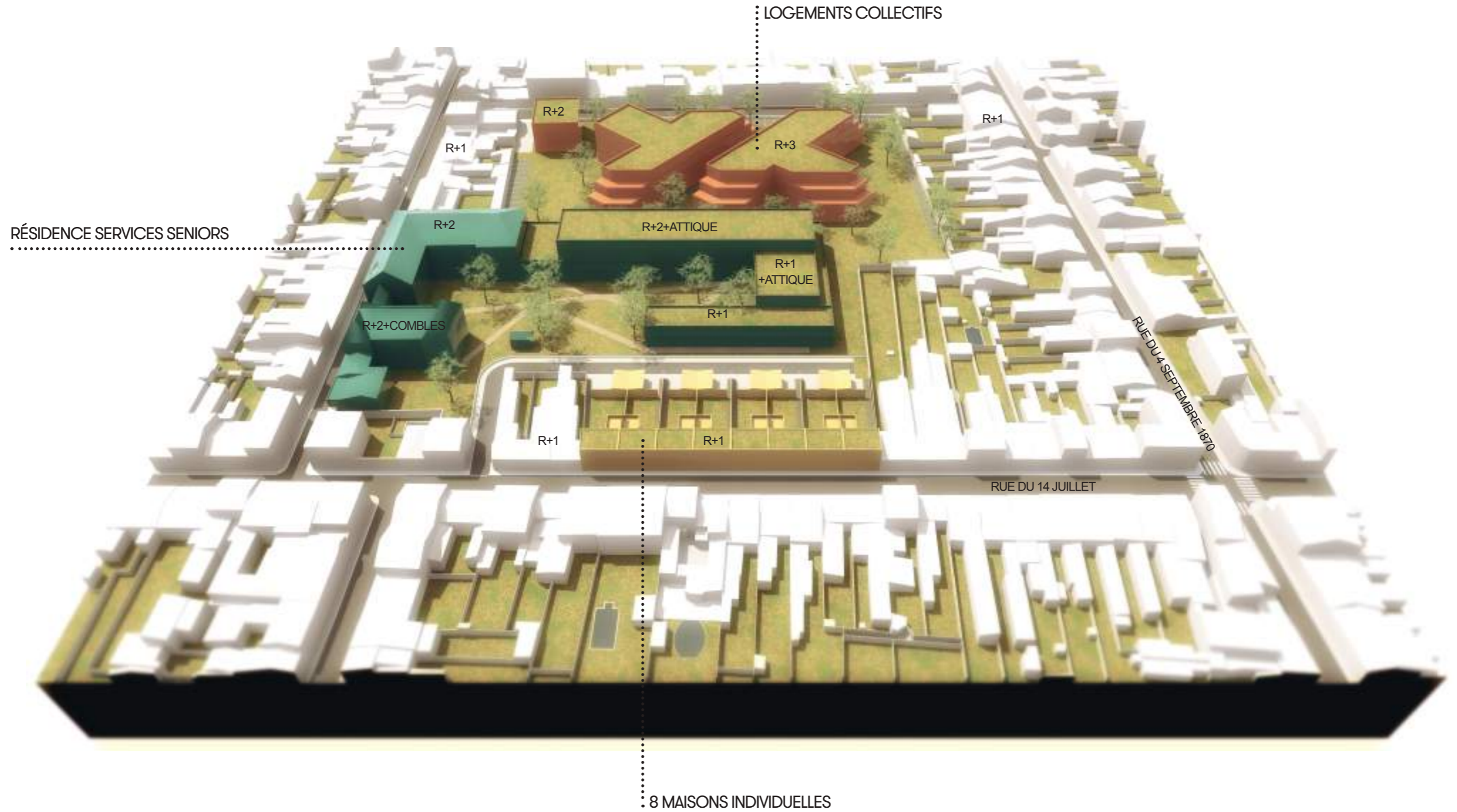
## SURFACES PARCELLAIRES DU PROGRAMME



<p><b>GMAA</b> 9, Passage de la boule blanche 75012 Paris tel : 01 85 09 12 50 www.gmaa.fr</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : ML DEVELOPPEMENTS 12, Rue Franklin Roosevelt 59420 - MOUVAUX</p>	<p>Assistant Maître d'ouvrage : -</p>	<p>ROCHEFORT-SUR-MER - Programme mixte Les Demoiselles Plan de masse - Version 12</p>	<p>PHASE: ESQ</p>
--	--	---	---	-----------------------



## VUE AÉRIENNE DU PROJET



Vue depuis le Sud

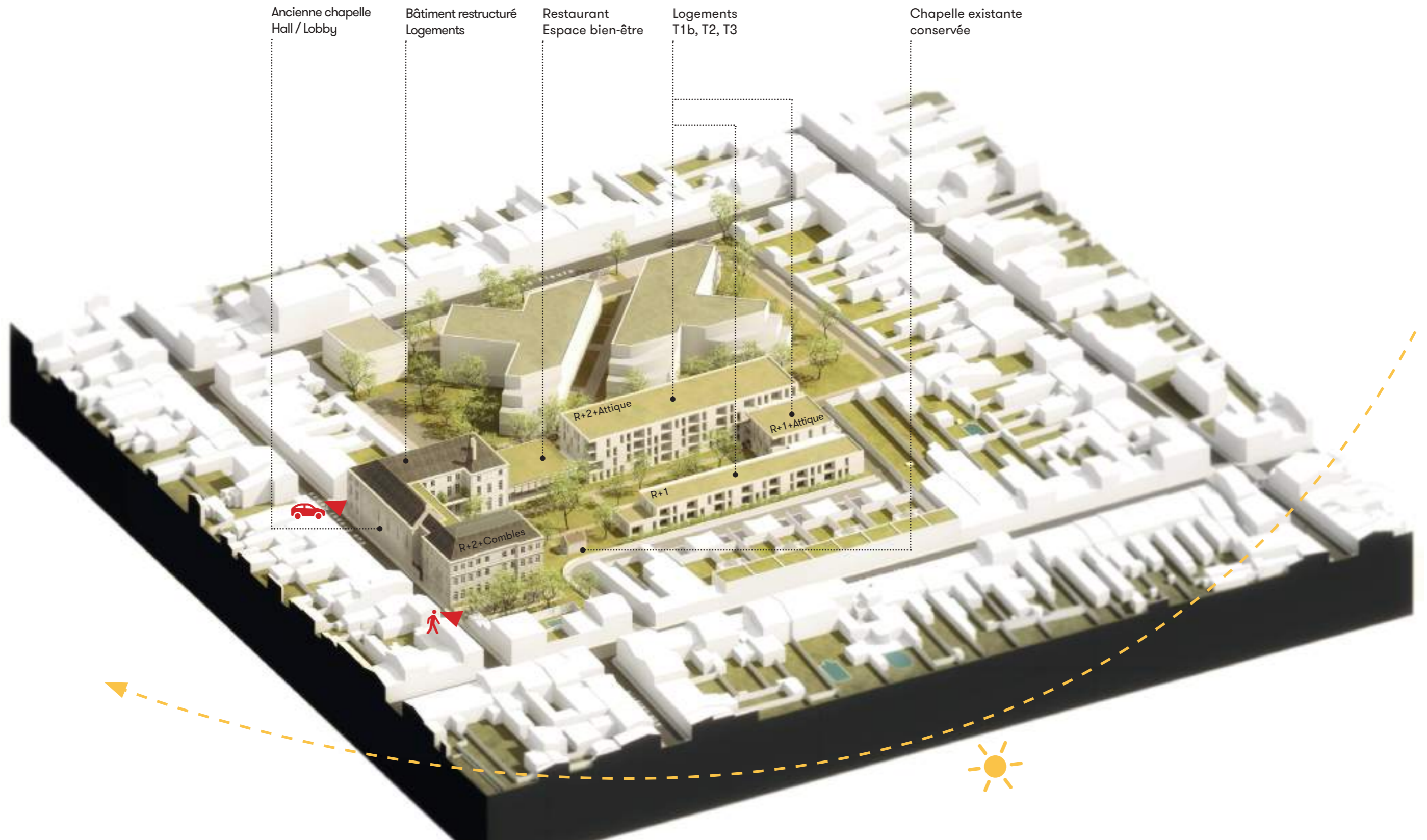


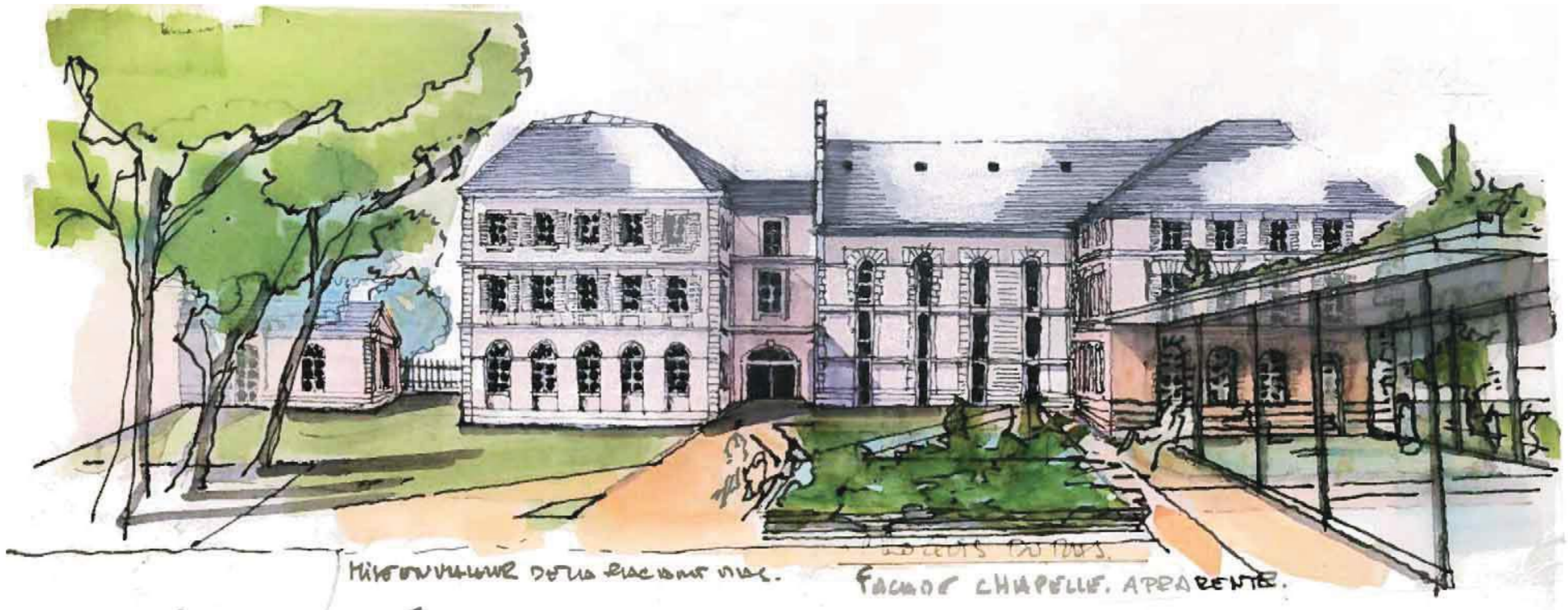
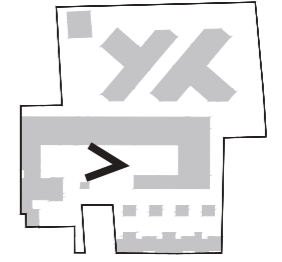
## VUE AÉRIENNE DU PROJET



Vue depuis le Nord

## VUE AXONOMÉTRIQUE: RÉSIDENCE SERVICES SENIORS





## VUE SUR LE MAS ET LE RESTAURANT

---



## VUE SUR L'EXTENSION DU MAS



## VUE À L'INTÉRIEUR DE LA CHAPELLE ( LE MAS )

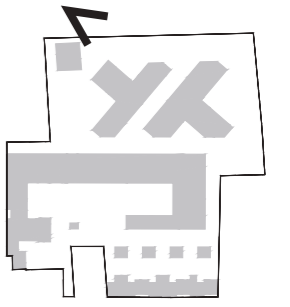


## VUE DE L'EXTENSION SUR LE CLOÎTRE ( LE MAS )



# CROQUIS D'AMBIANCE RUE DES FLEURS APPARTEMENTS DE STANDING

---



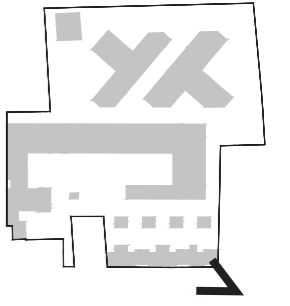
*Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance*



# CROQUIS D'AMBIANCE RUE DU 14 JUILLET

## 8 MAISONS INDIVIDUELLES

---



*Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance*

# TEINTES ET MATÉRIAUX

---

## MATÉRIAUX COMPOSANT L'ENVIRONNEMENT PROCHE



ENDUITS CLAIRS



TUFFEAU ET PIERRES CLAIRES



TUILES MÉCANIQUES ORANGES - BRUNES OU ARDOISES

## MATÉRIAUX PROPOSÉS POUR LE PROJET



PAREMENT PIERRE NATURELLE - ENDUIT CLAIR



BÉTON CLAIR TON PIERRE - BOIS



VERRE CLAIR - MENUISERIES TEINTE LAITON



# AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET TRAITEMENT VÉGÉTAL DU SITE

## LISTE D'ESSENCES DE PALMIERS A TITRE INDICATIF pour les massifs arbustifs :

**Forsythia blanc de Corée** (*Abeliophyllum distichum*) d 2m x h 2 m, supporte le calcaire – **Abutilon du Rio Grande** (*Abutilon*) d 1 x h 1,5 m – **Goyavier du Brésil** (*Acca Sellowiana*), fruits comestibles très parfumés – **Verveine Cotronelle** (*Aloysia Triphylla*) d 1 x h 1,5 m – **Oiseau de Paradis** (*Caesalpinia Giliesii*) d 1,5 x h 2 m – **Câprier** (*Capparis Spinosa*) d 0,80 x h 2 m – **Ciste pourpre** (*Cistus X purpureus*) d 1 m x h 1,2 m – **Ciste Pulvérulent** (*Cistus pulverulentus*) d 1 m x h 1,2 m – **Ciste Blanchâtre** (*Cistus Albidus*) d 1 m x h 1,2 m – **Coronille Bleutée** (*Coronilla valentina*) d 1 m x h 1,5 m – **Dodonée visqueuse** (*Dodonée Viscosa 'purpurea'*) d 1 m x h 1,5 m – **Eremphila glabe** (*Eremophila glabra*) d 1,5 m x h 1,5 m – **Gardénie majestueuse** (*Gardenia augusta*) d 1,5 m x h 1,5 m, mi ombre – **Grévillée 'soleil d'or'** (*Grévillée*) d 1,5 m x h 1,5 m – **Itea de Virginie** (*Itea Virginiana*) d 1 m x h 1 m, attention au calcaire – **Myrte de Nouvelle Zélande** (*Leptospermum scoparium*) d 1,5 m x h 3 m – **Sauge du désert** (*Leucophyllum frustecens*) d 1,2 m x h 2,5 m – **Luzerne en arbre** (*Medicago arborea*) d 1 m x h 1,5 m – **Buis africain** (*Myrsine africana*) d 0,6 m x h 1 m – **Myrte** (*Myrtus communis*) d 1,5 m x h 2 m – **Laurier Rose** (*Nerium Oleander*) d 2 m x h 3 m – **Aster en arbre** (*Olearia hastii*) d 2 m x h 2,5 m – **Grenadier** (*Punica granatum*) d 2 m x h 4 m – **Sénéçon en arbre** (*Brachyglottis greyi*) d 2 m x h 2 m – **Arbre à gentiane** (*Solanum rantonetii*) d 1,5 m x h 2 m

## UNE PALETTE HORTICOLE LOCALE A PRIVILÉGIER

La création d'espaces extérieurs accessibles et paysagés est un préalable qualitatif au cadre de vie des résidents dans leur environnement immédiat, mais aussi plus largement pour le quartier.

Qualifiés par des aménagements différenciés, plusieurs espaces végétalisés offrent des ambiances variées favorisant la déambulation au sein d'un jardin paysagé à l'at-tait sans cesse renouvelé.

Mettre en valeur l'ensemble du site par une exigence de qualité et de cohérence de traitement nous amène à sélectionner des essences locales choisies à partir des pa-lettes horticoles locales.



## Traitement des toitures terrasses



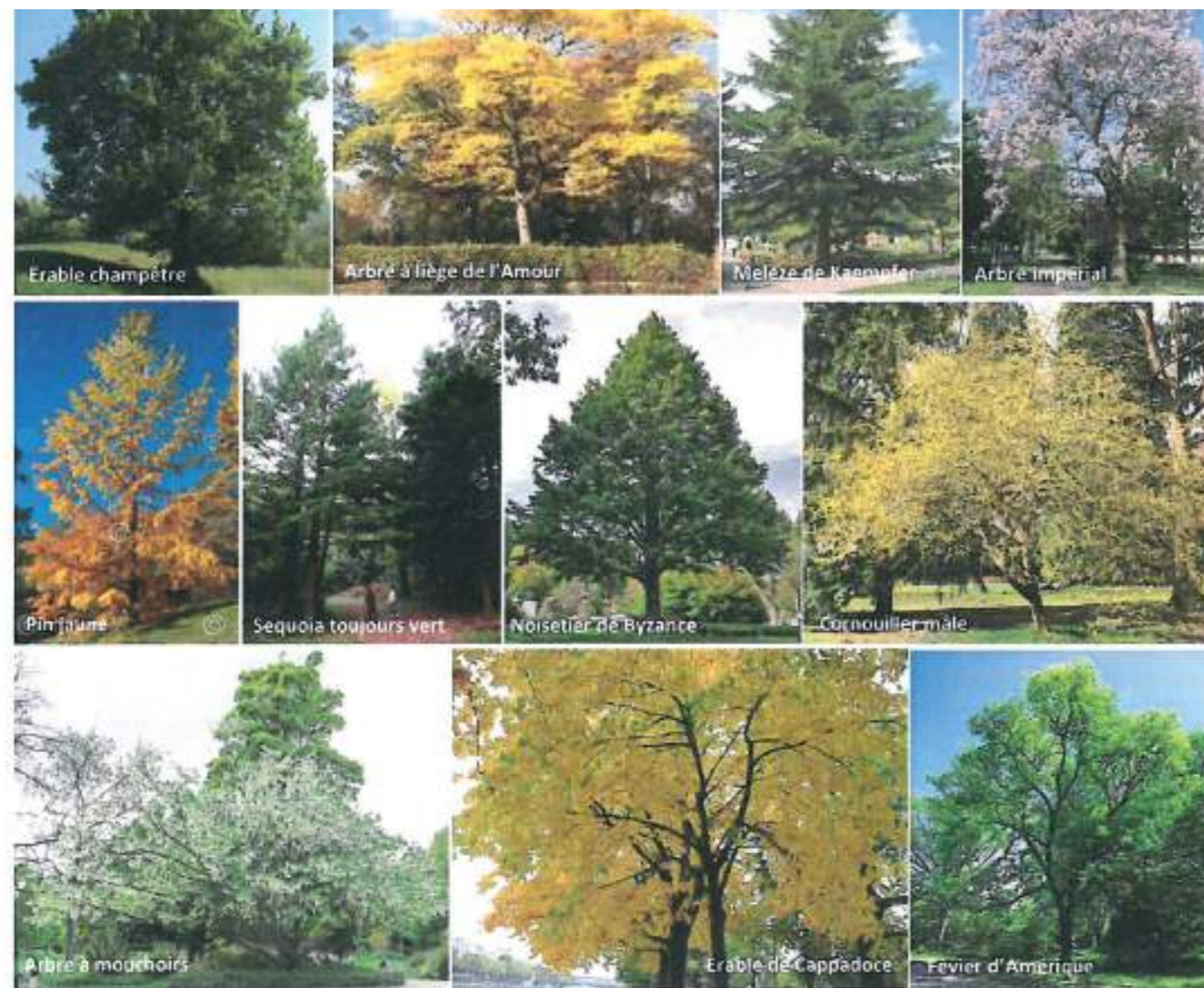
# AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET TRAITEMENT VÉGÉTAL DU SITE

## Palette horticole traditionnelle

La palette horticole traditionnelle est composée en grande partie de plantes que l'on trouve communément dans les catalogues des pépiniéristes locaux ou nationaux.

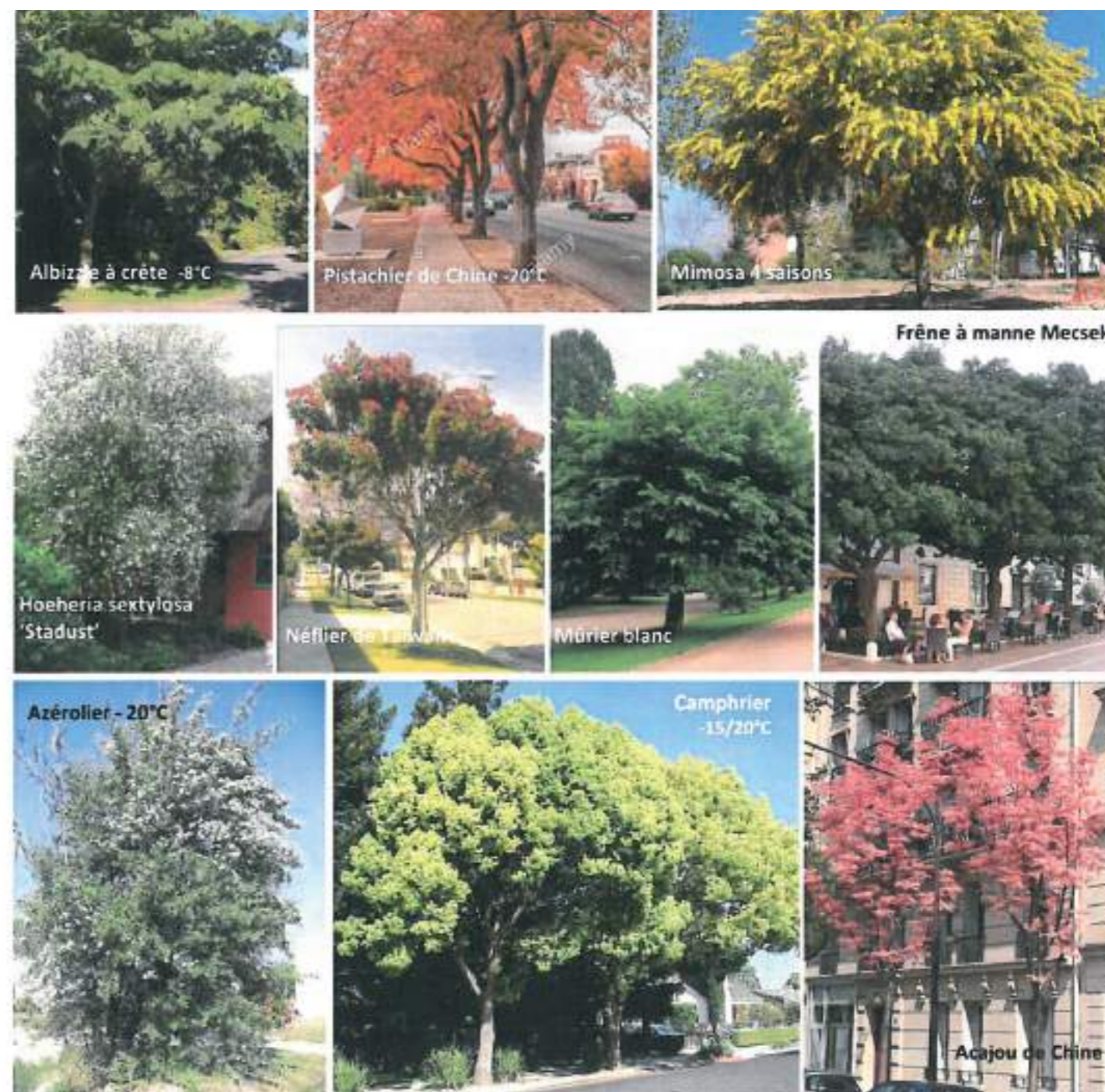
### LISTES D'ESSENCES supportant le calcaire, à titre indicatif :

**Erable champêtre** (*Acer campestre*) – **Erable de Cappadoce** (*Acer cappadocicum*) – **Erable de Montpellier** (*Acer monspessulanum*) – **Amélanchier à feuilles ovales** (*Amelanchier ovalis*) – **Charme commun** (*Carpinus betulus*) – **Catalpa** (*Catalpa bignonioides*) – **Gainier du Canada** (*Cercis canadensis*) – **Cornouiller mâle** (*Cornus mas*) – **Noisetier de Byzance** (*Corylus colurna*) – **Aubépine ergot-de-coq** (*Crataegus crus galli*) – **Aubépine blanche** (*Crataegus laevigata*) y compris cultivars – **Arbre à mouchoirs** (*Davidia involucrata*) – **Chalef à feuilles étroites** (*Elaeagnus angustifolia*) – **Frêne à manne** (*Fraxinus ornus*) – **Févier d'Amérique** (*Gléditsia triacanthos*) y compris cultivars – **Chicot du Canada** (*Gymnocadus dioïcus*) – **Cytise** (*Laburnum anagyroides*) – **Arbre impérial** (*paulownia tomentosa*) – **Arbre à Liège de l'Amour** (*Phellodendron amurense*) – **Chêne chevelu** (*Quercus cerris*) – **Chêne de Hongrie** (*Quercus frainetto*) – **Chêne d'Arménie** (*Quercus pontica*) – **Sapin de Nordmann** (*Abies nordmanniana*) – **Sapin d'Andalousie** (*Abies pinsapo*) – **Mélèze de Kaempfer** (*Larix kaempferi*) – **Pin argenté** (*Pinus monticola*) – **Pin jaune** (*Pinus ponderosa*) – **Sequoia toujours vert** (*Sequoia sempervirens*)



### LISTE D'ESSENCES A TITRE INDICATIF pour les alignements, adaptés aux sols calcaires avec une bonne rusticité

**Pistachier de Chine** (*Pistacia chinensis*) - **Pistachier commun** (*Pistacia vera*) - **Pistachier térébinthe** (*Pistacia terebinthus*) - **Camphrier** (*Cinnamomum camphora*) - **Azerolier** (*Crataegus azarolus*) - **Mûrier blanc** (*Morus alba 'frutless'*) - **Catalpa pourpre** (*Catalpa bignonioides 'erubescens'*) - **Mimosa des 4 saisons** (*Aracia retinodes*) - **Genêt de l'Etna** (*Genista aetnensis*) - **Frêne à manne Mecsek** (*Fraxinus ornus 'Mecsek'*) – **Acajou de Chine** (*Cedrela sinensis 'flamingo'*) – **Albizie à crête** (*Albizia lophantha*) – **Néflier de Taïwan** (*Eriobotrya deflexa*) – **Micocoulier** (*Celtis australis*)





RUE DES FLEURS, RUE ERNEST RENAN ET RUE DU 14 JUILLET 1789  
**17300 ROCHEFORT**

**PROGRAMME "LES DEMOISELLES"**  
LE MAS - RÉSIDENCE SERVICES SENIORS  
APPARTEMENTS DE STANDING  
MAISONS INDIVIDUELLES

