





LE RATTI  
2 RUE GAMBETTA  
CHERBOURG-EN-COTENTIN

QUALITÉ DE VIE ET  
OPPORTUNITÉS ÉCONOMIQUES

# CHERBOURG EN-COTENTIN

**C**herbourg-en-Cotentin, située dans le département de la Manche, est l'une des villes les plus sûres de France où il fait bon vivre.

Avec ses 85 485 habitants, elle offre un environnement calme et paisible, propice à la détente et au bien-être. Ses nombreux espaces verts et parcs, sa proximité immédiate avec la mer et ses plages permettent une qualité de vie hors du commun.

Sur le plan économique, Cherbourg-en-Cotentin bénéficie de la dynamique des activités de son port mondialement connu. Elle se distingue également par son tissu économique diversifié, avec des entreprises innovantes dans les domaines des nouvelles technologies et de l'énergie. La ville allie sécurité et qualité de vie, faisant d'elle un lieu privilégié pour y habiter ou y investir. Vivre à Cherbourg-en-Cotentin offre la possibilité de profiter d'une vie citadine dynamique, des plaisirs du bord de mer et d'un riche patrimoine culturel.



STATUE DE NAPOLEON, CHERBOURG-EN-COTENTIN

CHERBOURG-EN-COTENTIN  
EN QUELQUES  
CHIFFRES

85 485 HABITANTS

EN VOITURE  
3H35 DEPUIS PARIS

EN TRAIN  
3H15 DEPUIS PARIS  
5H50 DEPUIS RENNES  
3H30 DEPUIS ROUEN

14 LIGNES DE BUS  
DANS LA VILLE



ÉCOLE MATERNELLE



ÉCOLE PRIMAIRE



COLLÈGE



LYCÉE



UNIVERSITÉ, AUTRE



HOPITAL



BUS



GARE SNCF



FERRY



MUSÉE



BASILIQUE SAINTE-TRINITÉ  
DE CHERBOURG-EN-COTENTIN

LE  
RATTI

RUE GAMBETTA

CASINO

QUAI ALEXANDRE III

GARE DE  
CHERBOURG-EN-COTENTIN

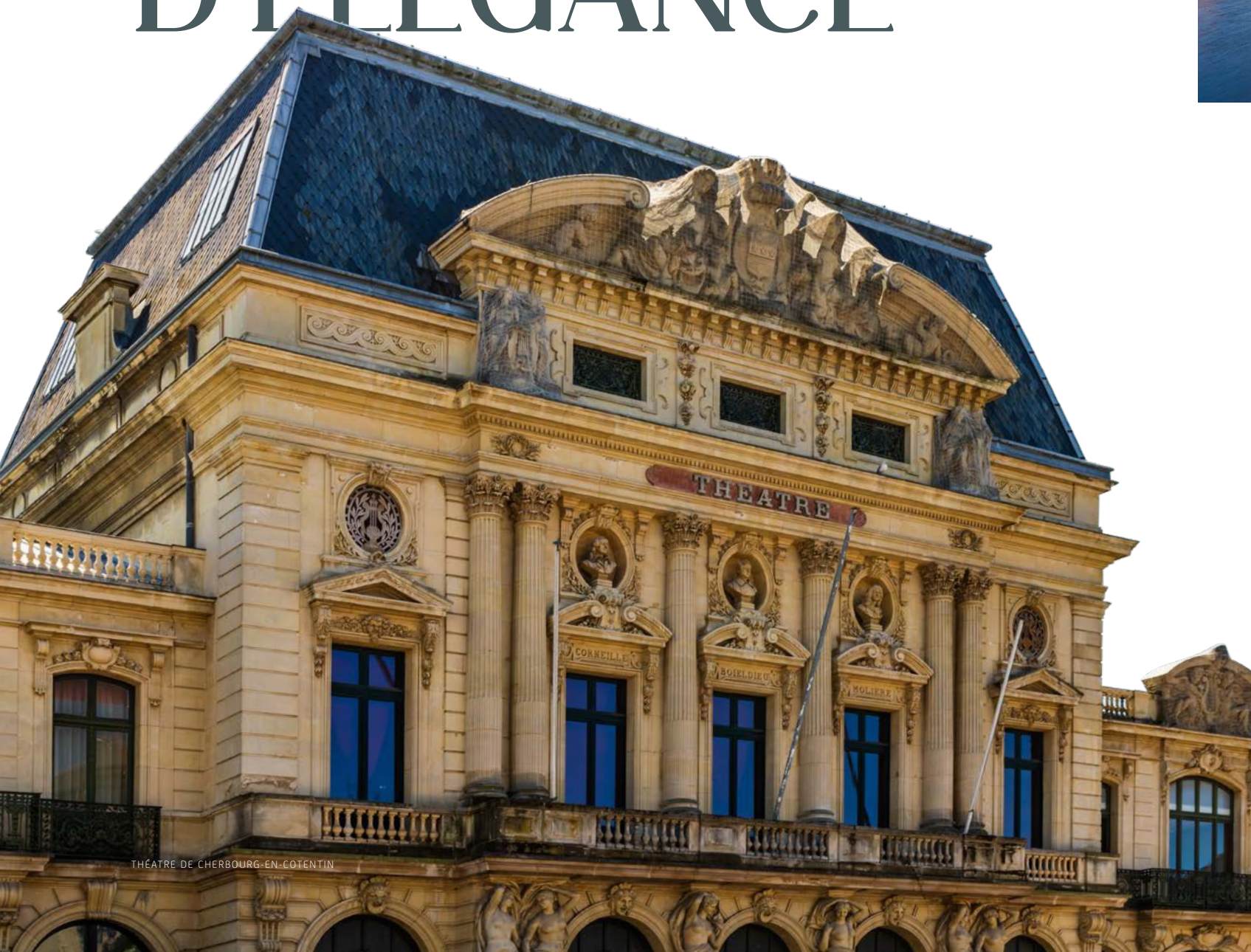
LE REDOUTABLE

BUNKER

PORT

MUSÉE DE  
LA LIBÉRATION

# PORT D'HISTOIRE ÉCRIN D'ÉLÉGANCE



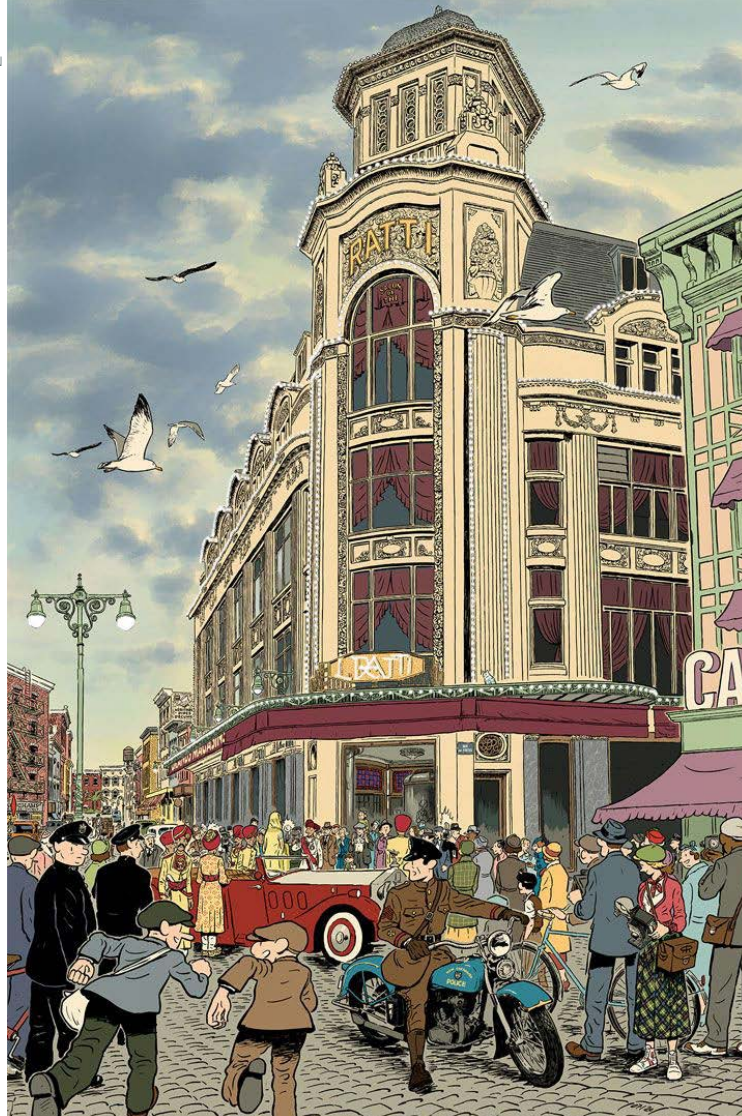
THÉÂTRE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN



C herbourg-en-Cotentin, érigée en sous-préfecture de la Manche, a prospéré autour de son important port marchand. Elle a aussi été stimulée par le flux touristique du début du XX<sup>ème</sup> siècle et ce, malgré les tourments de la seconde guerre mondiale.

Sa libération en 1944, marquée par la destruction puis la reconquête de son port militaire, a été décisive. Durant les Trente Glorieuses, la ville s'est développée grâce à une réindustrialisation militaire et un fort développement industriel.

Son quartier central, délimité par le bassin du commerce, abrite un patrimoine remarquable dont l'hôtel de ville et le Théâtre, témoin de l'éclectisme moderne du XIX<sup>ème</sup> siècle.



En cœur de ville, dans le quartier central bordé par le bassin du commerce à l'est, se trouve le site des Grands Magasins RATTI, au 2 rue Gambetta, tout proche du théâtre et de la place du Général de Gaulle.

Autour, une activité commerciale dense et variée anime les rues, offrant une multitude d'options pour satisfaire les besoins et envies de chacun.

Les Grands Magasins RATTI (autrefois nommé «A LA FRILEUSE») fut le plus grand magasin et le plus moderne de la région lors de son ouverture en 1929. Conçue par l'architecte Levavasseeur,

cet édifice s'inspire des grands magasins parisiens, fusionnant les styles Art Nouveau et Art Déco. Implanté à l'angle de la rue Gambetta et la rue des Portes, il forme un agencement en « L » autour d'une tour d'angle couronnée d'un dôme octogonal. Doté d'une façade entièrement revêtue de béton, cet ouvrage témoigne d'une modernité remarquable pour son époque.

En 2006, ce bâtiment a été honoré de la distinction « Patrimoine du XXème siècle ». Ces grands magasins, symboles de beauté et de modernité par le style Art déco, ajoutent une touche distinctive à l'architecture de la ville.

LES GRANDS MAGASINS RATTI

# SYMBOLE DE LA MODERNITÉ



**RENÉ LEVAVASSEUR**  
UN GRAND ARCHITECTE  
DES ANNÉES TRENTE

À Cherbourg-en-Cotentin, René Levavasseeur laisse son empreinte à travers ses réalisations les plus remarquables : la nouvelle Gare maritime transatlantique de Cherbourg (1933) et l'hôtel Atlantique (1922). Il est également le concepteur de plusieurs hôtels particuliers et villas dans le Cotentin, parmi lesquels la villa de la Roche d'Airel.



UNE FAÇADE D'ANGLE

# COIFFÉE D'UN DÔME

La façade d'angle, surmontée d'un lanternon coiffé d'un dôme, confère une impression imposante à l'entrée principale. Elle se distingue par un agencement de piliers colossaux, scandant des travées d'ouverture aujourd'hui obstruées.

L'enseigne «RATTI», réalisée en mosaïque dorée, marque la présence de l'établissement. La tour, surmontée d'un lanternon en retrait, de plan octogonal, est ajourée de triplets de vitraux et coiffée d'un dôme. Les baies des façades ont été obstruées en 1970 par des panneaux bardés de carreaux de pierre marbrière, laissant des ouvertures horizontales en partie haute.



LE PROJET NEXITY HÉRITAGE

# RESTAURATION



## LES FAÇADES HISTORIQUES

Les façades, véritable emblème de ce patrimoine, feront l'objet d'une restauration avec un ravalement soigné de cet ensemble architectural, de ses pilastres et bas-reliefs. Quant à la marquise ajoutée dans les années 1970, le projet prévoit sa restauration.

## VITRAUX SUR DÔME

Des baies verticales encadrées de réseaux de béton, intégrant des compositions polychromes de vitraux ornent les façades principales du lanternon. Ce lanternon, coiffé d'un dôme, constitue un élément distinctif de cet édifice, avec ses vitraux qui en font une caractéristique indissociable de son architecture.

Dans le cadre des transformations envisagées, ces éléments d'une grande valeur patrimoniale seront préservés et restaurés afin de maintenir l'aspect extérieur fidèle aux dispositions d'origine. Pour améliorer les performances thermiques, toutes les baies seront remplacées et fermées par des châssis intérieurs étanches et isolants. Le projet prévoit également le remplacement des menuiseries sur rue par des châssis en bois, reproduisant le dessin d'origine. Les baies obstruées dans les années 1970 seront rouvertes et équipées de menuiseries en bois à double vitrage.

# LE PROGRAMME



**55**  
LOGEMENTS  
DU STUDIO AU T4 DUPLEX

**ESPACES EXTÉRIEURS**  
POUR CERTAINS APPARTEMENTS  
**PATIO LUMINEUX**  
AU CŒUR DU PROGRAMME

## RESTAURATION

- Restauration des façades sur rue
- Restauration du dôme « Ratti »
- Restauration de la marquise sur rue
- Révision des charpentes et remplacement de la couverture
- Remplacement des gouttières et descentes d'eaux pluviales
- Remplacement des menuiseries extérieures avec double vitrage
- Appartements restaurés avec une sélection rigoureuse des matériaux pour les sols, murs, menuiseries...

## EQUIPEMENTS

- Accès sécurisé par visiophone
- Aménagement des salles d'eau : intégration de meubles vasques, placards bas...
- Occultation par volets roulants pour les menuiseries sur patio et par store intérieur pour les menuiseries de la façade principale sur rue

## ACCES LOGEMENTS

- Travaux d'aménagement des patios et espaces privatifs pour accès logements

À L'INTÉRIEUR

# L'ATRIUM RETROUVE SES GARDE-CORPS

Un atrium, surmonté d'une verrière à double-peau, traverse initialement les trois étages, apportant une lumière naturelle. Cet atrium, avec sa verrière, s'inspire des grands magasins parisiens de l'époque.

Pour répondre aux exigences du projet et à la nouvelle affectation des niveaux en logements, le plancher de l'atrium formera une cour, dont certaines parties seront réservées aux logements attenants. Des coursives surplombant la trémie de l'atrium sont aménagées pour desservir les logements. Les décors du dernier niveau sont adaptés pour permettre le passage de ces coursives, avec conservation de la frise en bas-relief représentant des motifs floraux, modification des corbeaux à bas-relief, et conservation ponctuelle de la corniche filante, notamment au sud de l'atrium.

Les garde-corps seront conservés et restaurés selon le nouvel agencement des coursives. Les entablements au nord, à l'ouest et à l'est seront conservés dans leur état actuel et restaurés.



## LES ESCALIERS

Les escaliers et le système de distribution des grands magasins Ratti ont subi plusieurs remaniements au fil de l'expansion de l'entreprise et des changements de propriétaire. En 1983, ce système a été étendu aux étages supérieurs, reflétant ainsi l'évolution continue de cette infrastructure emblématique.

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

Le travail de restauration et de transformation des logements que nous menons s'articule autour de deux axes principaux. Dans un premier temps un travail sur l'extérieur du bâtiment et son rayonnement sur la ville, avec la restitution de l'état d'origine des façades à commencer par ses grandes ouvertures disparues dans les années 1970. Dans un second temps un travail sur l'intérieur du bâtiment et son cœur d'îlot, avec une clarification des volumes et des toitures et l'aménagement de patios à partir du R+2 au profit de logements traversants et à double orientation. Une qualité d'habiter, généreuse et atypique dans une enveloppe historique. Un jeu d'équilibriste entre l'aménagement des logements et la conservation des volumétries si caractéristiques des grands magasins.

**Luc Maes**  
Architecte Associé gérant  
**AGENCE MAES**



# DESIGN & PERSONNALISATION

L'acquisition d'un logement ouvre le champ des possibles en matière d'aménagement et de personnalisation de votre intérieur comme de votre espace extérieur. Pour autant, le projet qui se dessine dans votre esprit n'est pas toujours si simple à projeter sur le papier.

Nos responsables Design & Personnalisation vous accompagnent tout au long de la conception de votre logement. Nous pensons que cette étape est primordiale et nous souhaitons mettre à disposition tout le soutien nécessaire à la concrétisation de vos idées.

À cet effet, nos designers sont là pour vous aider à apporter ce supplément d'âme qui fera de votre appartement un bien qui ne ressemble qu'à vous.

# DE LA RÉGÉNÉRATION URBAINE POUR UNE VILLE DURABLE

Nexity Héritage s'engage à accélérer la décarbonation de l'immobilier, en partant toujours de l'existant. Respecter ce qui est « déjà là », transformer du foncier déjà artificialisé pour lui donner une seconde vie, réhabiliter des bâtiments obsolètes, leur redonner de la valeur d'usage, surélever des immeubles existants, préserver la richesse du vivant et de la biodiversité, mettre en valeur le patrimoine remarquable, c'est le savoir-faire de Nexity Héritage. Nous sommes convaincus que la régénération urbaine est une réponse adaptée pour accompagner des villes durables, inclusives et agréables à vivre.

Nous en faisons notre priorité pour répondre concrètement aux défis urbains : lutte contre l'étalement urbain, acceptabilité de la densification, réduction de l'empreinte carbone et de préservation de la biodiversité. Nexity Héritage se distingue par une approche sur-mesure, adaptée à chaque contexte et en étroite partenariat avec la collectivité. Nous tenons compte de l'identité propre de chaque territoire, chaque ville, et chaque quartier.

C'est ensemble que nous façonnerons les villes de demain, en prenant soin de l'héritage urbain, en valorisant l'existant en construisant un avenir solide pour les générations à venir.

« Pour relever le défi climatique et réinventer nos villes, la transformation de l'existant devient un impératif. Nexity Héritage est une réponse à ce changement de paradigme en offrant une nouvelle vie aux friches ou aux bâtiments aux usages obsolètes, une nouvelle vie qui tienne compte de l'âme des lieux, du passé comme des usages de demain. »



RÉSIDENCE MONNECOVE  
ABBEVILLE



MAISON COMMANDEUR  
REIMS



HÔTEL PONSARDIN  
REIMS



AZZURA  
VILLEFRANCHE-SUR-MER



Révéler la valeur de  
votre patrimoine immobilier

19 RUE DE VIENNE / TSA 50029 / 75801 PARIS CEDEX 8  
E-MAIL : PATRIMOINE-ET-VALORISATION@NEXITY.FR

IMPRESSION : JUIN 2024  
DOCUMENT NON CONTRACTUEL.  
NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

CONCEPTION ET RÉALISATION : VICTOR I PARIS  
CRÉDIT PHOTO : FRANÇOISE DELPORTE, ADOBE STOCK. ALAMY, PERSPECTIVE 3D : VIRTUAL BUILDING.

IMPRIMÉ PAR : IMPRIMERIE CENTROOFFSET.  
PATRIMOINE ET VALORISATION PROGRAMMES – SAS AU CAPITAL DE 37 000  
EUROS – RCS 433 534 310 – SIÈGE SOCIAL : 19 RUE DE VIENNE – TSA 10034 – 75801 PARIS CEDEX

