

# LES JARDINS D'AUNIS

ROYAN



**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# LES JARDINS D'AUNIS

Située au cœur de la ville de Royan, la résidence **Les Jardins d'Aunis** réunit tous les ingrédients d'un investissement valorisant et pérenne.

Entourés de verdure les quatre bâtiments qui la composent sont aussi respectueux de l'environnement puisqu'ils sont conformes à la **norme BBC** (Bâtiment Basse Consommation) et permettent ainsi de réduire la consommation énergétique.

Cette norme est doublement avantageuse pour le propriétaire. En effet, en plus de l'avantage énergétique indéniable, ce label offre également une attractivité supplémentaire pour les reventes futures de vos logements

La résidence n'en est pas moins idéalement située, à la fois proche du centre ville et de toutes les commodités mais aussi à proximité de la voie express reliant Royan à Saint-Georges-de-Didonne et à Saintes.



# PRESENTATION GENERALE

## L'EMPLACEMENT



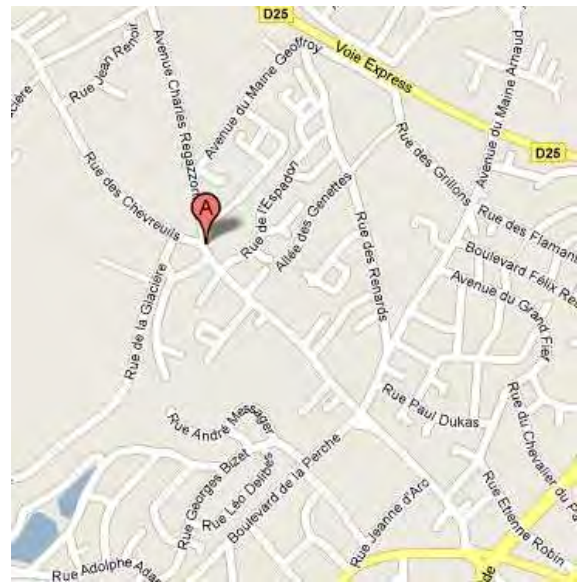
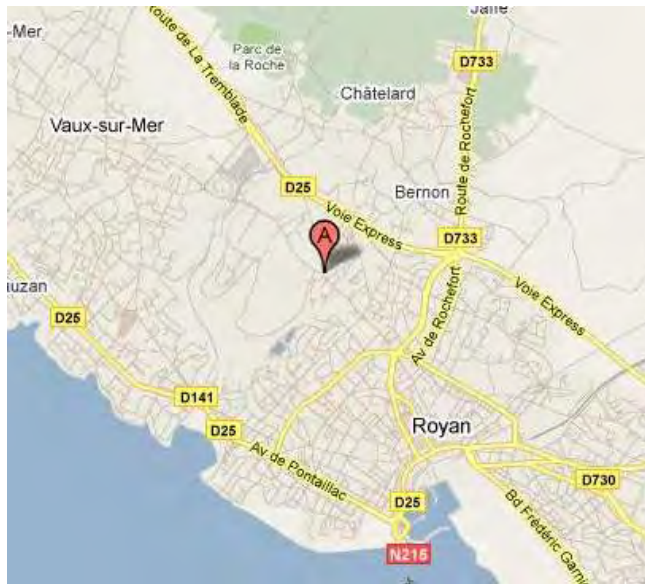
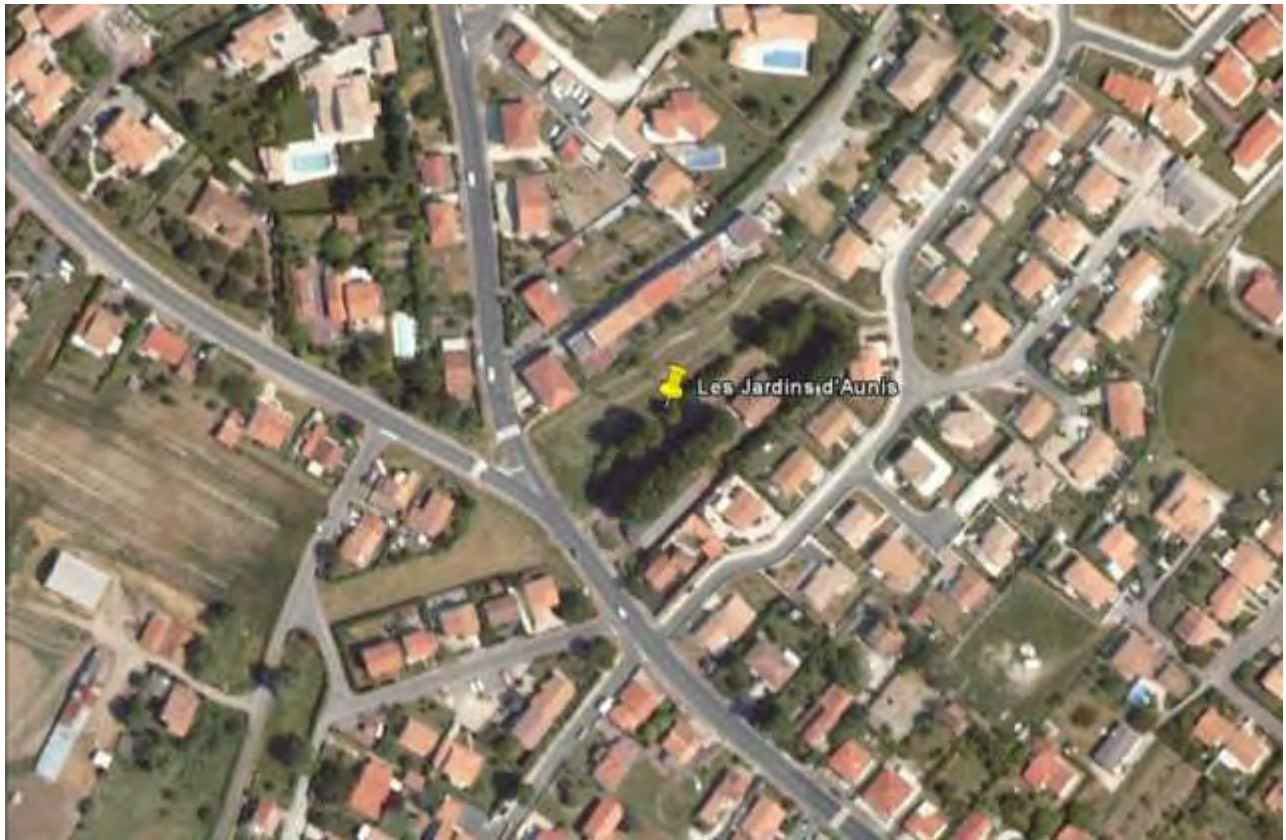
# PRESENTATION GENERALE

## L'EMPLACEMENT



# PRESENTATION GENERALE

## L'EMPLACEMENT



# PRESENTATION GENERALE

## CARACTERISTIQUES ET PRESTATIONS

Typologie : T2, T3

Nombre de logements : 24 lots (8 T2 et 16 T3)

Nombre de bâtiments : 4 bâtiments

Type de stationnement : 33 places de parkings (13 en extérieur et 20 en sous-sol)

Nombre d'étages : R+1

### Les prestations :

- Prestations BBC.
- Certification en cours auprès de PROMOTELEC.
- Carrelage dans toutes les pièces
- Cuisines équipées (meuble, plaque de cuisson vitrocéramique, emplacement four, hotte aspirante)
- Salles de bains aménagées (plan double vasque pour les T3, baignoire)
- Résidence clôturée
- interphone à l'entrée de la résidence (vidéosurveillance reliée à la télévision)
- Digicode à l'entrée du bâtiment
- Places de parking en sous-sol et en extérieur
- Local à vélos et local technique avec point d'eau

N° PC : PC 017 306 1000066

Date d'obtention PC : 16/08/2010

Adresse du programme :

127 avenue Charles Regazzoni

17200 ROYAN

Précisions géographiques :

Poitou-Charentes / Charente-Maritime

Précisions démographiques :

Royan : 18 700 habitants

Aire urbaine : 44 800 habitants

# MONTAGE DE L'INVESTISSEMENT

## **Un dispositif fiscal avantageux**

Dispositif fiscal : **Scellier BBC ou Scellier BBC intermediaire**

**Plafonds de loyers Scellier respectés**

**Actabilité : 2011**

Etat des risques : PPRN

## **Calendrier de l'opération**

Programme livré en une tranche

**Ouverture du chantier** : 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

**Achèvement prévisionnel** : 1<sup>er</sup> Trimestre 2013

## **Garanties légales et obligatoires**

Assurance Dommage-Ouvrage

Garanties biennale et décennale

## **Prestations complémentaires**

Recherche du premier locataire

Gestion locative proposée par la société HAPPY HOME

## PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Le gestionnaire peut offrir sur cette résidence des assurances proposées par SADA protégeant l'investisseur contre plusieurs types de risques : les loyers impayés, les détériorations immobilières, l'absence de locataire et la protection juridique en cas de litige.

### GARANTIES SOUSCRITES ET TARIFICATION APPLICABLES

GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR	4 000€ TTC MAXIMUM	SEUIL D'INTERVENTION 230€
LOYER IMPAYES	DUREE ILLIMITEE MAXIMUM DE 60 000€ PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	7 500€ PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
VACANCE LOCATIVE	3 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES	2 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES
CARENCE LOCATIVE	3 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES	2 MOIS DE LOYER HORS CHARGES ET TAXES
<p><b>CLAUSES SPECIALES</b> : Les conditions du contrat applicables sont celles des conditions générales <b>MKT-LOCATION-GARANTIE DES LOYERS IMPAYES-CG N°2-01/09/2006</b>  <u>Période de stage</u> : Hors carence locative, aucun sinistre ne pourra être déclaré dans les 3 premiers mois qui suivent la mise en garantie d'un lot.            Augmentation maximum de 40% par an si le ratio « sinistres sur primes » du contrat est supérieur à 60%.</p>		

Le montant de la prime pour l'ensemble de ces garanties est de 4% TTC du montant des loyers et charges encaissés.



# PRESENTATION GENERALE

## LE POTENTIEL DU SITE

### **La Charente Maritime, un département attractif !**

La Charente-Maritime fait partie des départements les plus attractifs de la France, et notamment de la façade atlantique. Elle affiche depuis 1975 un solde migratoire positif qui n'a cessé de se renforcer depuis cette date et est à l'origine d'une croissance démographique constante à laquelle les principales villes du département ont largement contribué ainsi que le littoral.

Son économie est en grande partie liée à son milieu naturel qui a favorisé une agriculture aux productions très variées et des activités maritimes aux ressources importantes. Un grand nombre de ces productions ont donné naissance à une industrie agro-alimentaire. L'économie départementale est dominée par un puissant secteur commercial que renforce le tourisme, devenu l'activité majeure de la Charente-Maritime.

Grâce à des conditions climatiques clémentes, un important patrimoine architectural et environnemental le département est un lieu de villégiature apprécié. Les sites les plus emblématiques du département sont le vieux port de La Rochelle, les citadelles de Ré et d'Oléron, les stations balnéaires de Royan et Fouras et les villages de La Flotte et d'Ars-en-Ré. Plusieurs lieux du département sont inscrits au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco. Côté nature la Charente Maritime, nous retiendrons entre autre, le Marais Poitevin et une réserve ornithologique.

### **Royan, une ville où il fait bon vivre !**

Royan, pôle d'emploi attractif, voit constamment sa population augmenter.

Destination touristique de premier plan, Royan attire en moyenne près de 700 000 visiteurs chaque année ce qui représente un chiffre d'affaires annuel d'environ 172 millions d'euros. De fait, le tourisme est le principal secteur d'activité économique de la ville.

Royan est une ville agréable qui compte plusieurs jardins et parcs ainsi que plusieurs plages.

Les loisirs y sont nombreux : Casino, cinémas, musée, activités nautiques et balnéaires...

# PRESENTATION GENERALE

## LE QUARTIER

La résidence « Les Jardins d'Aunis » est située au nord-ouest de Royan, à proximité de la voie express et de la nationale N150 permettant de rejoindre l'A10 à Saintes, mais également sur un axe direct vers le centre ville, à 5 minutes.

Le bus du réseau Cara'Bus (arrêt tout proche de la résidence) permet de rejoindre rapidement la gare SNCF, le centre ville et les plages.

Egalement tout proche, le centre commercial Leclerc et ses magasins périphériques offrent toutes les commodités dont a besoin une famille au quotidien.

De même les établissements scolaires, crèches, centre culturel et sportif sont présents dans les environs de la résidence.

Les loisirs sont nombreux à proximité : cinéma, musée, académie de billard, salles de danse, salle de sport, centre équestre, tennis et bien sûr école de voile, et sports nautiques en tous genres.





**R**oyan est une commune française située dans le département de la Charente-Maritime et la région Poitou-Charentes. Ses habitants sont appelés les Royannais et les Royannaises.

Principale ville de la Côte de Beauté avec 18 424 habitants, au cœur d'une aire urbaine de 44 758 habitants, Royan est avant tout une des principales stations balnéaires de la côte atlantique française, dotée de cinq plages de sable fin,

Royan est la station la plus renommée de la cité atlantique et de la Charente Maritime (région Poitou Charente). La ville possède un visage unique plein de charme et beauté. L'architecture est très particulière, empreinte d'un style baroque moderne, mélange des touches classiques et contemporaines.

Chargée d'une riche histoire, Royan invite à découvrir son patrimoine remarquable. A visiter l'église Notre-Dame, le casino, le marché, le palais de congrès, la gare routière, le temple.

Les plages de Royan sont une étendue magnifique de sable fin dont les images représentent un ensemble harmonieux et diversifié. Elles sont souvent appelées « conches » car elles sont protégées entre deux promontoires rocheux ou entre deux falaises.

A découvrir également, les Jardins du monde à Royan, le parc floral où chacun trouvera son bonheur ! La cuisine de Royan est bien connue pour ses plats aux fruits de mer : huîtres, poissons, sardines, moules... Sans oublier les festivals qui dévoilent bien l'identité de la ville : Un Violon sur le Sable (festival de musique classique), le Mondial de Billes sur Sable (championnat du monde de billes sur sable), le Rêve d'Icare (spectacle aérien d'avions)...

Un peu d'histoire...

Royan, ville phare de la Côte de Beauté, située à l'entrée de l'estuaire de la Gironde, est un témoin unique de l'évolution du tourisme balnéaire et de l'architecture moderne. Il s'agit d'une ville remarquable pour qui souhaite la découvrir.

### La naissance d'une ville

Le site est occupé dès la préhistoire mais c'est surtout pendant la période gallo-romaine que se développe la région, à travers la culture de la vigne, l'élevage des huîtres et la technique des marais salants. Bénéficiant d'une position géographique favorable, Royan devient un petit port de pêche, siège de plusieurs prieurés au Moyen-âge.

### Une ville tiraillée entre la France et l'Angleterre

Sous le contrôle du Duché d'Aquitaine puis du Roi de France Louis VII, Royan devient possession anglaise à l'occasion du mariage d'Aliénor d'Aquitaine et d'Henri Plantagenêt, en 1152. La ville reste anglaise suite au Traité de Paris de 1259 qui met fin à la guerre entre les Plantagenêt et les Capétiens.

Sa position de carrefour stratégique et économique lui vaut d'alterner les influences anglaises et françaises à de nombreuses reprises pendant la Guerre de Cent ans (1337-1453). Elle devient au fil du temps une place puissante, dynamisant le commerce entre Bordeaux et les Anglais. En 1355, le Prince Noir occupe la Saintonge et y construit le



premier phare de Cordouan. Au terme du conflit, la Saintonge ruinée devient définitivement française.

Au XVIème siècle, les guerres de religion touchent durement la région. Le site, majoritairement protestant est une des places de sûreté huguenote concédée par l'Edit de Nantes en 1598. Il est assiégé par les troupes royales menées par Louis XIII, lancées contre la rébellion protestante.

*Royan détruit une première fois, après le siège de 1622, d'après Tassin*

Richelieu rase la ville en 1631. C'est la première destruction de Royan, qui mettra cent ans à se relever.

### Les bains de mers et les années folles

Sous l'Empire, dès 1810, le petit village de pêcheurs découvre la mode des « bains de mer », importée par les Anglais. Un bouleversement pour la ville et ses habitants. Royan devient la villégiature des Bordelais et des Charentais, grâce à un service régulier assuré par les premiers bateaux à vapeur. La côte se densifie, une société aristocratique émerge. Un entrepreneur bordelais, Jean Lacaze, investit les dunes de Pontailac et y construit sa demeure en 1856. Il pose les fondations du premier lotissement balnéaire, constitué de villas, ouvertes vers la mer. Un second lotissement,

Le Parc, de style plus parisien, puis celui de l'Oasis en 1893, confèrera à Royan son statut de ville de villégiature.

Avec l'apparition des premières cabines de bains, on voit l'aménagement du front de mer et le développement de boutiques, sur l'emplacement de l'ancienne citadelle de Foncillon. Le premier casino est construit en 1844 par les ingénieurs Lessore et Botton. La ville est alors une station balnéaire d'envergure qui ne va cesser de s'accroître avec l'arrivée en 1875 du premier train direct en provenance de Paris. Le « Tout-Paris » se presse à Royan, station huppée, luxueuse, de renommée internationale.



*Villa « Les Mouettes » © M.Chaigneau*

Un second casino est édifié par Alfred Duprat en 1885, sur la plage de Foncillon, augmentant considérablement la fréquentation de la station. Elle voit la côte se couvrir d'hôtels, de villas, toujours plus exubérantes les unes que les autres. Des *chalets* en dur, de style montagnard font leur apparition, supplantés peu à peu par les *cottages*, d'inspiration anglo-saxonne. A la fin du XIXème siècle, les *castels*, sur le modèle

castral sont les témoins la diversité de l'architecture balnéaire.

Le plus grand casino de France est construit en 1895 par Gustave Redon, véritable manifeste de l'inspiration baroque et de l'éclectisme du XIXe siècle. Royan est en fête : des bals, expositions, concerts animent les soirées des estivants.

Après la guerre de 1914-1918, l'activité balnéaire reprend. En 1922, Royan est classée « station climatique d'été », cela intensifie encore sa notoriété. Face à un tel engouement, la municipalité décide de moderniser le centre-ville. Les studios de cinéma Émile Couzinet s'installent en 1930, plus de cinquante films sont tournés à Royan.



On ne compte plus les artistes qui viennent y séjourner tels Sacha Guitry, Yvonne Printemps, Jacques-Henri Lartigue ou encore Pablo Picasso qui installe son atelier dans la villa *Les Voiliers*. Il séjourne un an à Royan où il peint plusieurs chef d'œuvres parmi lesquels sa ou encore son célèbre *Café des bains* déformé et recomposé de multiples formes anguleuses, témoin des sentiments du peintre à l'approche de la guerre.

### Royan anéantie

Pendant la deuxième guerre mondiale, Royan se retrouve une nouvelle fois à un carrefour stratégique. La ville en zone occupée est intégrée aux défenses du Mur de l'Atlantique. Après la Libération, les allemands restés dans la ville sont encerclés par les résistants. C'est la Poche de Royan qui dure 8 mois. Le 5 janvier 1945, deux vagues de bombardiers alliés larguent plus de 1600 bombes sur le centre-ville. Puis les 14 et 15 avril, un deuxième assaut est lancé, expérimentant l'utilisation massive de bombes au napalm. Royan est déchiquetée, ruinée, anéantie. La « Perle de l'océan » n'est plus.

### Royan se relève de ses cendres

« Je veux que Royan ne soit pas une ville couchée, mais une ville debout » (Max Brusset, 1953)

Au lendemain de la guerre, Royan devient un véritable laboratoire de recherche, sous l'égide du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme qui vise à reconstruire rapidement les villes détruites en utilisant les techniques les plus innovantes.

Le projet d'aménagement est confié en 1947 à l'urbaniste bordelais Claude Ferret, qui fait appel à une équipe de jeunes architectes visionnaires désireux d'ouvrir la cité à la nouvelle civilisation du tourisme. Il souhaite une ville moderne, fonctionnelle, lumineuse et aérée, et dessine un plan adapté à la géographie du lieu. Les premiers travaux débutent sur le boulevard Aristide Briand qui conserve une orientation classique héritée des beaux-arts et néo-régionaliste.

### Ville phare de l'architecture moderne

En 1947, la découverte du travail du brésilien Oscar Niemeyer pour la cité balnéaire de Pampulha marque un tournant capital pour les architectes de la Reconstruction. Les grandes lignes droites, les volumes, sont adoucis par des surfaces ou des lignes courbes.

Les villas se parent de toits-terrasses, de claustras, persiennes, brise-soleils, escaliers extérieurs. La lumière transperce les murs de béton par le biais de briques de verre. architecture homogène. Cet ensemble urbain résidentiel répond pleinement aux exigences de confort et d'hygiène de l'époque.

*Intérieur de l'église Notre-Dame © Ph Souchard*



L'équipe de Claude Ferret conçoit en outre, des bâtiments publics remarquables, utilisant des techniques de création novatrices, telles que celle du voile de béton, les structures précontraintes ou les panneaux préfabriqués de Jean Prouvé. On peut noter en particulier le marché central et sa forme de coquillage, réalisé par Louis Simon et André Morisseau, le Casino-rotonde et le Palais des Congrès, conçus par Claude Ferret et enfin l'église Notre-Dame, par

l'architecte Guillaume Gillet et les ingénieurs Bernard Lafaille et René Sarger.

Cet habitat fonctionnel et moderne est meublé avec du mobilier à la fois esthétique et pratique, produit de façon industrielle. Ce design est réalisé avec des matériaux innovants : contreplaqué moulé, acier, polyester, formica, rotin. Témoins de cette période faste, la céramique et la tapisserie trouvent à Royan un terrain propice à leur développement.

Royan devient selon la formule de Jacques Lucan en 1986 dans *Architecture, Mouvement, Continuité*, la ville « la plus cinquante de France » développant une architecture caractéristique. Ce mélange d'Art Déco, d'influences brésiliennes « tropicalistes » et de régionalisme saintongeais sera appelé l'école de Royan.

C'est dans cette ambiance de renouveau que le Festival international d'art contemporain démarre en 1964. La musique est au cœur de l'évènement, mais on y voit également de la danse, du théâtre et des arts plastiques. Le premier concert se déroule en l'Eglise Notre-Dame avec le soutien d'Olivier Messiaen. Le festival acquiert rapidement une grande renommée et contribue à l'essor de la musique expérimentale européenne. De nombreuses œuvres sont créées par des artistes tels que Karlheinz Stockhausen, Iannis Xenakis, Michel Portal. Royan accueille aussi des ballets de réputation internationale, comme *Le ballet du XXe siècle* de Maurice Béjart, des chorégraphies d'Alvin Ailey, *le Théâtre du Silence* de Jacques Garnier et Brigitte Lefèvre.



*Théâtre du Silence* de Jacques Garnier et Brigitte Lefèvre.

Une prise de conscience patrimoniale prend lentement forme à Royan au cours des années 1980, alors que la municipalité de l'époque prenait la décision de détruire deux monuments emblématiques, le casino du centre ville et le portique du front de mer, et de modifier la façade principale du palais des congrès.

« *Tristan et Yseut* », ballet du XXe siècle © Max Péraudeau

### Une ville en mouvement

En 1985, à l'occasion des Rencontres Internationales de l'Environnement et de la Nature (RIENA), les consciences s'éveillent sur la nécessité de préserver le littoral exceptionnel de Royan et sa biodiversité dû à la position géographique de Royan, entre mer et marais. Certains sites, tels les conches, les falaises et les marais sont recensés comme

remarquables. Des associations sont créées afin de préserver et consolider la richesse du patrimoine maritime. Les passionnés préservent les pratiques côtières, en partageant leurs connaissances de la pêche au carrelet, du balisage, de la navigation.



Plusieurs combats ont été menés en ce sens, notamment avec le collectif *Une pointe pour tous* qui s'est engagé contre le projet de port méthanier au Verdon. Un combat remporté et une volonté intacte de préserver l'aspect naturel de l'estuaire. Pour valoriser ces sites et l'architecture moderniste de Royan, une zone est classée Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 1996 et devrait bientôt être révisée en Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AMVAP), selon la nouvelle législation.

Attaché à son héritage historique et architectural, Royan développe une politique artistique et culturelle active, dans la lignée du Festival d'art contemporain, avec des expositions d'art plastique, des manifestations d'art vivant, théâtre, musique, arts de la rue.

Au mois de juillet, c'est sur la plage que se déroule *Un Violon sur le Sable* qui présente depuis 1987 un orchestre symphonique ayant l'océan pour toile de fond. En 2008, la première édition de *Lectures de Ville* amène la culture au plus près des publics de façon festive et participative. En mariant le spectacle vivant et le patrimoine, le festival crée un espace propice à la création, ouvre un temps de rencontre d'œuvres et d'artistes.

Pendant deux éditions, en 2009 et 2010, grâce aux *Grandes Traversées*, l'art contemporain a investi les sites urbains et naturels, de la Charente-Maritime à l'Aquitaine, créant une interaction entre artistes, espaces et spectateurs.

L'ouverture à la culture étant essentielle, la Ville développe des lieux d'exposition comme



le *Musée de Royan* qui retrace l'histoire de la cité et qui présente également un panorama du design des années 1950. En *Galerie de Seudre* au Palais des Congrès, sont abordées les questions d'architecture contemporaine et la photographie.

Plusieurs autres galeries, accueillent des expositions d'art plastique, en particulier la galerie des *Voûtes du port* dédiée à l'art contemporain. Le *Centre d'Art Plastique* et l'association *Captures* favorisent cet accès à l'art contemporain par le biais d'expositions mais aussi par l'organisation

de résidences d'artistes, permettant au public de partager le processus de création.

Royan retrouve ainsi son statut de ville laboratoire où les questions de l'art, de l'architecture, de l'urbanisme et du design apportent une liberté de création inédite. De nombreux projets sont en cours, en particulier les festivités du 400ème anniversaire de l'allumage du phare de Cordouan à l'été 2011 pendant lesquelles des expositions, spectacles musicaux et pyrotechniques retraceront l'histoire du Roi des Phares et des phares de l'estuaire.

Cette politique en adéquation avec le monde contemporain, en résonance avec son passé d'avant-garde, tournée vers l'avenir, lui vaut aujourd'hui l'obtention du label Ville d'Art et d'Histoire, reconnaissance officielle des richesses de son patrimoine et du potentiel attractif de la ville.



## Centres d'intérêts



Station balnéaire ouverte sur l'estuaire de la Gironde et l'océan, ROYAN est un lieu de villégiature réputé, depuis le XIXème siècle, pour ses plages de sable fin et son ensoleillement généreux.

La ville possède bien d'autres atouts, en particulier la qualité et la variété de son architecture avec **ses villas** Belle Epoque et son urbanisme des années 50, unique en Europe. ROYAN est une station qui bouge, avec une gamme

d'activités sportives et culturelles pour toutes les générations, une thalasso et un **casino** qui vous feront passer d'agréables moments de détente, ainsi que de **nombreuses manifestations** tout au long de l'année

### MUSEE DE ROYAN

Le Musée de Royan est installé dans l'ancien marché de Pontailac, au cœur d'un quartier historique de Royan.

Des fastes de la station de la Belle Epoque à l'architecture d'avant-garde du Royan de la Reconstruction, le musée présente l'histoire d'une cité à la fois martyre et phénix.



La collection permanente développe trois grands thèmes

:

- le développement du tourisme balnéaire au XIXe siècle
- la seconde guerre mondiale à Royan : l'occupation, la poche de Royan, les bombardements
- la Reconstruction

Des espaces thématiques présentent du mobilier des années 1950 aux formes audacieuses, un cabinet de curiosité et ses mille-et-un objets ainsi que des objets archéologiques du Pays Royannais.

Des expositions temporaires font revivre l'histoire de Royan et permettent de croiser les disciplines : histoire, architecture, musique, arts plastiques, littérature, sciences naturelles. La boutique-librairie du Musée vous accueille toute l'année. Livres, catalogues, affiches, cartes postales, souvenirs, un large choix sur l'histoire et le patrimoine royannais.

## PLAGES DE ROYAN

### Plage de la Grande Conche

25ème édition du Festival de musique classique et lyrique UN VIOLON SUR LE SABLE avec un orchestre symphonique composé de 80 musiciens de l'Opéra de Paris et autres grands orchestres. Le Violon sur le Sable invite petits et grands à s'asseoir sur le sable, face à l'océan, le cœur dans les étoiles, pour savourer les plus belles pages classiques inattendues et jamais entendues en pareil endroit. La plage devient alors



l'une de plus grandes et plus belles salles de concert capable d'accueillir plus de 50 000 personnes chaque soirée de spectacle, sous le ciel étoilé... Gratuit sur la plage et payant en tribunes

Plage de Pontaillac



Plage de Nauzan



Plage de Foncillon



La Côte Sauvage



Bonne Anse



## ACTIVITE DETENTE

Thalasso-thérapie - La vie en peignoir

Le bien-être, la sérénité, le cocooning en peignoir, c'est tout le secret de la thalasso. Un temps, entre parenthèses, au service du bien-être de chacun.

A Royan, la thalasso aurait comme des airs de famille : l'institut a une capacité moyenne de 140 curistes. Tout tourne autour du grand bassin d'eau de mer de 140 m<sup>2</sup> qui donne sur l'océan. Jacuzzi, geysers, cols de cygne, jets hydromassants et lits bouillonnants ponctuent le parcours aquatique. Hors du bassin, sauna, hammam et vaporium sont aussi en libre accès, comme les séances de gym, step, stretching, musculation, cardio-training, menées par un éducateur sportif agréé.

Thalazur de Royan



A **Thalazur Royan**, la mer est omniprésente, que l'on choisisse le repos au solarium, la détente au bar, le bien-être à l'espace beauté **Maria Galland** ou l'effort physique en salle de fitness.

## ACTIVITE SPORTIVE

### GOLF

Les amateurs de sérénité et de tranquillité, même au plus fort de l'été, seront séduits par le golf public de Royan. Noyé dans la forêt majestueuse de la Coubre, son tracé épouse le relief existant, 18 trous nés sans bousculer le modelé du terrain. Il suffit d'une heure d'initiation pour savoir pousser la balle. Et le climat de Royan leur permettra de se perfectionner toute l'année !



#### *Balle blanche sur tapis vert*

En pleine forêt, le Golf de Royan Maine Gaudin déroule ses parcours du haut des dunes aux creux des combes. Il en résulte quelques difficultés qui ne sont pas sans déplaire aux puristes. Joueurs débutants ou chevronnés peuvent parcourir d'un bon pas les 18 trous du parcours ou les 9 trous du compact. L'exercice est toujours plaisant, même les jours où le swing est en panne. Pour

travailler en finesse, le club propose un practice, un putting green et un green approche.

### EQUITATION

À quelques minutes du golf, le Centre équestre de Maine-Gaudin propose des balades en forêt, aux débutants comme aux cavaliers confirmés. Ici la chevauchée s'ouvre aux grands espaces. Au manège, on y apprend les rudiments de l'art du dressage, la pratique du poney pour les jeunes, mais aussi les jeux équestres et les sauts d'obstacles.



Les sentiers du Pays Royannais se prêtent aux balades équestres, notamment en forêt ou sur la plage de la Grande Côte. Les rivages sereins de la ligne de côte et les ombrages des sous-bois inspirent le trot de la monture et le sable des plages océanes se prête au galop.

Circuits balisés, petites randonnées, balades à thèmes et stages d'équitation sont proposés par les clubs équestres.

#### Une journée aux courses

A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, les courses hippiques avaient lieu sur la Grande Plage de Royan. Elles se déroulent aujourd'hui à l'Hippodrome de Royan - La Palmyre, au centre d'un cadre de verdure exceptionnel. La Sociétés des Courses organise une quinzaine de

réunions par an de mars à septembre. Vous pouvez parier, suivre les courses, déjeuner sur place.

## **TENNIS – SQUASH –PELOTE BASQUE**

Les amateurs de raquette prendront la direction du Garden Tennis : 14 courts en terre battue surplombant la mer qui ont accueilli les plus grands, comme la championne de France de tennis handisport, Florence Gravelier.

Le Pays Royannais dispose de nombreuses infrastructures sportives dans **des** cadres exceptionnels : les amateurs peuvent pratiquer le tennis, le squash et la pelote basque dans des conditions optimales.

### **Le tennis**



Le tennis en Pays Royannais est une véritable institution : le Garden Tennis est l'un des plus anciens clubs de tennis de France. En 1914, des joueurs profitaient déjà des terrains en terre battue qui

surplombent la mer, les meilleures raquettes s'y affrontaient. Le site s'est modernisé mais il reste unique en bord de mer.

### **Le squash**

Le squash a fait son apparition plus récemment sur la côte mais a trouvé sa place. Le club organise de nombreuses manifestations et stages.

### **La pelote basque**

Plus insolite, à Royan mais apparue dès la fin du XIXe siècle, la pelote basque au fronton du parc. On peut y assister aux spectaculaires parties de Grand Chistera ou de Pala.



En complément de ce site, les tennis de l'Orangerie offre à la location en période estivale 2 courts en terre battue, 3 courts tout temps et 3 courts en gazon synthétique

## **RANDONNEE**



En passant par la Gironde  
Les circuits de randonnées des Coteaux de Gironde vous offrent de belles balades dans la campagne saintongeaise. Vous cheminez entre vignes et vallons, au pays du pineau et du cognac, en surplomb des falaises du plus vaste estuaire

d'Europe.

Pour prendre du repos, vous pouvez faire halte dans les petits ports de l'estuaire qui abritent des bateaux traditionnels.

Balade en Presqu'île d'Arvert

Les circuits de randonnées de la presqu'île d'Arvert s'inscrivent dans un paysage d'ambiances étonnantes.

Des sentiers et petites routes traversent le paysage ostréicole de la Seudre. Ils longent les

chenaux et les grèves et permettent d'approcher au plus près la faune des marais: aigrettes, hérons, cygnes, busards, cigognes...

Couvrant une bonne partie de la presqu'île, la forêt domaniale de la Coubre offre mille et un sentiers sous les pins et les chênes verts. Au détour du chemin, une chapelle engloutie, des traces de chevreuil, l'océan qui se dévoile.

Au plus près des flots



De Saint-Palais-sur-Mer à Meschers-sur-Gironde, les douaniers ont tracé un petit chemin en patrouillant le long des plages. Le sentier des douaniers épouse les tours et les détours de la côte rocheuse en longeant l'océan et l'estuaire de la Gironde.

En l'empruntant, vous trouverez des panneaux explicatifs mis en place par les communes.



## **KARTING**

Les fous du sport automobile et du kart ne sont pas oubliés. Une piste homologuée de 600 mètres de longueur les attend au Karting de Royan.

## **PARACHUTISME – ULM**

Quant à ceux qui veulent prendre de la hauteur, ils peuvent survoler forêts, dunes et conches en planeur et parapente, jouer les libellules à moteur en ULM ou s'initier au parachutisme. Le centre école régional propose des stages pour tout néophyte à partir de 15 ans.



## **VTT**

De La Coubre à La Palmyre, la randonnée en vélo vert se fait balcon sur l'estuaire et incursion dans la forêt. Les amateurs de sentiers moins battus se repèrent grâce au topo-guides de randonnées VTT édité par L'Agglomération Royan Atlantique.

Le Centre VTT FFC de Saint Georges-de-Didonne dispense conseils aux vététistes et amoureux de la nature. Les marais de Gironde s'offrent aussi à la bicyclette, par les chemins de campagne, survolés de canards, petits échassiers et cigognes.



## **Une Côte Sauvage à apprivoiser**



Bordées par l'immense forêt de La Coubre, les plages de la Côte Sauvage sont de longues plages dunaires, exposées aux vagues de l'Atlantique. Certaines d'entre elles vous permettent de bronzer en toute liberté dans la tenue que vous préférez, avec ou sans maillot de bain.

## Un monde à part



Glissez-vous dans le village des pêcheurs et des ostréiculteurs du Pays Royannais : le long des cabanes ostréicoles de la Seudre ou à travers les labyrinthes de "claires", ces anciens marais salants où, plusieurs mois durant, sont affinées les huîtres.

Historiquement, la zone marécageuse de La

Tremblade dépendait des ateliers maritimes du roi et n'appartenait pas à des propriétaires privés. C'est encore le cas aujourd'hui puisque le marais et ses cabanes ostréicoles font partie du domaine public maritime et sont concédés par les collectivités locales. Dès 1830, la construction des premières cabanes sur ce domaine nécessite une autorisation préalable du préfet. Elles devaient répondre à des normes précises de dimensions et de fabrication que l'on trouve encore maintenant.

A l'arrière des cabanes, s'étendent les claires où les huîtres s'affinent et prennent leur goût noisette et leur couleur incomparables. Les cabanes ostréicoles, la plupart du temps, ne sont accessibles que par la voie maritime ou par un chemin de sentier.

Ces cabanes, témoins du travail des ostréiculteurs des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles, sont actuellement en cours de classement.



## Un territoire généreux

La gastronomie, c'est d'abord le produit. Sur le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique, les meilleurs produits sont à portée de main.



La terre fournit les produits maraîchers, les raisins qui font le cognac et le pineau.

La mer et les estuaires se montrent généreux, des huîtres de la Seudre aux poissons, coquillages et crustacés du littoral.

Si l'on se penche un peu, la cueillette des champignons et d'escargots permet de varier le menu.

Partout sur les marchés vous trouverez des produits frais et des spécialités locales



## ACTIVITE NAUTIQUE

Un lieu privilégié pour la navigation

Royan dispose d'un superbe plan d'eau : l'estuaire de la Gironde

Tous les plaisirs de la plaisance, toutes les joies de la glisse et les exploits de la course sont ici réunis.

Escale appréciée entre La Rochelle et Bordeaux

Le port est une base de départ pour du cabotage à la journée, des virées remontant l'estuaire sous les falaises, près des côtes du Médoc ou pour des sorties plus lointaines, du côté de Marennes-Oléron, entre île et terre.



Une infrastructure complète

Marée après marée, en toutes saisons, l'espace navigable s'est ici bien organisé en se dotant de ports de plaisance, de Centres nautiques et de Stations nautiques qui initient à la navigation. Tirant le meilleur des vagues et du vent, la Station nautique offre leurs premiers bords aux jeunes, du dériveur au catamaran, et coordonne sur 70 km de côtes les activités des sept communes associées.

Des chorégraphies d'ailes blanches et de toiles

Les régates dans la baie de Royan et l'estuaire plantent un ballet d'ailes blanches sur le devant de l'horizon. L'espace portuaire accueille mi-juillet le Tour de France à la Voile.

Sur les plages, les adeptes du cerf-volant implorent le vent pour guider leurs ailes de toile et inscrire les plus belles chorégraphies. Loisir de plage, tradition asiatique, art millénaire, le cerf-volant est devenu un véritable sport de passion, ludique, mais parfois aussi physique.

Des acrobaties d'air et d'eau aux vieux gréements

Les vagues de Pontailac portent les mordus de planche. Ces acrobaties d'air et d'eau séduisent les jeunes épris de glisse et de sensations. D'autres fondus de planche dévalent les rouleaux sur la Coubre et la Côte sauvage. Des activités nouvelles, comme le fly-surf et le char à cerf-volant, attirent un nombre important d'adeptes. Simples amateurs ou sportifs chevronnés, d'autres pratiquent le jet-ski et le kitesurf.

On peut même apprendre à naviguer sur de vieux gréements, sur la Seudre et l'estuaire de la Gironde.



*Bienvenu sur la « Côte de Beauté »*

# INFORMATION GENERALE

## Calendrier de l'opération

Programme livré en une tranche

**Ouverture du chantier** : 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

**Achèvement prévisionnel** : 1<sup>er</sup> Trimestre 2013

## Garanties légales et obligatoires

Assurance Dommage-Ouvrage

Garanties biennale et décennale



## Prestations environnementales

Bâtiment Basse Consommation

Organisme certificateur : Promotelec



## Prestations financières

Eligible au PTZ+



Liens internet utiles :

<http://www.agglo-royan-tourisme.fr>

<http://www.royan-tourisme.com>

<http://pays-royannais-patrimoine.com>

<http://www.port-royan.com>

<http://www.royan.bernezac.com>

<http://www.royan.fr>

<http://www.ville-royan.fr>

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)