



Les Visites de Chantiers sont organisées par l'association **renaissance des cités** d'europe, en partenariat avec la Mairie de Bordeaux

Visite animée par Marc CAUTY, Manoël DORGET, Serge NOUEL, Violaine RAUZY,
sous la présidence d'Anne-Marie CIVILISE

Présentée par :

Marie-Ange **MARQUES**, Chargée de Mission, DGAU, Mairie de Bordeaux

Robert **COUSTET**, Professeur Emérite de l'Université Bordeaux 3

Pierre **LAPALUS**, Agence de l'Arsenal, SCP Lapalus et Massie, Architectes

Michel **LANDOIS**, Gérant de l'entreprise Laroche Restauration

Henri **DUFORT**, entreprise Rénovation

Taille de Pierre

En présence de :

Anne-Marie **CIVILISE**, Présidente de

renaissance des cités d'europe

Martine **MOULIN-BOUDARD**,

Adjointe au Maire chargée du patrimoine

François **GONDRAN**, Architecte des

Bâtiments de France, SDAP de la Gironde

La Rue d'Aviau



Photo : Marc CAUTY, R.C.E.

Judi 2 Février 2006

Témoignage de l'urbanisme et de l'architecture du milieu du 19^{ème} siècle à Bordeaux, la rue d'Aviau est l'une des voies les plus importantes incluses dans le périmètre de la deuxième campagne de ravalement de la ville.

De nombreux chantiers sont déjà terminés, d'autres sont en cours, transformant le visage de la rue, et préfigurant ce que sera dans quelques années l'ensemble du paysage des grandes voies du centre de Bordeaux.

Les façades de l'îlot donnant sur le Jardin Public adoptent le programme uniforme et très respectueux de l'esprit des Gabriel, donné par Charles Burguet en 1855, les façades côté rue sont beaucoup plus éclectiques, comme celles qui leur font face du côté des numéros impairs.

Mais la juxtaposition de ces immeubles compose cependant un ensemble cohérent, représentatif de l'esprit d'une époque dont l'ornementation romantique réapparaît, et donne à cette voie un charme insoupçonné.

renaissance des cités d'europe

8, place Saint-Christoly - 33000 Bordeaux - Tel : 05 56 48 14 23 - Fax : 05 56 51 93 34
E-mail : cites@enfrance.com - www.renaissancedescites.org

Un peu d'histoire ...

Marc CAUTY, renaissance des cités d'europe



Photo : Marc CAUTY, R.C.E.

Le Jardin Public a été créé au XVIII^e siècle.

Auparavant, la zone n'était que marécages, les « palus », lesquels avaient été assainis au fil des siècles par creusage de profonds sillons s'appuyant sur le tracé des esteyes et des jalles...

Lorsque Tourny décida d'y implanter un jardin pour la distraction des bordelais, il faut imaginer une zone de prairies et de vignes, fortement isolée de la ville par l'imposante masse du Château Trompette. Dans cette direction, le chemin est en très mauvais état et Tourny intègre dans son projet une liaison des faubourgs des Chartrons et de Saint-Seurin vers le centre-ville.

Il reçoit l'accord du Conseil d'État en 1746. Les plans du futur jardin sont confiés à Gabriel, créateur de la place de la Bourse. Ce dernier dessine un jardin à la française, façon Le Nôtre. Côté Fondaudège, Tourny prévoit des terrasses dont le dessin est confié à René Portier et à Voisin. Enfin, Portier se voit chargé de construire un manège pour l'Académie Royale d'Equitation. Ce manège se situe sur l'actuelle rue d'Aviau et empiète sur la rue de Jardin Public.

C'est en 1756 que Tourny peut enfin lancer l'inauguration de « son » jardin : le « Jardin Royal ». Très différent par sa conception du jardin actuel, il attire les foules et devient le haut lieu des élégances bordelaises.

Très vite, la zone entre l'actuelle rue Fondaudège et le jardin s'urbanise. Ainsi, le jardin se rattache à la ville, mais il débouche, au nord et à l'est, sur la campagne.

Jusqu'à la Révolution, le jardin garde son style et sa quiétude ; cependant, divers rassemblements y sont organisés, par exemple pour assister à l'envol de montgolfières. Il faut cependant préciser qu'il s'agissait de « tentatives » visant à renouveler l'exploit de Montgolfier, mais la plupart resteront vaines...

Pendant la Révolution, la vocation du jardin devient beaucoup plus « populaire », les foules y sont rassemblées pour y entendre les nouvelles de Paris (prise de la Bastille...), pour participer à des fêtes patriotiques et même pour se faire enrôler dans les armées révolutionnaires... Le jardin est désormais dénommé « Champ-de-Mars ». Ces manifestations répétées ont un effet très négatif sur la tenue du jardin : les pelouses à la française sont détruites, des personnes peu fréquentables s'y installent à demeure et malgré la création d'un corps de garde (composé – il est vrai – d'invalides), la municipalité ne parvient plus à l'entretenir. L'arrivée de Napoléon n'améliore pas la situation : l'empereur fait manœuvrer ses troupes dans le jardin !

Il faudra attendre 1856 pour que la municipalité engage une complète remise en état. De jardin à la française, il est redessiné en jardin à l'anglaise. L'architecte Charles Burguet y construit des serres (qui seront démolies en 1920) mais pour financer les travaux, il a fallu « lotir » une partie des terrains, ceux où se situait le manège. On en profite pour tracer une nouvelle voie le long du jardin, la rue d'Aviau. Le long de cette voie, des terrains sont vendus avec des contraintes très précises de lotissement : coté jardin, chaque immeuble dispose d'un petit jardin privatif et les façades et les grilles du jardin de ce même côté doivent respecter une ordonnance très stricte, style Louis XV, définie par Charles Burguet. Les façades du côté de la rue d'Aviau, par contre, n'ont pas ces contraintes et chaque architecte peut librement s'exprimer.

Ces terrains sont très vite acquis par la bourgeoisie et dès que les maisons sortent de terre, il apparaît qu'il s'agit de maisons « honorables ». Au point que les immeubles du côté pair de la rue ne sont visiblement pas du même niveau architectural...

Au fil des années, l'urbanisation dépasse le jardin. La zone Nord comporte plusieurs sources donnant une eau de qualité, d'abord exploitée par les marchands d'eau qui la vendent, au détail, en ville. On y édifie un lavoir, et plus tard un établissement hydrothérapique.

De ce même côté nord, on a construit, et exploité, vers la fin du XVIII^e siècle, un champ de courses pour les spectacles « ...du combat de taureau avec les chiens et autres bestes... » On y accédait par une rue qui s'appelle depuis « rue de la Course ».

Rue d'Aviau : Photos

Avant-Après : 44 rue d'Aviau



1



2



5



6

Avant-Après : 37 rue d'Aviau



3



4



7



8

Le ravalement obligatoire : enjeux et modalités

Manoël DORGET, renaissance des cités d'Europe

Éléments recueillis auprès de Mme Marie-Ange Marques, Chargée de Mission DGAU Mairie de Bordeaux

Longtemps ville noire (voire par endroits noircie volontairement ?), Bordeaux a redécouvert sa pierre à l'occasion des premières restaurations de bâtiments historiques (place de la bourse, Grand Théâtre, Hôtel de ville) dans les années 1970, alors que la mise en place du secteur sauvegardé s'est traduite en 30 ans par la réhabilitation de près de 2000 immeubles, redonnant aux quartiers anciens la lumière qu'ils avaient perdue.

Mais les grandes artères restaient désespérément mal entretenues, les caractéristiques de l'occupation des immeubles les bordant, rendant souvent difficile leur insertion dans le dispositif de la loi Malraux.

La municipalité mise en place en 1995 a décidé de compléter l'incitation fiscale par l'obligation réglementaire.

Désormais tous les immeubles inclus dans un périmètre de ravalement obligatoire doivent être traités ; le ravalement n'est plus laissé à la guise des propriétaires, mais doit être effectué dans des conditions et des délais prescrits. Les propriétaires peuvent sous certaines conditions bénéficier d'une subvention de la Ville de Bordeaux, mais les travaux exigés sont les mêmes, avec ou sans subvention. En cas d'inexécution totale ou partielle des travaux, une substitution de la collectivité au propriétaire récalcitrant et aux frais de ces derniers est prévue.

Ainsi en quelques années Bordeaux présentera-t-elle un aspect comparable à toutes les autres grandes villes françaises, avec un retard sur ces dernières certes, mais avec un éclat sans doute hors pair.

Depuis 1997, trois périmètres ont été instaurés : la 1^{ère} campagne concernait la façade des quais, la 2^{ème} campagne la rue de la Course (jusqu'à la place Longchamps), la rue d'Aviau, le cours de Verdun, la place Tourny, la rue Esprit des Lois, le cours du Chapeau Rouge, la rue Porte de la Monnaie, la place Léon Duguit. La 3^{ème} campagne qui vient d'être lancée, porte sur le « Triangle », la rue Vital Carles, la place Pey Berland ainsi que les rues rejoignant le cours d'Albret, le cours Alsace Lorraine.

Créé par arrêté municipal, chaque périmètre fait l'objet d'un règlement particulier qui complète le règlement général. Dans ses considérants, ce dernier, outre des considérations de bonne conservation du bâti et de salubrité de l'environnement vise bien le fait que le ravalement participe à l'image de l'espace urbain, qu'il rend la Ville plus attrayante et qu'il a un impact important sur l'activité touristique.

Outre l'agrément retrouvé de ses propres habitants et de ses visiteurs, il est certain que le dossier d'inscription de la Ville de Bordeaux au patrimoine mondial de l'UNESCO aurait été plus difficile à défendre ...

°
° °

Le périmètre de la 2^{ème} campagne englobe environ 250 immeubles, ce qui amène les services compétents à traiter environ 800 dossiers, puisque les aides financières éventuellement accordées les sont directement aux copropriétaires concernés.

L'achèvement officiel de cette deuxième campagne était fixé au 30 septembre 2005 pour les immeubles ne disposant que d'une façade, la date étant reportée au 30 septembre 2007 pour ceux qui présentent deux façades visibles de la rue et au 30 septembre 2008 pour ceux qui en présentent trois.

La procédure oblige les propriétaires ou les copropriétés concernés à déposer une déclaration de travaux en Mairie ou bien un permis de construire si l'immeuble est inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Il est à noter que l'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire d'un point de vue réglementaire, mais fortement conseillée.

L'ensemble des immeubles, subventionnés ou non, fait l'objet d'un contrôle portant sur les travaux réalisés. Celui-ci est effectué par le Service Départemental d'Architecture et la DRAC si nécessaire. Cette conformité est indispensable pour permettre la levée de l'obligation de ravalement ainsi que le versement de la subvention si accordée au préalable.

Cette dernière est accordée par la Ville, à hauteur de 10% du montant des travaux retenus par la Commission d'instruction des projets, aux personnes physiques (sans plafond de revenu), aux SCI soumises à l'impôt sur le revenu, aux bailleurs sociaux.

Le dossier, à déposer en Mairie par chaque candidat bénéficiaire, doit comporter le devis des travaux à effectuer (quote-part des parties communes et travaux privatifs – par exemple garde corps des balcons dans le cas d'une copropriété), le règlement de copropriété et le PV d'assemblée générale ainsi que le dossier personnel des propriétaires.

C'est souvent l'occasion de remettre de l'ordre dans des gestions directes de petites copropriétés dont la répartition des millièmes n'a jusqu'alors pas clairement été établie.

Des facteurs de blocage sont susceptibles d'apparaître ; les services municipaux concernés s'efforcent de les aplanir par un dialogue avec les personnes concernées.

En cas de non exécution volontaire dans le délai imparti, une exécution d'office peut être effectuée sous maîtrise d'ouvrage directe de la Ville. Cette dernière doit cependant obtenir une décision du Tribunal de Grande Instance. Les frais sont alors recouverts auprès des propriétaires défaillants.

Le recours à cette procédure est en fait rare (quelques immeubles dans la première tranche), le travail de persuasion, effectué par les services municipaux, se révélant le plus souvent payant.

Les travaux devront être exécutés dans le respect du règlement municipal général qui notamment :

- interdit les procédés susceptibles de dégrader la pierre, ce point étant particulièrement important dans le cas où l'immeuble a déjà fait l'objet d'une intervention,
- oblige à une remise en ordre des canalisations et réseaux existant en façade avant le ravalement : les canalisations de vidanges d'eaux ménagères et les branchements sur canalisations d'eaux pluviales doivent être supprimés, tandis que les réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone doivent être repris selon les dispositions concernant le secteur sauvegardé, c'est à dire être reportés à l'intérieur des immeubles.
- oblige à inclure la remise en état des éléments de fermeture, des évacuations d'eaux pluviales, des devantures commerciales, des souches de cheminées et des toitures visibles du domaine public.

Les demandes de subventions (que tous les ayants droit ne présentent pas en fait) sont examinées par une « Commission d'instruction des projets de ravalement des façades » comprenant outre les élus et des représentants des services de la Ville concernés, des représentants de la DRAC, du SDA et de la Mission habitat.

La décision d'attribution permet le déclenchement des travaux, tandis que le certificat de conformité, après leur achèvement, constatera que le propriétaire a convenablement rempli ses obligations, ce qui lui permettra, le cas échéant, de percevoir l'aide municipale.



Agence de l'Arsenal
S.C.P Pierre LAPALUS et Christophe MASSIE

Architectes D.P.L.G.

1, Rue de l'Arsenal 33000 BORDEAUX Tél. 05 56 48 49 99 Fax 05 56 51 34 69
E.mail lapalus.massie @ wanadoo.fr

LAROCHE RESTAURATION

laudon = 06 07 81 65 93 -

RAVALEMENT - TAILLE DE PIERRE 647624

201, route de Bordeaux - BP 14 - 33850 LÉOGNAN - Tél. 05 56 64 76 24 n Fax 05 56 64 04 72
SARL au capital de 37 000 € - RC 479 028 789 - SIRET 479 028 789 000 10 - N° TVA Intracommunautaire : FR 48 479 028 789
E-mail : laroche.restauration@wanadoo.fr - Site Internet : www.laroche-restauration.com

Allyre
ENTREPRISE

Entreprise de
couverture
zinguerie
sanitaire et
salle de bain

Depuis 1921

8-13, rue Malignon
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 81 40 40
Fax : 05 56 44 82 11
allyre33@wanadoo.fr

 **DUCCOS PEINTURE** S.A.R.L.

21-23, Avenue de Gradignan
B. P. 55
33050 LÉOGNAN / Tél. 05 56 64 75 95 / Fax 05 56 64 07 98
C. C. P. Bordeaux 2080.82 V
R. C. Siret 301 275 566 00013
s. a. r. l. au capital de 9600 €

SARL PIBOYEUX & FILS

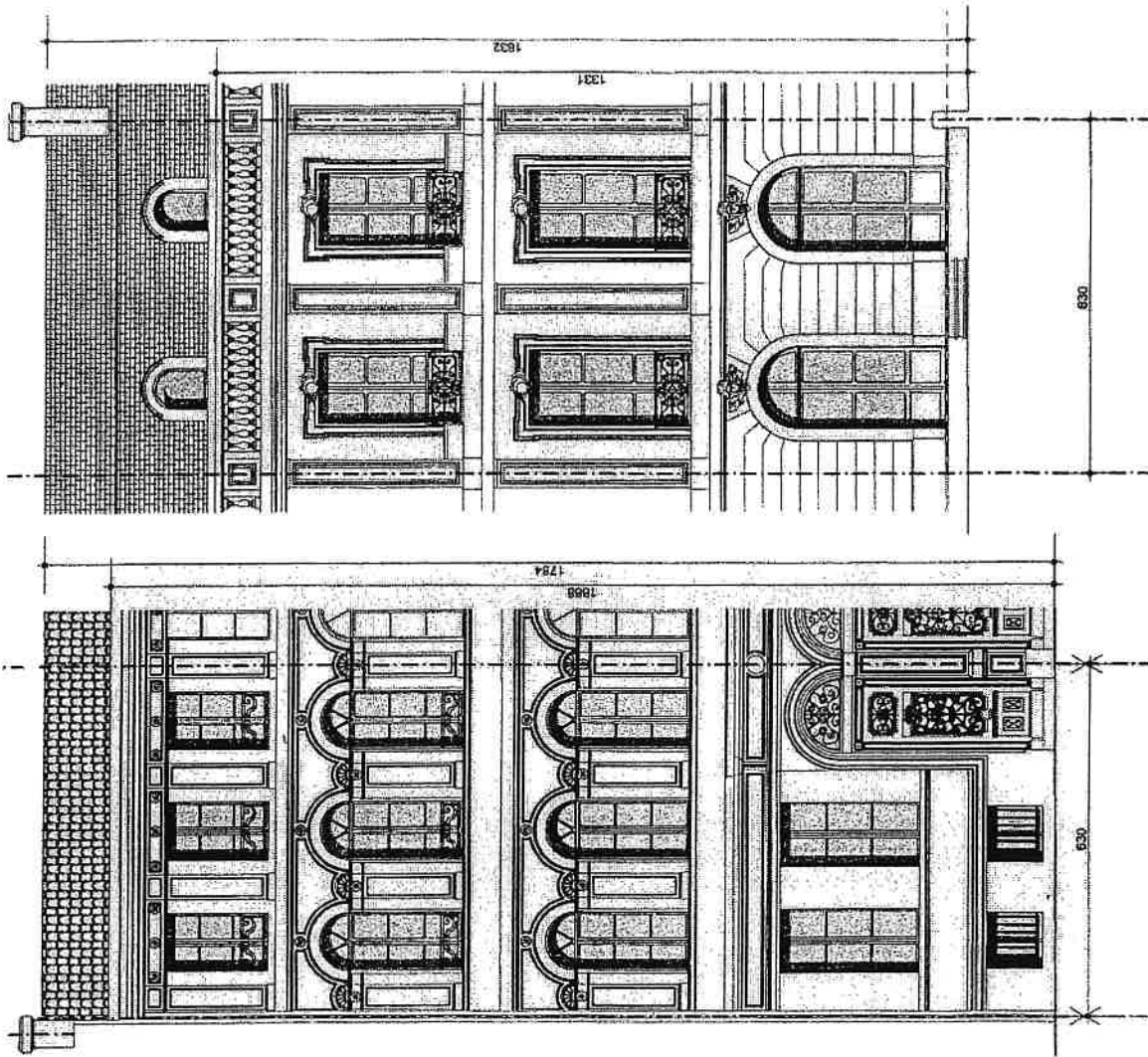
210, QUAI DE BRAZZA - 33100 BORDEAUX-BASTIDE

Tél. : 05 56 40 28 39 - Fax : 05 56 86 86 83 - Port. : 06 15 93 14 01 - E.MAIL : piboyeux.jean@wanadoo.fr
Sarl au capital de 5 000 € - Siret : 48325956200014 - n° TVA intracommunautaire : FR81483239552

Entreprise du chantier du n°47 de la rue d'Aviau

Henri DUFORT S.A.R.L.
Tailleur de pierre
33, rue Ausone
33000 BORDEAUX
TEL : 05.56.44.51.22
FAX : 05.56.48.57.38
Email : sarl.dufort@wanadoo.fr

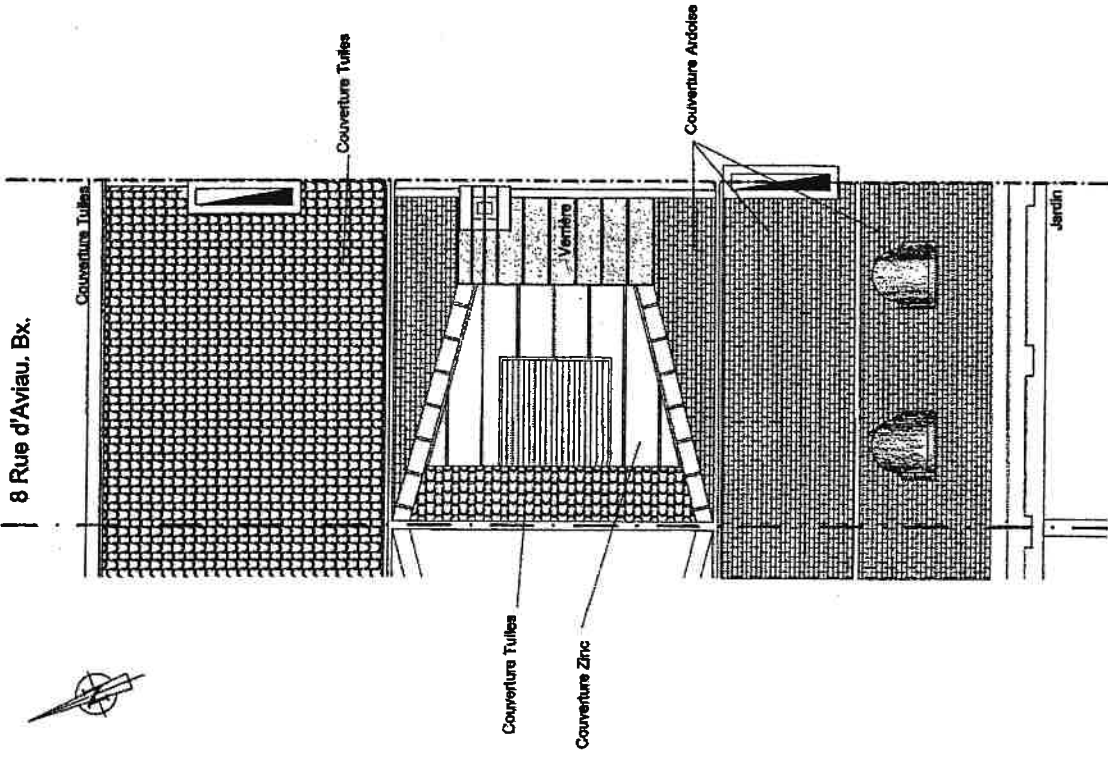
**Immeuble sis 8 rue d'Aviau
33000 BORDEAUX**



Façade 8 Rue d'Aviau.

Façade 8 rue d'Aviau côté Jardin Public.

FACADES
Échelle: 1/100



PLAN TOITURE
Échelle : 1/100

Descriptif type de travaux pour un immeuble dans la deuxième campagne de ravalement obligatoire de la ville de Bordeaux

1- Nettoyage de façade :

- Echafaudage, bâchage et protection des menuiseries,
- Nettoyage par hydrogommage,
- Remplacement de pierres (éventuellement),
- Dégarnissage de joints et rejointoiement au mortier de chaux.

(À noter que sur ces trois derniers postes il peut y avoir des plus-values pour moulurations, corniches, bandeaux ..., alors que les cheminées exigent la pose d'échafaudages spécifiques).

2- Couverture et zinguerie :

- Dépose et remplacement des descentes existantes en façades,
- Façonnage et pose de zingueries en toiture en remplacement de celles existantes,
- Remplacement de verrières (armatures, verres armés et étanchéité),
- Remaniement des toitures avec remplacement de tuiles ou ardoises.

3- Serrurerie :

- Remise en état de rambardes, de grilles d'aération, de grilles de clôture côté jardin.

4- Peintures :

Après, remplacement des bois si nécessaire :

- Peinture des menuiseries extérieures (après leur éventuelle remise en jeu).
- Peinture des grilles de jardin (le cas échéant et après restauration éventuelle de celles-ci par le serrurier).

5- Électricité :

- Pénétration en souterrain pour la ligne téléphonique de l'immeuble.
- Encastrement du coffret EDF.

Le premier poste représente environ 40% de la dépense totale, les autres étant, évidemment, d'importance relative, variable en fonction de l'état de l'immeuble. Pour un immeuble de trois étages situé côté pair de la rue d'Aviau, il faut compter, hors honoraires, environ 17 000 € H.T. par travée de 3 mètres 30 de large pour la façade côté Jardin Public, un peu moins côté rue.