

Renaissance des Cités d'Europe vous présente L'îlot du Mirail

La visite de chantier s'inscrit dans la programmation des actions menées dans le cadre de l'exposition *Bordeaux, Ville de pierre : un patrimoine à vivre !*

Au croisement des rues Leyteire et du Mirail se construit une nouvelle résidence destinée à héberger les étudiants de l'école de la magistrature. Ce projet est piloté par la Maîtrise d'ouvrage, le promoteur immobilier **GRUPE EDOUARD DENIS** et confié au cabinet d'architecture **NADAU ARCHITECTURE** l'architecte. Dense et peuplé, l'emprise du projet (plus de 3 200m²) est cœur d'un îlot faisant partie du site patrimonial remarquable de Bordeaux.

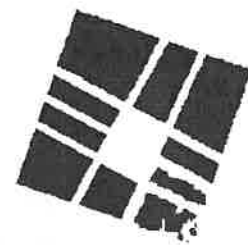
La situation géographique du site, sa protection au regard de sa valeur patrimoniale mêlé aux aléas d'un projet architectural ont accru le nombre des acteurs et les phasages du projet.

A travers la présentation de l'îlot du Mirail, nous appréhenderons les grandes étapes de la **gestion et de la coordination de ce chantier**, de son projet né en 2012 à sa réalisation prévue pour 2021.

Jeudi 14 Novembre 2019 - RCE

ED Edouard
Denis





Une valeur patrimoniale remarquable déterminante pour le projet.

Le site patrimonial remarquable

L'îlot du Mirail se situe au sein d'un quartier chargé d'une histoire riche contribuant largement à l'histoire de la ville. La récente Révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la ville (récemment « site patrimonial remarquable) accorde une large importance à la protection de la rue du Mirail et à ses alentours jusqu'alors peu engagés dans cette démarche.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), créé en 1988 sur ce secteur, doit aujourd'hui être révisé pour prendre en compte les nouveaux usages urbains et les nouvelles politiques urbaines.

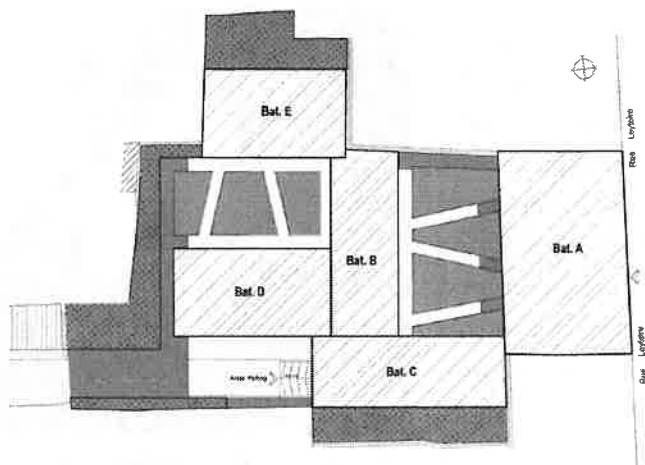
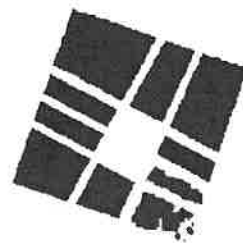
La politique des secteurs sauvegardés conserve aujourd'hui toute son actualité, en ce qu'elle constitue toujours la seule démarche aboutie d'intégration de la politique patrimoniale et de la politique d'urbanisme susceptible de se saisir de l'ensemble des enjeux patrimoniaux et urbains des centres et des quartiers anciens.

En effet, l'objectif premier du plan de sauvegarde et de mise en valeur est bien un objectif patrimonial. Mais, le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un document d'urbanisme à part entière, qui se substitue au plan local d'urbanisme. À ce titre, il est également investi de l'ensemble des objectifs d'un document d'urbanisme.

Il doit en particulier prendre en compte l'ensemble des besoins de la population du secteur sauvegardé en matière d'habitat, d'emploi, de services, de transport... Cette spécificité permet qu'à travers l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, la question du patrimoine urbain soit posée non seulement en termes d'image et d'identité mais également et simultanément en termes de fonctionnalité et d'usage. En cela, on peut dire que le plan de sauvegarde et de mise en valeur est porteur d'un projet urbain spécifique fondé sur la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain.

Les richesses archéologiques de l'îlot du Mirail

En avril 2016 soit plus de quatre ans après le dépôt du permis de construire, la DRAC, et les services régionaux d'archéologie, ont sollicité Céline Michel, archéologue à Bordeaux Métropole, pour mener une campagne de fouilles au cœur de l'îlot du Mirail. Cette dernière intervient logiquement à la suite de l'autorisation d'un permis de construire par



Le programme de l'îlot du Mirail se situe au cœur du **site patrimonial remarquable de Bordeaux**, à l'ouest du quartier Saint-Michel et tout près du bâtiment de la congrégation des sœurs de la Sainte-Famille de Bordeaux, visible depuis la future résidence.

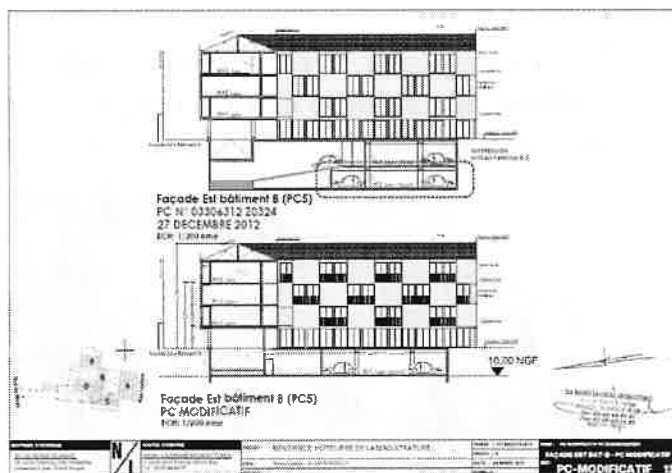
Le foncier couvert par la résidence est de 2 647m² à 13,45 mètres NGF. L'emprise au sol des cinq bâtiments est de 1 336m², soit 50% de

l'emprise totale du projet. L'autre moitié est composée de deux cours de verdure et 680m² de terre-plein, dont une part de 50% recouverte de verdure.

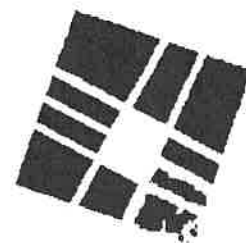
La résidence étudiante abrite 125 appartements de types studio, T1 et Duplex dans un ensemble de 5 bâtiments. La surface des appartements est comprise entre 25 et 28 m².

On accède à la résidence depuis le bâtiment, rue Leyteire, uniquement à pied. Cette entrée principale englobe un hall d'accueil comportant un service de gardiennage, une laverie et des parties communes. De l'autre côté, rue Mirail, il est possible de pénétrer dans la résidence en voiture. Un porche en caillebotis donne accès aux stationnements de la résidence, après un passage sous la copropriété du 28, rue du Mirail.

Centrés sur l'îlot, les bâtiments B, C, D et E ne sont bordés d'aucune rue. En respect avec les prescriptions des Documents d'urbanisme de la Ville de pierre limitant **une hauteur maximale de construction aux alentours de 13 mètres**, cet ensemble monte sur 3 étages en disposant d'une hauteur de 12,9 mètres par rapport au niveau du sol, soit à 26,2 mètres NGF. La devanture de ces bâtiments est l'œuvre d'un revêtement en damier mi-béton teinté,



mi-fenêtre en menuiserie bois avec garde-corps métallique. De plus, la menuiserie bois a été choisi au rez-de-chaussée du bâtiment A, côté cœur d'îlot. Initialement évoqué dans le permis de construire, sous les 4 bâtiments, deux sous-sols devaient contenir un ensemble



l'intégration du projet aux directives du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Le temps du chantier

La réalisation d'une telle opération nécessite un long délai de programmation. Plusieurs acteurs publics interviennent à différentes périodes des travaux pour accompagner l'élaboration du projet dans de bonnes conditions.

Le permis de construire a été signé en Juin 2012 par le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et des représentants à la mairie de Bordeaux. De ce fait, les maîtres d'œuvre ont entamé les relations avec le promoteur immobilier la même année. La livraison du projet par le Groupe Édouard Denis a été fixée fin 2021. La découverte de richesses patrimoniales mêlées à quelques difficultés de gouvernance du chantier ont généré un phasage plus long et complet qu'une opération immobilière située hors centre ancien.



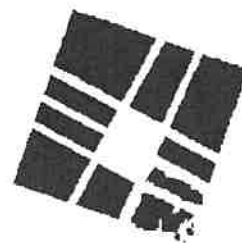
Si notre secteur est intégré au site patrimonial remarquable de la ville de Bordeaux, c'est avant tout pour la richesse historique et architecturale du quartier du Mirail. La réalisation de l'opération n'est possible que si les prescriptions des acteurs publics sont prises en compte.

La ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, interviennent en amont du dépôt de permis de construire afin d'élucider les recommandations du plan de sauvegarde et de mise en valeur.



Projection du cœur d'Ilot entre les façades des bâtiments A, B et C

Le réaménagement et le développement d'un site sont réalisables par les accords des instances locales. L'ensemble des thématiques est ainsi débattu en présence des maîtres d'œuvre (choix des matériaux, dimensions du projet, réhabilitation des infrastructures existantes...). A propos de cette opération, certaines réglementations et normes inscrites notamment dans les documents d'urbanisme (comme le Plan Local d'Urbanisme, PSMV) permettent



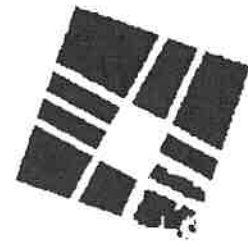
Annexe 1 : les éléments découverts durant les fouilles...

Les fouilles ont été réalisées en deux zones. La première zone à la partie Est de l'emprise, au 45, rue Leyteire. Les tranchées 1, 2 et 3 ont été creusées. A cette zone, le sol des hangars est nivelé entre 11,8 et 12,1 mètres NGF.

Zone 1 - Tranchées 1/2/3			
Profondeur	Trouvaille	Date	Interprétation
-2,3m à -1m	Remblais dépotoirs, tessons céramiques, ossements d'animaux, déchets alimentaires.	Fin du XVII ^e siècle au milieu du XVIII ^e siècle.	Zone de dépôts, de rejet.
-0,9m à -0,8m	Briques, tuiles et moellons calcaires dans des creusements.	Fin du XVIII ^e au début du XIX ^e siècle.	Zone de dépôts en phase avec la construction des bâtiments de proximité.
-0,8m à -0,6m	Céramiques, moules pour le raffinage de sucre.	Début du XIX ^e siècle.	Zone de mise en culture, de dépôts et d'implantation d'une raffinerie de sucre.
-0,6m à -0,3m	Murs de brique, fondations, sols en terre cuite. Pièce rectangulaire (1,6x1,3m)	Milieu du XIX ^e siècle.	Zone bâtie.
-0,3m à 0m	Remblais dépotoirs.	Fin du XIX ^e au début du XX ^e siècle.	Zone bâtie démolit pour construire les hangars actuels.

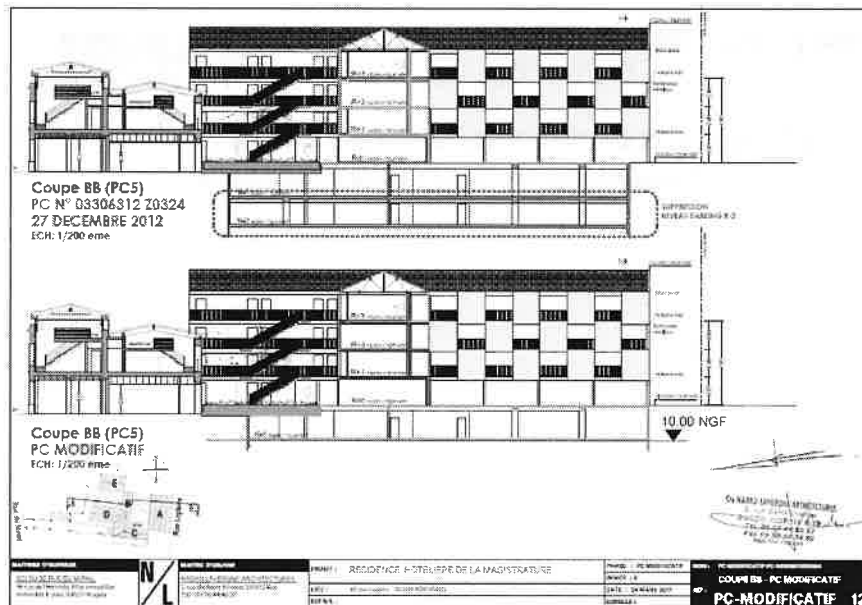
La seconde zone est la partie Ouest de l'emprise, au 32, rue du Mirail. Les tranchées 4, 5, 6 et 7 ont été réalisées. A cette zone, le sol des hangars est nivelé à 13 mètres NGF, sauf la dernière tranchée (11,3 mètres NGF).

Zone 2 - Tranchée 4			
Profondeur	Trouvaille	Date	Interprétation
-3,35m	Fragments de céramiques.	XIV ^e au XV ^e siècle.	/
-3,35m à -1,05m	Fragments de céramiques et déchets alimentaires.	XIV ^e au XVIII ^e siècle.	/
-1m	Creusements avec éléments de démolition (mortier, moellons...).	Fin du XVIII ^e au début du XIX ^e siècle.	Zone de dépôts d'éléments de démolition.



-1,3m à 0,7m	Céramiques, terres cuites architecturales et remblais hétérogènes.	Mélange de la période antique, médiévale et moderne.	Zone abandonnée.
--------------	--	--	------------------

Annexe 2 : Eléments du permis de construire modifié - Mars 2017.



Coupe avant (permis de construire de 2012) / après (permis de construire de 2017) : suppression du niveau 2 des bâtiments B, C, D et E.