



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

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

La Galerie des Chartrons

Présentée par :

Anne-Marie Cazalet, Adjointe au Maire chargée du quartier Chartrons, Grand-Parc, Paul Doumer,
Anne-Marie Civilise, Présidente de **renaissance des cités d'europe**,
Paul-Marie de Lavergne-Delage, Directeur habitat et accession, Directeur aménagement et développement urbain, **Domofrance**,
Mathilde Arondel, Chargée de Promotion, **Domofrance**,
Mario Bastone, Responsable d'antenne, **Domofrance**,
Michel et Cécile Moga, Architectes D.P.L.G.,
Séverine Pacteau de Luze, Professeur d'Histoire.

En présence de :

Entreprises Eiffage Construction Atlantique et Coveris.



Photo : Domofrance

Élément essentiel de la ZAC des Chartrons, car permettant une liaison piétonnière directe avec le quai grâce à un passage sous l'immeuble du 88/89 quai des Chartrons, cet ensemble à usage culturel, commercial et tertiaire réutilise habilement une partie des anciens chais de Luze, l'autre partie ayant été affectée au Faubourg des Arts que nous connaissons pour nous y être déjà rendus en février 2005.

Comme le veut le plan d'aménagement de ce secteur, la mémoire des longues et étroites parcelles qui accueillait vignes puis chais a été conservée, le parti architectural alternant espaces réhabilités et espaces libérés de toute construction. Ces derniers permettent de donner du jour aux éléments conservés et d'y circuler aisément. La particularité de la Galerie des Chartrons réside dans la création d'une circulation couverte par une magnifique verrière au dessin très contemporain qui la situe dans la filiation de la Galerie Bordelaise ou du Passage Sarget.

Cet ensemble immobilier, propriété de la Société DOMOFRANCE, a la particularité de comprendre un immeuble en façade sur le quai complété par trois travées de chais s'étendant à l'arrière sur une longueur de plus de 150 mètres, et situées dans l'axe du Faubourg des Arts ouvrant quant à lui sur le cours Balguerie-Stuttenberg. L'opportunité de créer un cheminement pour piétons entre le quai des Chartrons et le cours n'a pas échappé aux concepteurs du programme de réhabilitation.

L'ouverture d'un passage sous l'immeuble bordant le quai, le remaniement de sa façade postérieure et la création de locaux commerciaux et tertiaires le long de la galerie elle-même coiffée d'une verrière ont permis au maître d'œuvre, le cabinet MOGA, d'associer des éléments d'architecture et de décor très contemporains à un bâti ancien par ailleurs restauré avec soin.

Jeu di 07 juin 2007

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 : visiteschantier@renaissancedescites.org - www.renaissancedescites.org

L'îlot des Chartrons : histoire et reconquête

Manoël Dorget, renaissance des cités d'europe

L'édification du Château Trompette à la fin de la guerre de Cent Ans contraignit le couvent des Chartreux à se déplacer vers le nord, en bordure de Garonne. Dès le 16^{ème} siècle un faubourg se développa autour du monastère, avec une vocation vitivinicole.

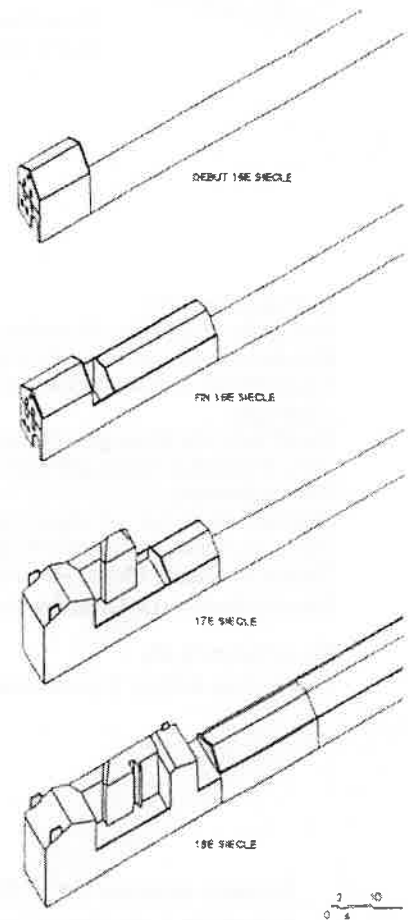
Cette vocation détermina une typologie urbaine très particulière, organisée en parcelles de faible largeur mais de très grande longueur. Une façade continue de maisons, à vocation de chais à rez-de-chaussée et d'habitation à l'étage, se constitua tout au long de la rivière, chaque immeuble commandant une parcelle à vocation viticole pouvant s'étendre sur plusieurs centaines de mètres à l'arrière.

Au fil du temps le bâti gagna en profondeur, tandis que la vigne rétrécissait peu à peu, pour disparaître totalement à la fin du 17^{ème} siècle.

Au siècle suivant le faubourg affirma de façon éclatante sa fonction d'élevage et de négoce du vin de Bordeaux, et occupa la totalité du sol par des chais dont la morphologie s'accommodait du parcellaire légué par les siècles précédents. Il devint alors le lieu le plus animé de Bordeaux, et se dota de la façade actuellement visible le long du quai, édiflée en avant des immeubles plus anciens.

Ce bâti original, déterminant *de facto* ce que l'on a pu qualifier d'« urbanisme viticole », fit pendant les deux siècles suivants l'originalité de ce quartier, avant d'être délaissé par les grandes maisons de négoce qui en avaient assuré l'animation et le prestige.

À la fin du 20^{ème} siècle, il se transforma en friche industrielle, s'ajoutant à toutes celles qui bordent le fleuve, à la Bastide ou à Bacalan. Mais, situé à 1500 mètres seulement du centre de la ville, tangente par l'opération de réhabilitation des quais, il devait attirer l'attention des édiles bordelais qui ont su trouver l'opportunité de lui conférer une nouvelle vocation sans en altérer le caractère.



Evolution du bâti sur les parcelles : données historiques
Document : cabinet Berguedieu, Brochet, Charrier et Réol

L'OPÉRATION DE RECONQUÊTE D'UNE FRICHE URBAINE

Imaginée par la Ville de Bordeaux dans le courant des années 1990, l'opération a pour but de reconquérir une friche urbaine anciennement dédiée à « l'élevage » et au stockage du vin en lui redonnant une fonction principalement résidentielle. Il s'agit de reconstituer un vrai quartier aux fonctions diversifiées, en mixant réhabilitation de bâtiments conservés et édification d'immeubles résolument contemporains.

L'équipe d'architectes urbanistes choisie par concours pour définir le schéma d'aménagement des quatre hectares et demi concernés a opté pour le respect du legs de l'histoire. Elle a voulu faire preuve d'invention et d'ingéniosité pour réutiliser le patrimoine bâti et l'intégrer dans une nouvelle histoire urbaine. Pour cela elle a préservé la trame parcellaire si particulière de cet « urbanisme viticole », que l'on a évoqué plus haut, qui juxtapose des lanières très étroites (d'une largeur d'une dizaine de mètres) et très longues (jusqu'à 400 mètres).

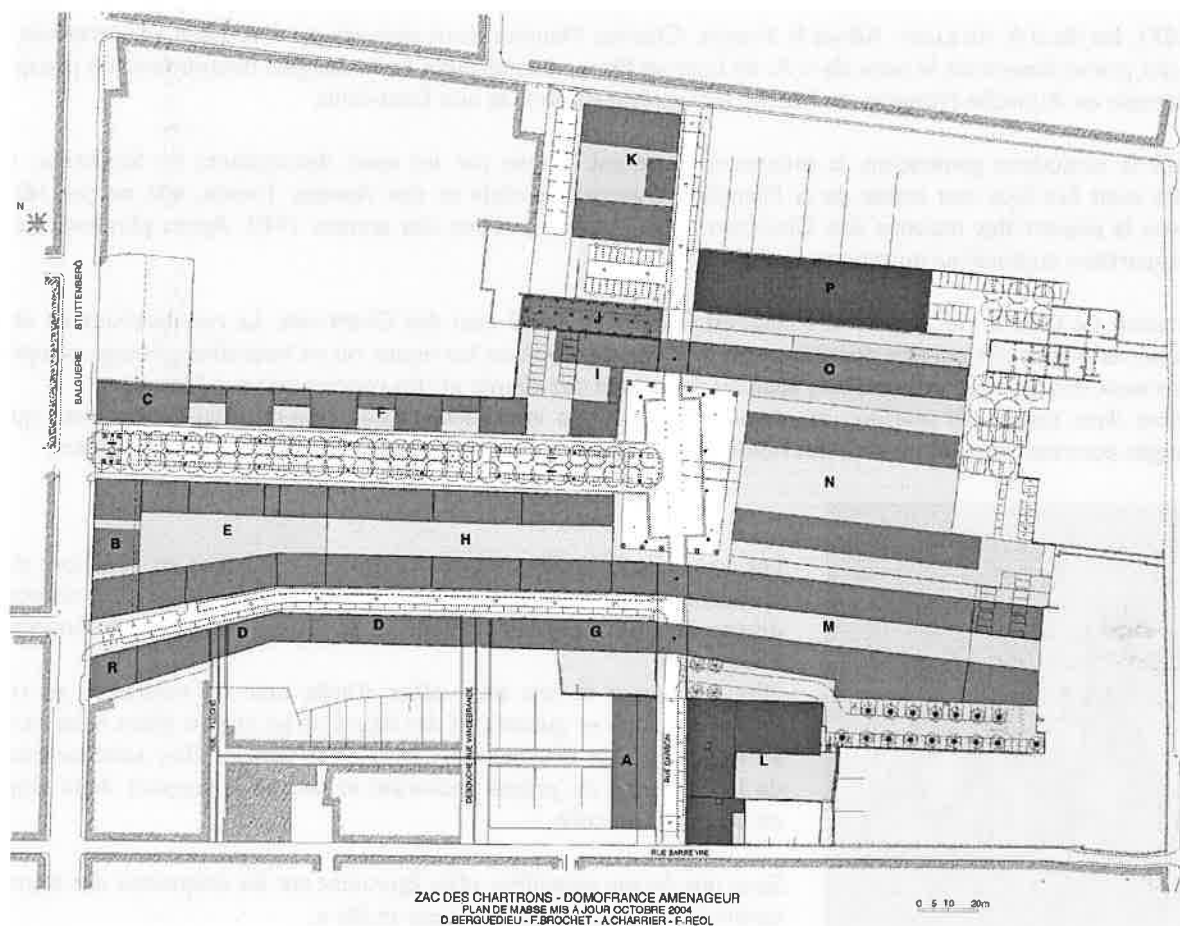
Certains chais ont été conservés, afin de sauvegarder un patrimoine tout à fait caractéristique par sa réaffectation à de nouvelles activités, tandis que d'autres ont été démolis pour créer des circulations et des espaces publics et libérer ainsi des terrains accueillant de nouveaux édifices.

Un schéma de voirie est/ouest partant du cours Balguerie-Stuttenberg et s'enfonçant dans l'îlot permet de desservir les bandes construites, selon un principe d'alternance entre parties pleines et parties vides.

Au total, un ensemble de 350 logements (individuels et collectifs, locatifs sociaux et en accession), un groupe scolaire, un gymnase, des locaux commerciaux et artisanaux (le « Faubourg des Arts »), des bureaux et des parkings auront été édifiés, portant à 50 000 mètres carrés de plancher la contenance du nouveau quartier.

Une typologie d'immeuble spécialement adaptée à l'étroitesse des parcelles aura dû être mise au point, assurant le respect des normes d'habitabilité et de coût de réalisation sans porter atteinte à la qualité architecturale exigée par le règlement de la zone (respect des hauteurs et des alignements, composition des façades par des lignes horizontales, entre autres).

Nous nous trouvons ainsi en présence d'une réalisation particulièrement exemplaire insérant une architecture novatrice dans une trame ancienne respectée et mise en valeur; en quelque sorte une alliance de la tradition et de la modernité qui peut constituer une solution pour revivifier d'autres friches présentant des caractéristiques foncières et immobilières comparables.



Plan masse du quartier

Histoire de la maison de Luze

Séverine Pacteau de Luze, Professeur d'Histoire

La famille de Luze est le prototype de ces familles venues de l'étranger pour pratiquer à Bordeaux le commerce du vin et qui s'y sont établies durablement, au point de faire partie des dynasties commerçantes de la ville.

Cette famille protestante d'artisans charentais a connu l'exil, en 1686, lors de la révocation de l'édit de Nantes ; une de ses branches s'est établie en Suisse à Neuchâtel où elle a été naturalisée (1691). Elle y a créé une entreprise d'impression et de commercialisation d'indiennes. En raison des entraves apportées au commerce par le Blocus Continental, une partie de la famille s'expatrie à nouveau en Allemagne, aux Etats-Unis et en France. Alfred de Luze (1797 –1890) arrive, ainsi, à Bordeaux en 1821 sur la recommandation de ses cousins allemands Bethmann, banquiers à Francfort. Il travaille d'abord, pour le compte de la maison de négoce Émile Dumas, avant d'en devenir en 1825 l'associé (maison « A. de Luze et Dumas »), puis de s'établir à son propre compte.

La maison « A. de Luze » exporte les vins de Bordeaux vers la Suisse, les états allemands, la Grande-Bretagne, pays dont Georgina Johnston, épouse d'Alfred de Luze, était originaire.

La réussite rapide d'A. de Luze lui permet d'acquérir un domaine viticole en Médoc : le Château Pareil à Sousans, et des terrains à Bordeaux, où il fait aménager le château Rivière.

En 1871, les fils d'A. de Luze : Alfred II, Francis, Charles, Maurice, sont associés par leur père à l'entreprise familiale qui prend désormais le nom de « A. de Luze et fils » ; ces derniers sont chargés, notamment, de prospecter la clientèle en Autriche-Hongrie, en Russie, en Extrême-Orient et aux États-Unis.

Jusqu'à la cinquième génération, la maison de Luze est dirigée par les seuls descendants du fondateur. Alors qu'elle avait fait face aux crises de la Première Guerre Mondiale et des Années Trente, elle ne put résister, comme la plupart des maisons des Chartrons, aux restructurations des années 1970. Après plusieurs rachats, elle appartient aujourd'hui au groupe G.V.V.

La maison de Luze a été, depuis sa fondation, implantée 88-90 quai des Chartrons. Le rez-de-chaussée abritait les chais, entrepôt temporaire des vins avant leur réexpédition en barriques ou en bouteilles ; l'étage comprenait les bureaux des associés et les salons destinés à l'accueil des clients et des représentants à l'étranger.

Comme dans toutes les maisons de négoce, les relations interpersonnelles étaient aussi importantes que les échanges commerciaux, et au-delà des hommes d'affaires tous les membres de la famille y prenaient part.



Les armes de la famille de Luze lui ont été conférées en 1772 lors de son anoblissement, pour services rendus à la ville de Neuchâtel durant une disette de grains, par le roi Frédéric de Prusse, alors prince souverain de Neuchâtel.

Elles portent à la fois des volées d'aigle noir en référence au roi de Prusse (écus un et quatre), et des fleurs de lys argent (écus deux et trois) en évocation des origines françaises de la famille. Elles sont surmontées de la couronne du prince souverain et ont pour support deux léopards de couleur naturelle.

Sous une forme simplifiée, elles figuraient sur les étiquettes des bouteilles commercialisées par « A. de Luze et fils ».

La Galerie des Chartrons : le parti de l'aménagement

Manoël Dorget, renaissance des cités d'europe

Le bâti à aménager comporte deux éléments distincts, bien que dépendant d'une même unité foncière et ayant jusqu'à il y a peu abrité la même entreprise. Le premier élément donnant sur le quai des Chartrons est constitué par deux immeubles autrefois séparés et maintenant réunis, construits à la fin du 18ème siècle, élevés de deux étages pour l'un et de trois pour l'autre. À l'arrière de ces immeubles, le deuxième élément de l'ensemble est constitué de trois chais de grande longueur, s'étendant en direction du cours Balguerie-Stuttenberg. Une partie de ces chais a déjà été réutilisée pour l'aménagement du Faubourg des Arts.

Le parti d'aménagement retenu prévoit la réhabilitation des immeubles donnant sur le quai avec création d'un passage piétonnier permettant, depuis le quai, la liaison avec le second élément évoqué ci-dessus, lui-même restructuré à usage de galerie couverte en direction du centre de la ZAC des Chartrons.

Du côté des immeubles donnant sur le quai, la création d'une circulation ouverte au public s'accompagne d'un curetage de la cour et de la reconstruction d'une nouvelle façade arrière.

En ce qui concerne les chais, le passage couvert est obtenu par la démolition du chai central.

L'espace ainsi obtenu respecte donc le thème de la lanterne caractéristique du parcellaire de ce secteur, mais il est traité de façon à constituer une place urbaine, espace de rencontres et d'événements liés aux activités abritées dans les deux chais conservés de part et d'autre.

LE PROGRAMME.

Les parties privatives des immeubles du quai des Chartrons seront ultérieurement réhabilitées après revente de ces dernières ; elles ne sont donc pas actuellement traitées dans le cadre de l'opération. Par contre le traitement du passage de liaison sous l'immeuble du 89 quai des Chartrons, ouvert au public et accessible aux handicapés, et se développant sur une longueur de 45 mètres, sera achevé dès la mise en service de l'ensemble. Ce passage comporte trois séquences, la première des quais à la cour, la seconde au droit de la cour, et la troisième de la cour à la galerie nouvellement créée. Il se caractérise par l'alliance d'éléments de décor et d'éclairage contemporains avec la mise en valeur d'éléments d'architecture (notamment un escalier à l'italienne) et de traces historiques.

La galerie, de chaque côté de laquelle seront à terme aménagés près de 5000 m² de locaux tertiaires, surmontée d'une verrière, accueillera des activités à vocations commerciales, culturelles ou artistiques.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU DESCRIPTIF TECHNIQUE.

L'élément phare est bien sûr **la verrière surplombant la galerie**, reposant sur les arases des façades latérales en pierre afin d'utiliser le système porteur existant et de créer une ventilation naturelle entre les points d'appui ; sa structure est réalisée en tubes d'acier avec des tendeurs en bois et des câbles, qui supportent un vitrage en verre feuilleté.

L'aménagement du chai nord respecte l'esprit du lieu (poteaux en fonte, voutains en briques), mais crée des loggias en étage, vitrées et supportées par un plancher béton.

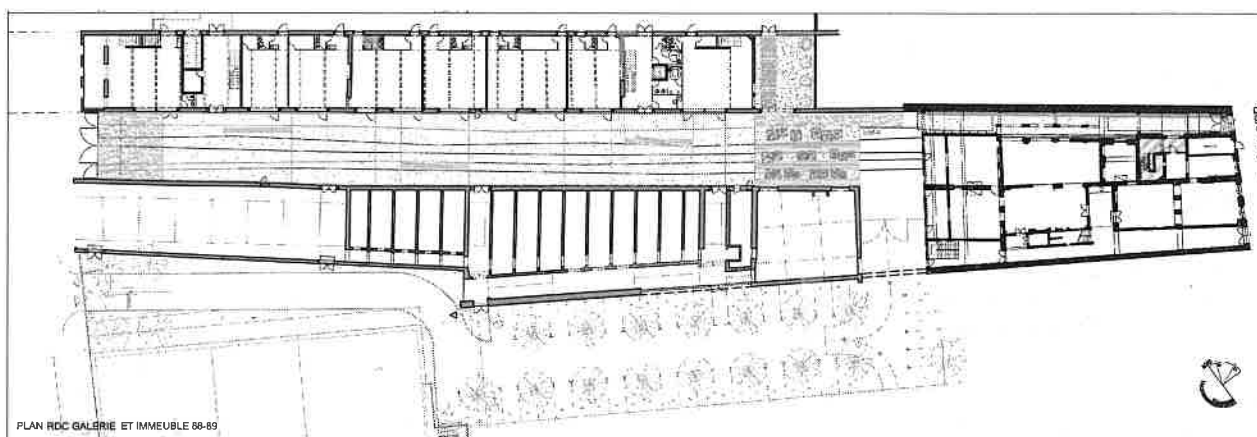
Côté 88/89 quai des Chartrons, on remarquera la façade arrière reconstruite en béton et dotée d'ouvertures garnies de verre sérigraphié. On retrouvera ce matériau en faux plafond du passage sous l'immeuble, ainsi que d'autres éléments contemporains comme un sol en béton ciré alternant avec le dallage pierre, une grille de fermeture en acier galvanisé, et une mise en lumière par caillebotis lumineux en pied de mur.

RÉGIME JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE

La société DOMOFRANCE restera propriétaire du passage sous l'immeuble du quai des Chartrons et de la galerie. Ces espaces privés seront donc ouverts au public la journée.

Le nom Galerie des Chartrons a été déposé auprès de l'INPI.

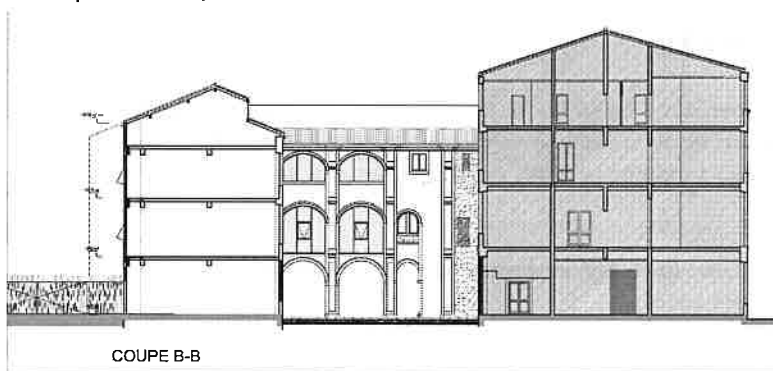
PRÉSENTATION GALERIE DES CHARTRONS ET PASSAGE 89 QUAI DES CHARTRONS : Plan RDC Galerie et immeuble 88-89



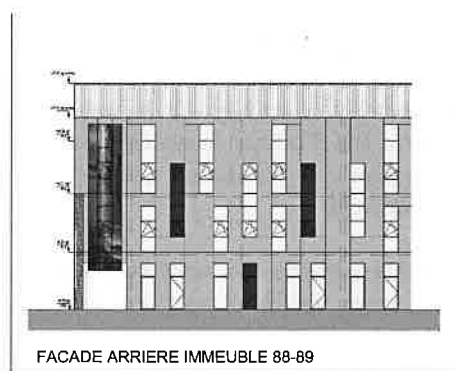
PLAN RDC GALERIE ET IMMEUBLE 88-89



PRÉSENTATION GALERIE DES CHARTRONS ET PASSAGE 89 QUAI DES CHARTRONS : Coupe BB et façade arrière immeuble 88-89



COUPE B-B



FACADE ARRIERE IMMEUBLE 88-89



La Galerie des Chartrons : avant et après les travaux

Images : Domofrance



Chai central avant sa démolition



La Galerie des Chartrons surmontée de la verrière



Chai central après démolition



Chai nord avec les « boîtes en verre rouge »



Le passage du 89 avant et pendant la réhabilitation



La façade postérieure avant et pendant la réhabilitation



La Galerie des Chartrons : Liste des entreprises

88/89 QUAI DES CHARTRONS

LAURENT Couverture tuile, zinguerie	
B2C Charpente métallique	
SOPREMA Etanchéité	
GF3M Menuiseries ext alu	
COVERIS Ecran VEA	
GF3M Serrurerie	
CHATENET Electricité	
Démolition, fondations spé, GO, maçonnerie, res divers, revet. sols + OPC	Eiffage
	AFR
Charpente bois	Eiffage
	MCE PERCHALEC
Ravalement pierre	Eiffage
	Carmagnac
Plafond	Eiffage
	Daney
Peinture	Eiffage
	2EB

EIFFAGE CONSTRUCTION ATLANTIQUE
Pôle Bâtiment : mandataire du groupement
constitué pour ce marché.

GALERIE DES CHARTRONS – ILOT M

AMGB Charpente bois	
B2C Charpente métal	
COVERIS Verrière	
LAURENT Couverture	
GF3M Menuiseries ext.	
LATORRE Menuiseries int.	
DANEY Plâtrerie- Faux plafond	
FARIAS Revêtements sols	
SOPEGO Peinture	
CHATENET Electricité	
TAUZIN Plomberie	
CFA Ascenseur	
VRD	Eiffage
	DLE
GO Démolition Ravale- ment	Eiffage
	BDS
	Carmagnac
	ADECB
	Aq Fond Rénov
	ERCB
	EMKA
	RCA
SAS ISOMAR	
Sols coulés	Eiffage
	DBH

EIFFAGE CONSTRUCTION ATLANTIQUE Pôle
Bâtiment : mandataire du groupement constitué
pour ce marché.