PROJET D'OPERATION DE RESTRUCTURATION
Centre Louis Beaulieu

BORDEAUX

NOTICE DE PRESENTATION

LE CONTEXTE

Le Centre Louis Beaulieu (à l'origine un couvent de Carmélites) se situe dans la rue Saint-Genès en face de l'école du même nom. Il est identifié dans le plan local d'urbanisme (zone UR) pour son intérêt architectural et urbain et protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le parc qui accompagne l'ensemble est identifié comme espace boisé classé.
L'ensemble est composé de plusieurs bâtiments religieux autrefois entièrement occupés par le grand séminaire et dédié à la formation des prêtres catholiques de la région bordelaise.
Côté rue, la façade est marquée par un porche identifiant l'entrée des véhicules et des piétons, la chapelle datant du XXème siècle et une entrée privée.

Plan de situation

Les façades de deux corps de bâtiments symétriques se développent de part et d'autre de la façade de la chapelle. Ils s'organisent autour de cours dans la profondeur de la parcelle. A l'arrière, un grand jardin planté est séparé des parcelles voisines par des murs en pierre.
La diminution du nombre de vocations a eu pour conséquence la diversification des activités sur le site.
Aujourd'hui, cette maison diocésaine abrite, outre le séminaire, des espaces de formation pour les laïques comprenant amphithéâtre, salles de réunion et bibliothèque, des services diocésains, des services aux familles des malades de l'hôpital Bergonié situé en face, et des chambres pour l'hébergement de passage. Le jardin est en partie occupé par des places de stationnement.
L'ensemble des bâtiments composant l'édifice est identifié comme construction protégée sans distinction entre ses parties. Les emprises 100 reproduisent le dessin de l'emprise au sol existante.
Une emprise 50 de 1312 m2 longe le mur sud de la limite de propriété. La hauteur HF autorisée pour cette emprise est de 3 mètres. Le reste de la parcelle est couverte par une emprise 0.
Par ailleurs, un espace boisé classé couvre une partie du jardin à l'arrière. Sa géométrie est irrégulière.

Vue aérienne

Vue à vol d'oiseau

janvier 2013

Façade sur rue – Entrée (véhicule et piétonne)

Zone d'entrée : bâtiment des cuisines - Entrée à droite =>

Vue sur le cloître

Bâtiment en R+3 sur le parc

Le parc

La voie d'accès pour les véhicules vue depuis le parking

LE PROJET

Objectifs

Des travaux de mise en conformité nécessaires ont amené l'Archevêché à envisager un projet pour améliorer le fonctionnement de l'ensemble de ces activités.
L'Archevêché souhaite que le projet soit une opportunité pour soigner la fonction d'accueil et développer la capacité de la salle de conférence et de la bibliothèque qui accueille notamment des étudiants de l'université.
L'Association Diocésaine projette de transformer ce site en Maison Diocésaine, c'est-à-dire d'en faire un lieu de rencontre, d'enseignement, de culture et de partage ouvert à tous.
C'est à la fois un lieu d'accueil de groupes divers, c'est le siège d'associations, c'est un lieu de formation intellectuelle (bibliothèque, institut Pey-Berland). Une partie plus restreinte sera réservée au séminaire qui accueille une vingtaine de séminaristes.
Cette transformation induit une ouverture à un public plus large, avec une grande flexibilité.

Le site actuel peut se prêter à ces nouveaux usages sous réserves de certaines transformations.
C'est un lieu assez vaste qui possède beaucoup de qualité :

- beaucoup de surface disponible,
- bonne situation urbaine,
- grand parc,
- grande qualité de l'ensemble architectural Art-déco.

Sur ces bases, le diagnostic établi dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle conclut à la nécessité de repenser la distribution et la répartition des fonctions sur le site.
L'accès sur la rue Saint-Genès doit notamment être repensé et de nouvelles liaisons fonctionnelles entre les différents corps de bâtiments établies.
Le diagnostic fait également apparaître la nécessité d'une extension et de la réalisation d'environ 80 places de parking.

Description du projet

Le projet consiste à :

- réhabiliter les corps de bâtiments existants construits entre 1937 et 1946 et dessinés par les frères GARROS, architectes bordelais renommés,
- construire un Pôle Culturel à l'arrière du bâtiment comprenant une bibliothèque et un auditorium ainsi qu'un parking paysager.

Il prévoit une restructuration complète de l'existant et une extension de 1 300 m2.
Le projet contribuera à renforcer la centralité de quartier qui s'esquisse autour des équipements situés de part et d'autre de la rue Saint-Genès : deux établissements scolaires privés, un hôpital, un EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), un jardin de quartier et une crèche.

Le projet d'ouverture au quartier du centre Louis-Beaulieu permettra d'améliorer l'articulation de cet ensemble avec les parcelles voisines.

Proposition de révision des dispositions réglementaires

Dans l'objectif d'optimiser les capacités constructibles de cet îlot, il est souhaitable de préciser la réglementation et d'adapter les emprises constructibles.

Il s'agit de préciser quelles parties de l'édifice sont à préserver et celles qui peuvent être démolies pour les remplacer par des constructions nouvelles.
Les corps de bâtiments donnant sur la rue Saint-Genès et ceux longeant le passage n'ont qu'une qualité relative.
La démolition d'un bâtiment sur rue de manière à rétablir la symétrie des parties de l'édifice de part et d'autre de la chapelle permettrait d'aménager un accès plus large, de séparer les accès automobile et piéton, de mettre en valeur la chapelle dans sa position axiale et de ménager une continuité au sud en retrouvant le motif de clôture existant au devant du parc des dames de la Foi.

Il est donc proposé :

- d'augmenter les emprises 100 sur les cours irrégulières de manière à permettre leur requalification et de ménager les relations fonctionnelles entre les divers corps de bâtiments,

- d'étendre l'emprise 100 en limite de propriété de manière à reconfigurer la cour avec une hauteur autorisée à 6mètres,

- d'augmenter la hauteur autorisée dans l'emprise 50 de manière à implanter une extension en accord avec les hauteurs des constructions existantes sur la parcelle voisine, soit une hauteur autorisée de 9 mètres,

- de modifier le dessin de l'EBC de manière à régulariser sa géométrie,

- d'établir une emprise 50 à l'avant de la façade arrière avec une hauteur autorisée à 3 mètres,

- de modifier le trait de protection sur la partie du bâtiment devant être démolie.