

*Les Pages du laa*, **Hors série 2**

**Comité de rédaction :**

**Marc Belderbos  
Cécile Chanvillard  
Pierre Cloquette  
Renaud Pleitinx  
Jean Stillemans**

**Diffusion :**

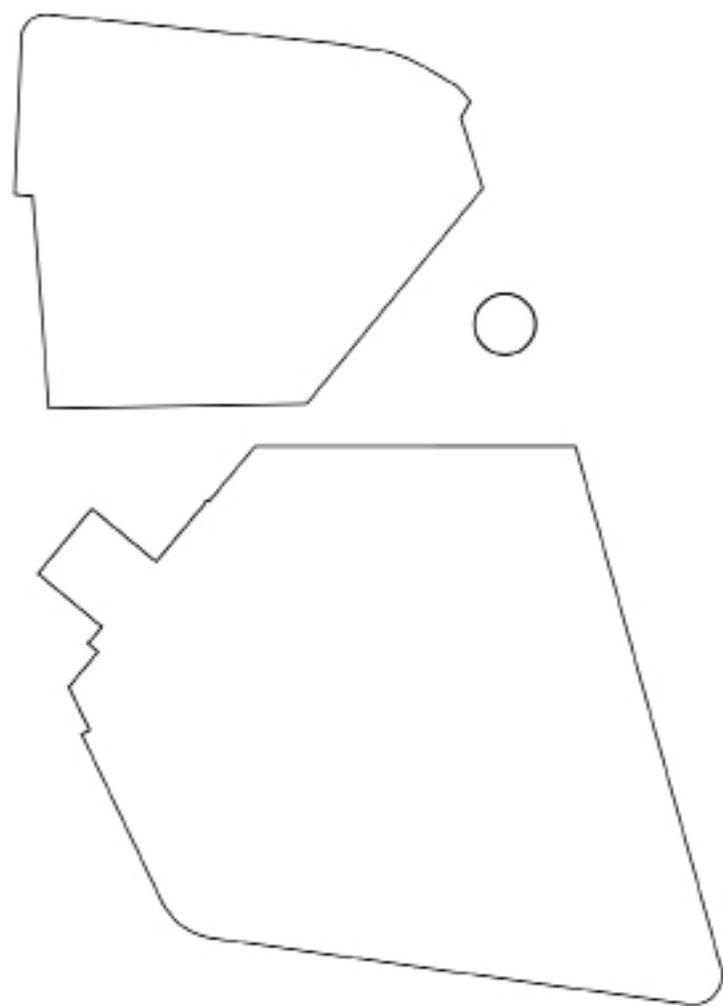
**laa**

**laboratoire analyse architecture  
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme  
Place du Levant 1 boîte L5.05.02  
1348 Louvain-la-Neuve  
Belgique**

**<https://uclouvain.be/fr/instituts-recherche/lab/laa>**

**© Les Pages du laa  
ISSN : 2593-2411**

## CORPS DE VILLE



## Opération de revitalisation urbaine de l'îlot de la Caserne Léopold à Mons

Septembre 2006 – Décembre 2014

### Architectes

Atelier Matador, associé pour le concours au bureau Robbrecht & Daem

### Maîtrise d'ouvrage privée

Himmos N.V.

### Maîtrise d'œuvre espace publics

Atelier 4D

Le projet dit de la « Caserne Léopold » est un projet de revitalisation urbaine comprenant des immeubles privés de logements, services, bureaux et commerces avec parkings et jardins privés collectifs ainsi que des espaces publics. Il concerne une surface totale de 14.000 M<sup>2</sup> au sol, espaces privés et publics confondus

L'initiative est publique, lancée par la ville de Mons. Son objectif est double : valoriser un foncier communal et surtout urbaniser un chancre occupant une partie du plus grand îlot du centre historique.

La nécessité de cette urbanisation se confirme lors de l'achèvement des nouvelles cours de justices et du théâtre du Manège. Ces deux grandes opérations mettent en effet en exergue la partie résiduelle de terrain, occupée majoritairement par des entrepôts en déshérence et des friches à l'abandon.

Le projet fait alors l'objet d'un concours d'architecture défendu en septembre 2006 sur base d'un plan masse dessiné par l'architecte belge Pierre Hebbelinck

## En guise d'introduction

L'échelle du projet confère à ses auteurs et à toutes les instances participantes une responsabilité dont l'importance n'aura peut-être plus d'égale à Mons.

En effet, l'îlot de la 'Caserne Léopold' et la partie à investir est le site le plus vaste encore disponible dans l'intra-muros de la cité.

S'il va de soi que l'opération doit s'intégrer au paysage architectural montois, cette condition nécessaire est néanmoins insuffisante.

A cette échelle, le projet exige une plus-value architecturale et urbaine pour la ville. La proposition doit donc apporter ses propres forces, faire confiance à des ressorts spécifiques convoqués par les conditions de sa propre émergence, assumer donc sa contemporanéité tout en prenant racine dans les édifices référents de la cité. C'est une ultime occasion d'apporter un référent complémentaire pour épanouir la qualité urbaine de la ville.

L'intégration – on sait le mot galvaudé – n'est pas à sens unique. Un nouveau projet doit s'inscrire à l'univers urbain et architectural qui l'accueille. Réciproquement, cet univers doit être capable d'intégrer de nouvelles conditions.

Loin d'être « générique », le concept d'intégration ne peut ontologiquement faire référence qu'à des situations particulières et spécifiques.

L'histoire des villes nous apprend par ailleurs qu'il est nécessaire de prendre des décisions volontaires à son endroit et pour son avenir.

Le dessein est ambitieux.

Les prises de positions urbanistiques et les dispositions architectoniques en témoignent.

Une agence de consultance économique partenaire de l'équipe tirait à l'époque la conclusion suivante de son analyse : « *le défi architectural sera d'intégrer différentes typologies (de logements) dans un ou plusieurs bâtiments sans que ceux-ci ne prennent une apparence morcelée. Du point de vue urbanistique, le projet devrait apporter de la cohérence au site en se posant comme un geste urbain fort, qui organiserait en outre l'espace public alentour* ».

Nécessité de structuration et cohérence urbaine, diversité des typologies de logements, force et unité du projet, tous ces paramètres s'affirment comme une exigence pour tous les acteurs publics et privés.

## Liminaire

L'atelier Matador aime donner un nom à ses projets.

Nommer, c'est revendiquer une identité. C'est aussi assurer et assumer cette identité.

Le projet de la Caserne Léopold s'appela « Corps de Ville », cherchant dans cette association l'évocation de l'humain et de l'urbain, plus synthétiquement du « Vivant ».

La manière d'associer « Corps » et « Ville » est volontairement énigmatique.

La question posée à travers cette opération menée par la Ville de Mons déborde évidemment la simple opportunité de créer du logement. Il s'agit avant tout, chacun en est conscient, de penser un morceau de ville, de la « travailler au corps », de se la représenter.

C'est d'ailleurs l'orientation claire prise par l'atelier Matador qui, dès le concours, déplaça la question de la stricte contingence architecturale – bâtir des immeubles de logements – vers celle de l'exigence d'une requalification urbaine. Les auteurs de projets prirent alors le risque d'étendre la zone d'intervention au-delà des limites reprises dans l'appel concours, de remettre en question le plan urbain préalable. En effet, ce dernier ne permettait pas la restructuration d'un contexte jugé problématique (voir développement ci-après). Le dépassement des limites « parcellaires » amène de facto au déplacement du centre de préoccupation des enjeux et renvoie tout naturellement à la question de la ville.

La pratique disciplinaire et les expériences pédagogiques de l'atelier Matador instruisent l'intuition et nourrissent l'hypothèse qu'il est vain de chercher une définition totalisante de la ville et de ce qui la constitue, voire qu'il y aurait même danger de le faire.

« Corps de Ville » convoque donc à travers l'ambiguïté de ce mariage sémantique les innombrables perceptions qui permettent d'appréhender la ville et d'accéder à sa complexité, tant structurelle que représentative. Il illustre merveilleusement une approche et une manière de travailler propre à l'atelier.

« Corps de Ville » parle des évocations de tous ordres qui mobilisent son attention lorsqu'il travaille l'urbain et en appelle aux voix (voies) multiples et complémentaires qui activent la réalité polyphonique de la ville comme organisme vivant.

En évoquer quelques-unes n'est pas inutile.

La tradition pousse à parler spontanément du *corps physique* de la ville, de ses typologies, de sa morphologie, de ses strates et de ses évolutions multiples, de ses métamorphoses, de ce qui la structure et l'organise en s'inscrivant « dans la pierre », de parler de son architecture et de son urbanisme, de ses éléments fondateurs.

La ville peut aussi être lue comme un *corps vivant*, comme un espace d'activités et d'échanges multiples traversé par des flux divers. La ville comme énergie.

Et pour assurer à sa compréhension une accréditation complète, les différents *corps scientifiques institués*, exacts ou non, peuvent compléter l'inventaire et en multiplier les colorations : approche sociologique, anthropologique, statistique, économique etc...

Ces évocations corporelles constituent le volet « objectif » qui opère un travail de clarification. Il n'est pas aisé de synthétiser la ville car il est illusoire de croire qu'en rassemblant les fragments de son analyse, il sera possible d'en recomposer la totalité. Cet aveu – qui n'est pas d'impuissance – renvoie alors à d'autres formes d'approche qui nourrissent le travail et singularise la démarche de l'atelier Matador.

Si par exemple la compréhension de la ville passait par une perception physiologique impliquant directement le corps de celui qui l'expérimente ? La ville comme expérimentation par le corps. La ville comme géographie sensorielle, faisant appel à l'ouïe, à l'odorat, au toucher, au goût pour ouvrir de nouveaux territoires de compréhension. Ou la ville comme puzzle de la mémoire et d'une réception sélective.

Si la psychologie ou l'intuition proposaient d'autres cartographies pour une géographie mentale de la ville, appelant l'affectif à la rescousse pour proposer des clés personnalisables afin de dessiner la ville ?

Si on envisageait la ville sous l'angle de ses pratiques ? Si le quotidien, les habitudes ou au contraire les événements ou les voyages interlopes recomposaient la ville par les axes de la routine ou de la déviance, des itinéraires formatés ou des dérives, des lieux utiles ou inutiles, des gestes répétés à l'infini ou exceptionnels ? La ville et ses temporalités, la ville et ses rythmes, la ville et ses échelles, la ville et sa capacité à « faire de la ville », nécessairement différentes selon les usages et les identités.

Qu'en est-il de la définition de ses éléments traditionnels ou de ses qualités reconnues – la place, la rue, le monument, le centre, la convivialité, la proximité, la densité, l'anonymat etc... – lorsque l'on quitte les références préconstruites pour entrer dans les territoires multiples de ceux qui la pratiquent ?

Ou encore : si la ville était le fruit de sa représentation symbolique, avec ses hiérarchies construites ou inconscientes ? Parle-t-on tous de la même ville lorsque l'on parle de Mons selon que l'on est ministre fédéral, bourgmestre, promoteur, touriste, restaurateur de la grand place ou sans emploi dans les tours de Ghlin ? Qu'en est-il de la ville lorsque s'y pose un regard militant, politique, engagé ?

Finalement, si la ville, c'était tout simplement les gens, l'humain, l'autre, les co-présences et leurs gestions, collectives ou individuelles, publiques ou privées. L'autre présent ou non par son corps dans l'espace de la ville. Quels en sont alors les tableaux, quels en sont les motifs, quelles en sont les séquences, que deviennent ses « catégories » ?

L'urbain et l'humain constituent le corps de ce projet, la matière vivante de cette proposition.

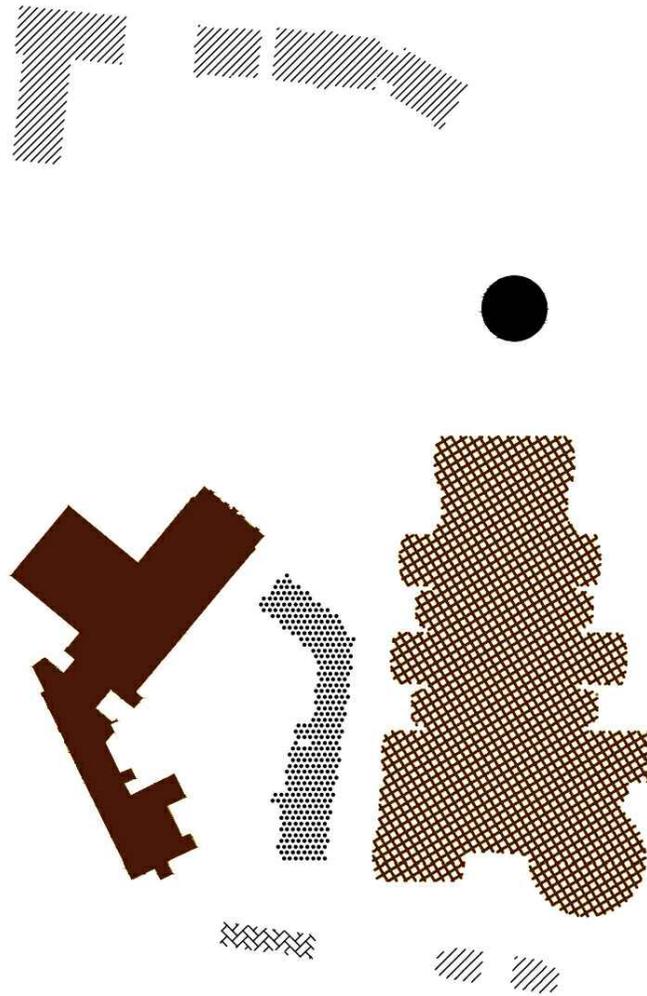
« CORPS DE VILLE ».

## L'îlot

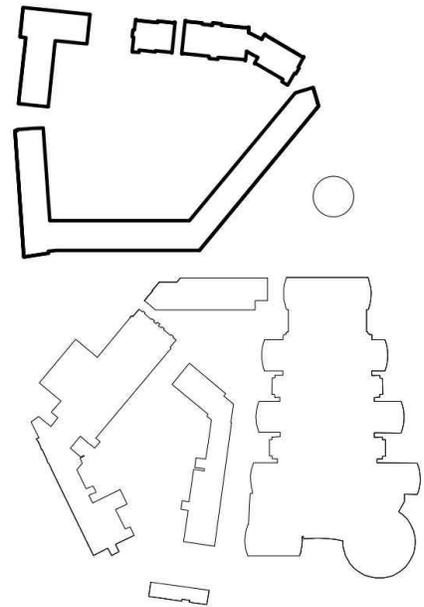
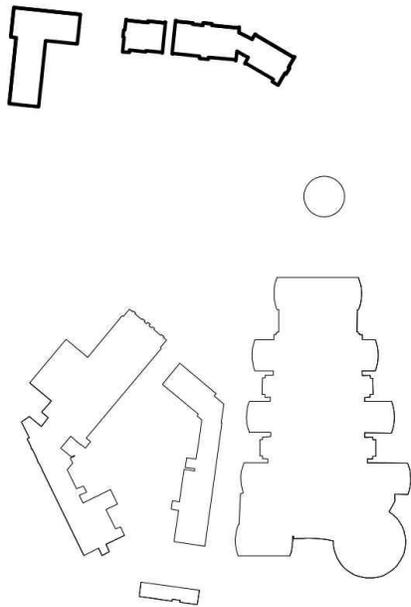


L'îlot concerné est l'îlot dit de la Caserne Léopold au nord de Mons, appellation liée à son ancienne affectation militaire. C'est le plus grand îlot de la ville. Il fait l'objet depuis l'après-guerre d'une succession de restructurations de grande ampleur, non planifiées. Ce projet en constitue l'aboutissement.

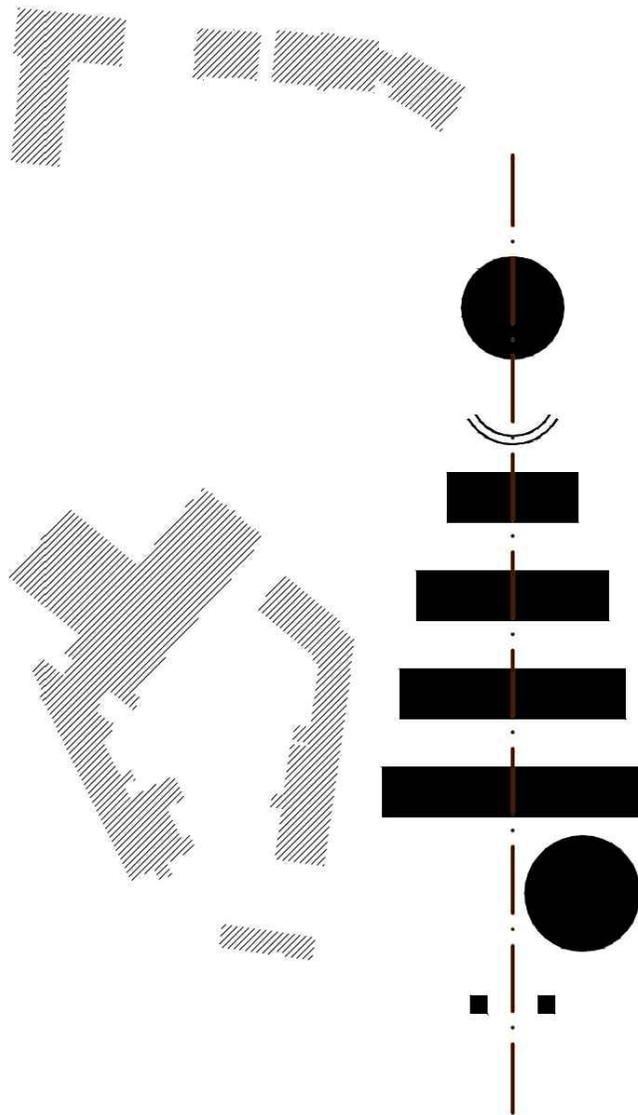
## Clefs de lecture



L'îlot est constitué d'un ensemble d'édifices importants. Il se caractérise par son hétérogénéité tant typologique que formelle (statuts, natures, structures, gabarits, caractères, écritures, matières, couleurs, époques etc). Cet ensemble se constitue comme une collection d'objets juxtaposés mais pas tout à fait autonomes. Cette juxtaposition est tantôt indifférente, tantôt dialogique



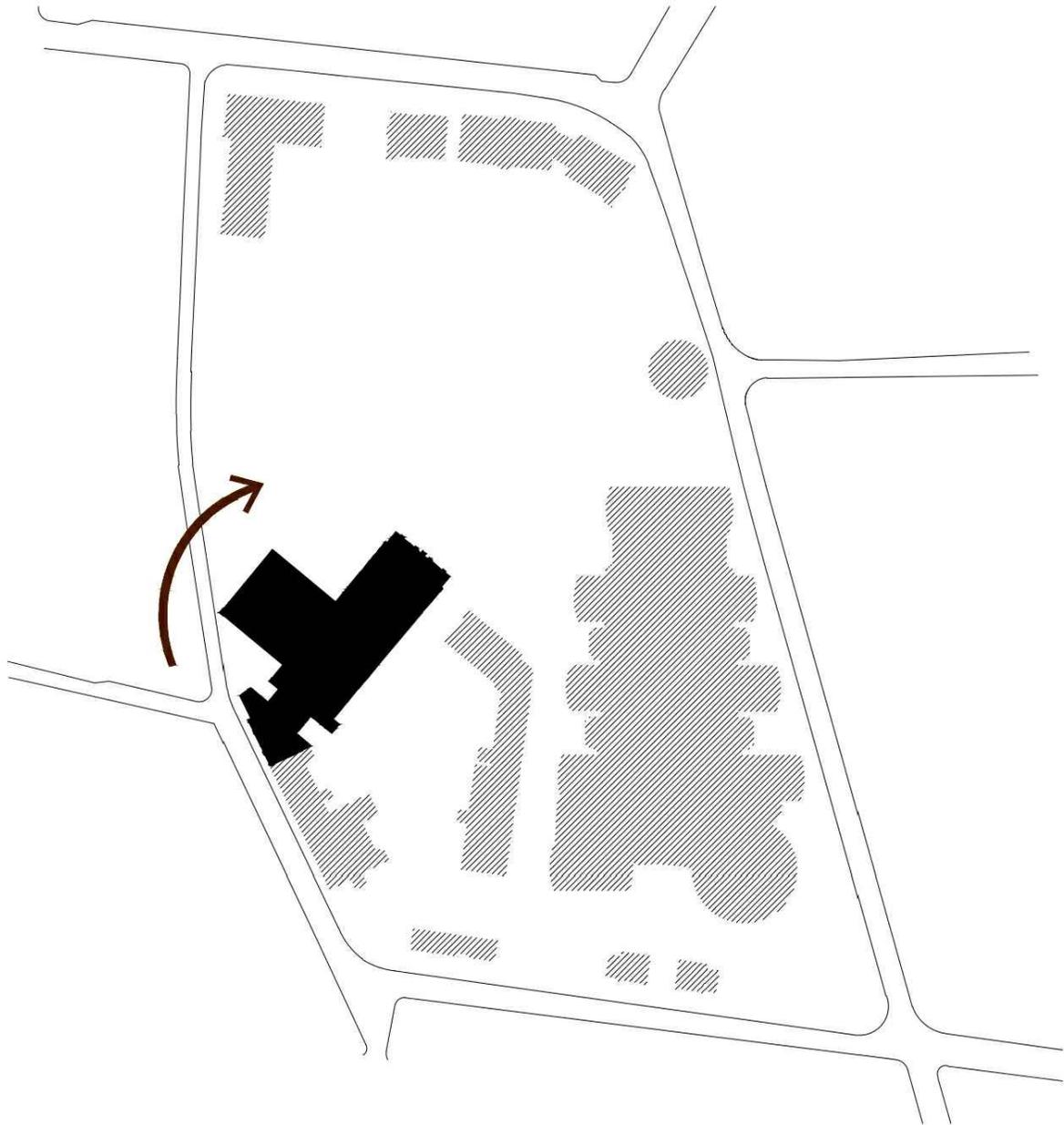
Les bâtiments du Ministère des Finances réfèrent à l'îlot traditionnel par leur souci de constituer une couronne périphérique relativement continue et respectueuse des alignements rendus lisibles par la simplicité des formes et des volumétries. Ils installent un rapport frontal convenu à la rue des Arbalestriers et reproduisent les conditions d'avant et arrière d'usage dans ce type de situation. Leur écriture est simple, épurée, rationnelle, sans qualité particulière



Les nouvelles Cours de Justice sont plus ambiguës. Leur axialité fédératrice bouleverse le rapport à la rue des Arbalestriers. Elle latéralise cette voirie structurante, ce qui est confirmé par le dispositif en épis dégressif qui institue un rapport avant/arrière perpendiculaire à la rue. Les fragmentations volumétriques et diversités formelles affichent clairement les ambitions d'un bâtiment institutionnel imposant tant par sa masse que par ses proximités multiples. Le maintien ou la reconstitution des murs d'enceinte simulent l'exercice de la continuité et de la couture avec la ville et les édifices anciens préservés. L'axialité de la composition depuis les vestiges conservés de l'ancien hall d'exposition vers la tour Valenciennoise tente une appropriation de cette dernière.



La tour Valenciennoise, isolée des remparts démantelés, se totémise et devient aérienne par la nouvelle accessibilité de sa toiture. Elle présente la simplicité dépouillée de sa géométrie abstraite et de sa destination initiale.



La caserne Léopold et le nouveau théâtre du Manège articulent le télescopage des affectations revisitées et des écritures qui se confrontent. Ils annoncent un retournement vers l'intérieur d'îlot et le futur projet tout en affirmant un rapport privilégié avec la rue des Trois Boudins. Ils présentent leurs faces arrières à l'intérieur de l'îlot



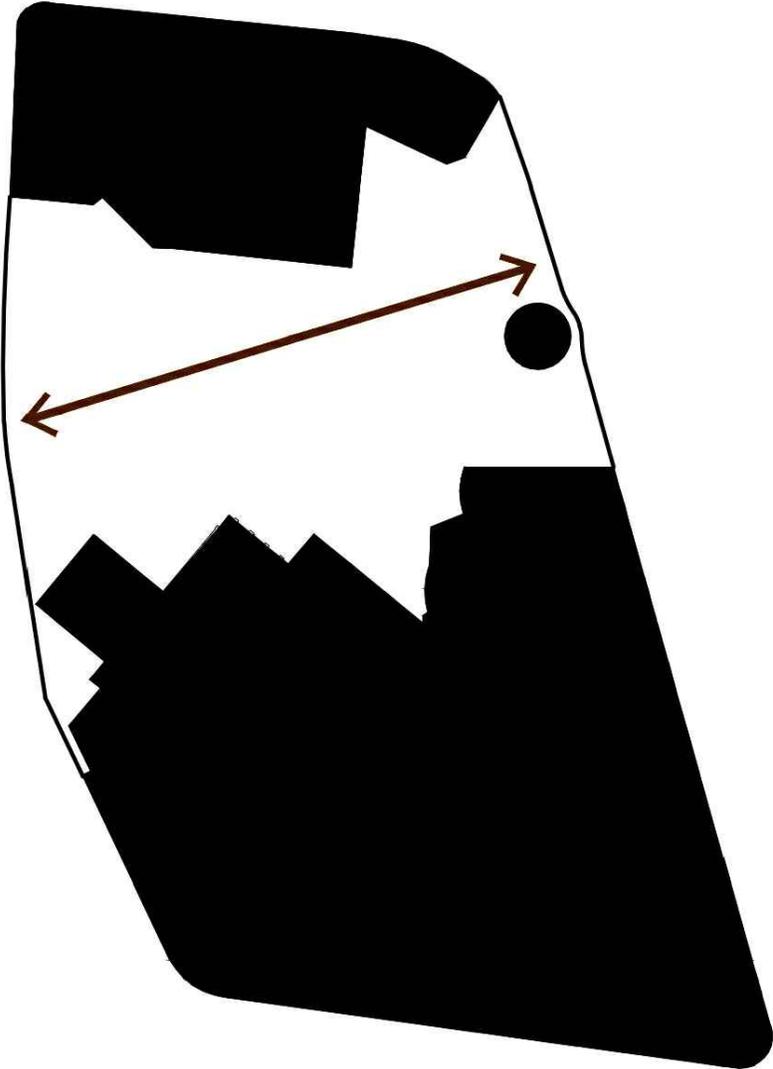
Le projet est avant tout urbain. Ses conditions seront celles de la réorganisation, de la clarification, de la restructuration. En posant la question de l'organisation de cet ensemble hétérogène, il aura l'ambition d'offrir des spatialités capables de la mise en partage nécessaire pour « faire de la ville ».

## Le site

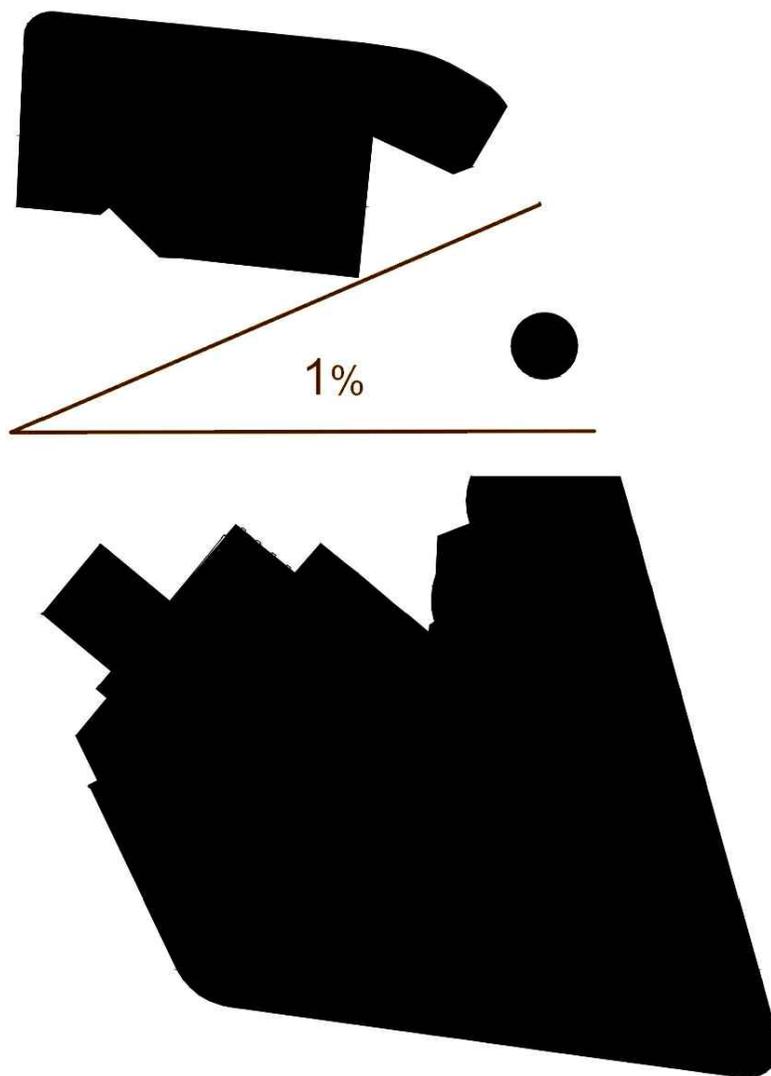


La zone à investir traverse l'îlot de part en part, de la rue des Arbalestriers (au droit de la tour Valenciennoise) à la rue des trois boudins (esplanade du nouveau théâtre du Manège). Elle se situe entre les parcelles du Ministère des Finances et celles des Cours de Justice, de la Caserne Léopold et du Théâtre du Manège. Sa restructuration est donc l'objet d'une opération de revitalisation urbaine qui est menée d'une part, par un opérateur privé pour les zones bâties et privées, d'autre part par la Ville de Mons pour les espaces publics.

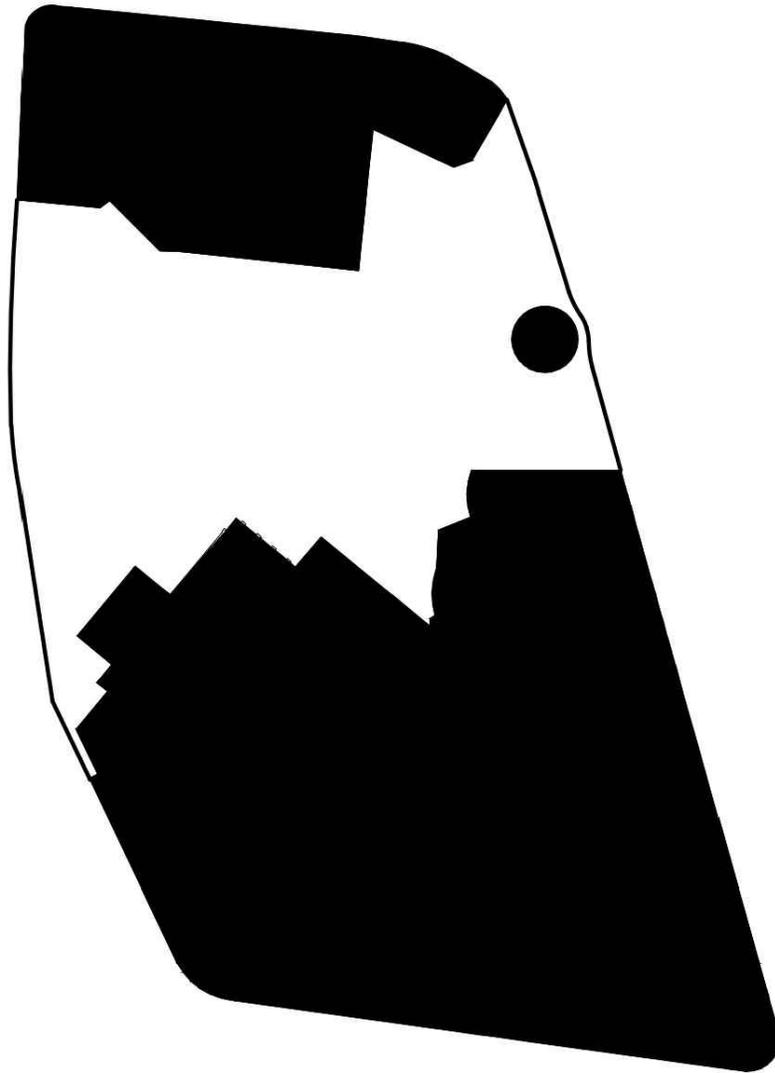
Clefs de lecture



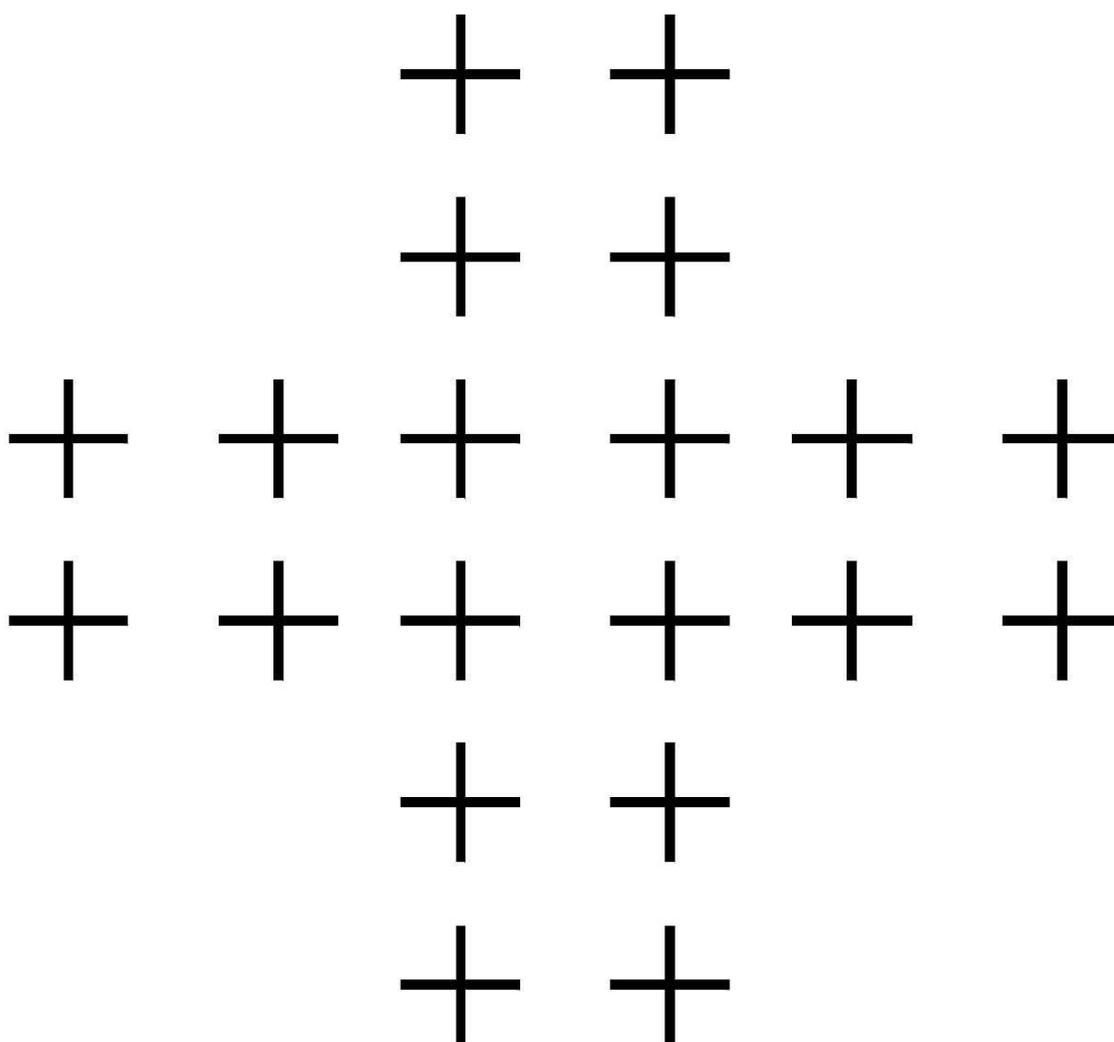
La zone à investir traverse l'intégralité de l'îlot. Elle permet d'en mesurer l'épaisseur



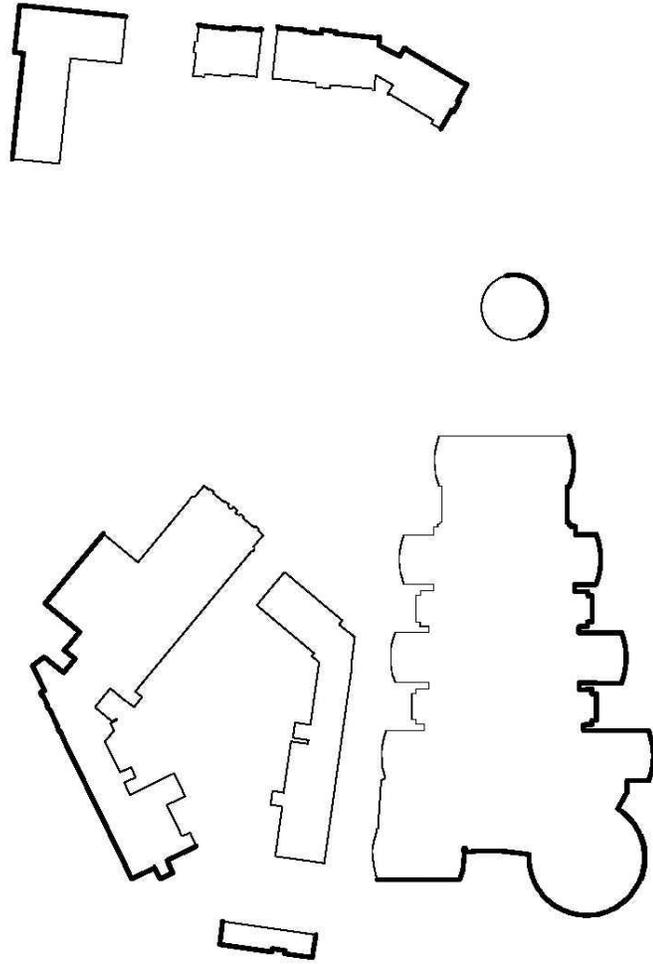
Une de ses caractéristiques essentielles est la topographie capitalisée sur la profondeur du site. Elle offre une déclivité allant jusqu'à plus ou moins 1mètre 30 sur toute sa longueur, situation peu perceptible à l'œil nu mais qui peut s'avérer déterminante pour le projet



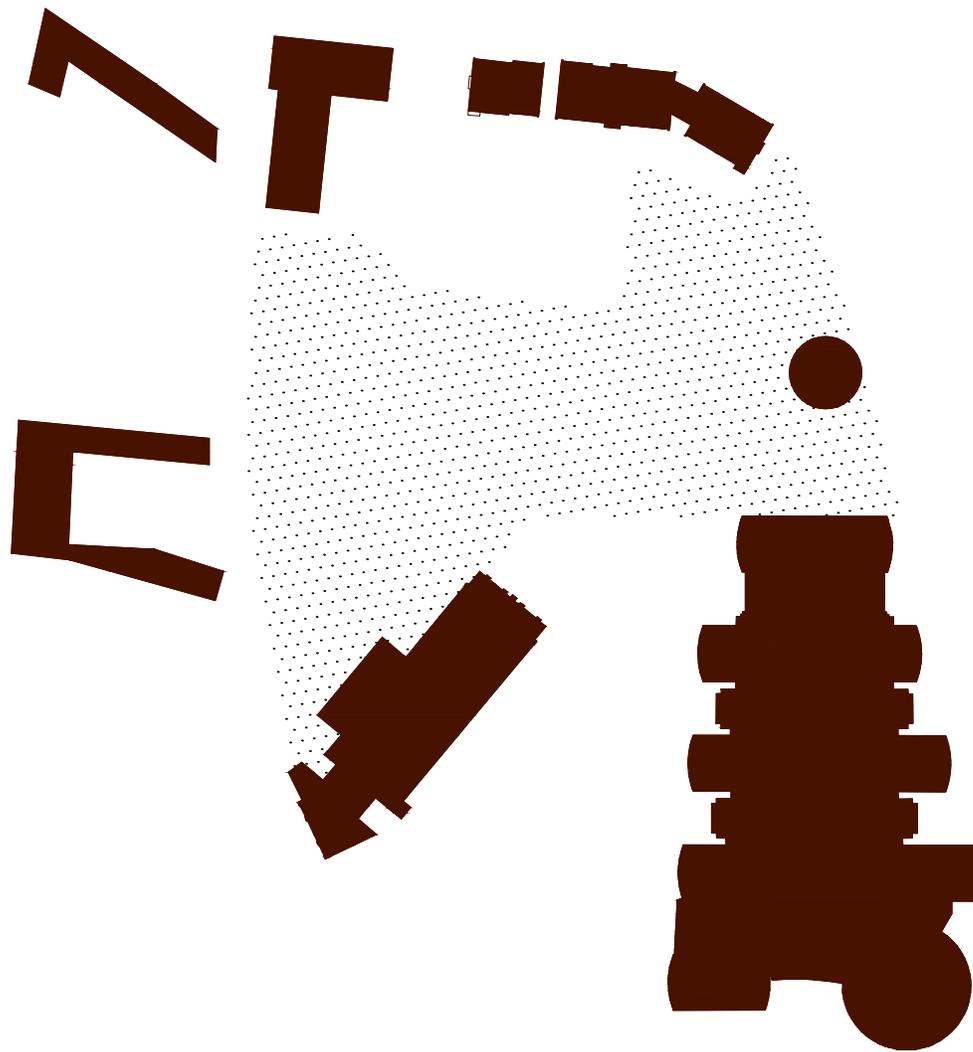
Un autre élément essentiel est sa géométrie. La zone est résultante. Sa géométrie n'a pas fait l'objet d'un « projet » ou d'un dessin particulier. Elle suit les contours non organisés des différentes opérations menées par des niveaux de pouvoirs multiples, les contours des différentes limites de propriété. Elle est difficilement identifiable



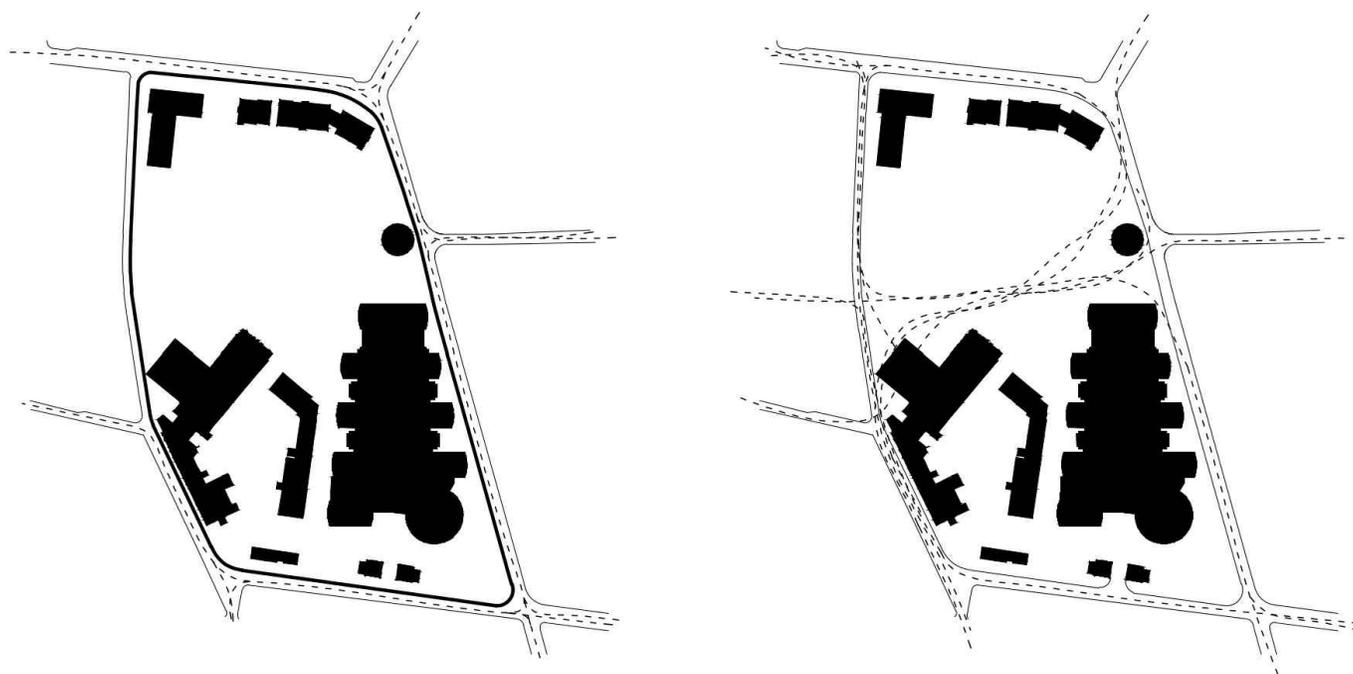
Une de ses qualités est ce que l'on pourrait appeler ses « externalités positives » c'est-à-dire la coprésence clairement identifiable des édifices importants dont nous avons parlés plus haut et le fait que cette coprésence organise une valorisation réciproque de toutes les opérations présentes dans l'îlot mais aussi à l'extérieur de l'îlot. Viennent en effet s'ajouter à celles présentes en 2006 celles de la Fondation Mons 2015 et du projet Arsonic ainsi que celle du Mondanéum



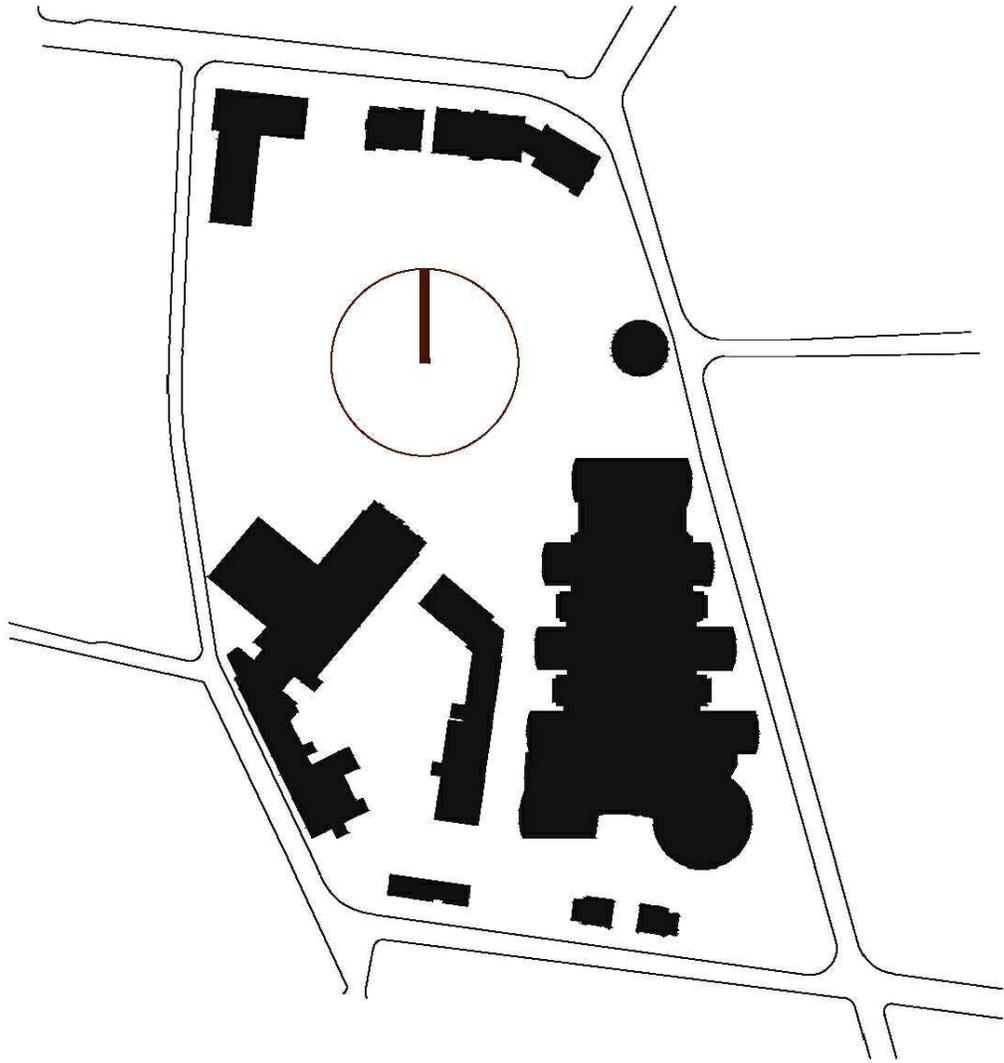
Elle est exclusivement entourée d'arrières, eu égard à sa situation de traversée d'îlot



Elle relie des édifices représentatifs des transformations actuelles de la ville et des éléments patrimoniaux. Elle constitue donc le futur espace public de ces bâtiments



En reliant les quartiers périphériques jouxtant le boulevard Kennedy et les quartiers du centre, la zone permet une plus grande irrigation de cette partie de la ville

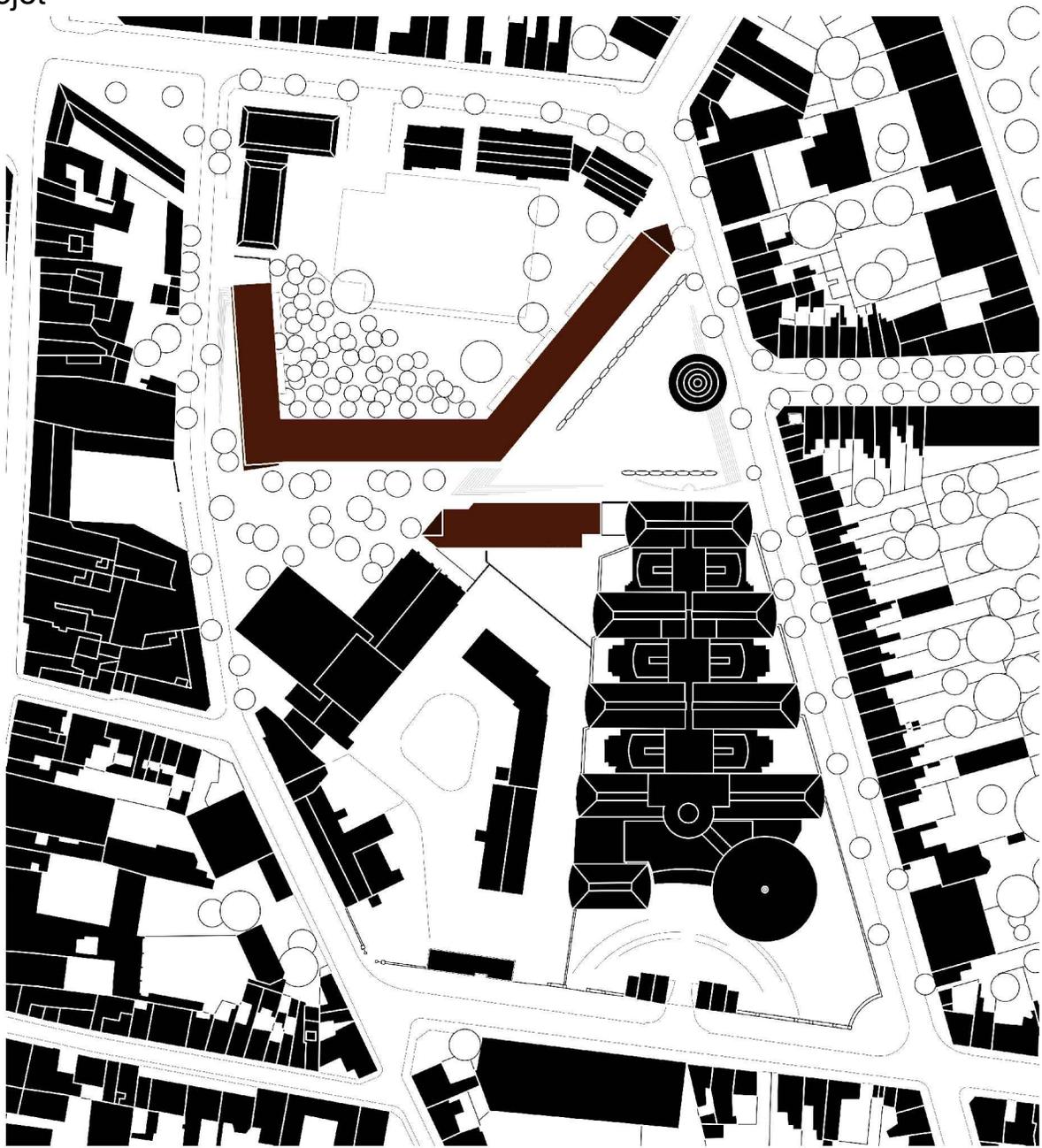


Sa grande longueur s'oriente sur un axe est-ouest



Le zoom confirme le caractère essentiellement urbain du projet. Celui-ci doit faire montre de ses capacités de représentation et d'organisation. Malgré le fait qu'il arrive en fin de parcours dans la restructuration de l'îlot, il doit procurer une *représentation collective* de l'espace c'est-à-dire de la manière dont on entend qu'il fonctionne, permettant à chaque « utilisateur » (les habitants, le public et le personnel du théâtre, les différents acteurs des cours de justice, les promeneurs, les riverains, les fonctionnaires des ministères...) de situer sa propre appropriation des espaces publics. Il est avant tout « l'idée de l'espace public » permettant la valorisation des dimensions diverses qu'il contient. Il doit qualifier des usages par des situations spécifiques et des typologies claires. Surtout, en ce qui concerne le projet de logements proprement dit, il doit construire les conditions déterminantes des qualités d'« habiter là à Mons ».

## Le projet



Les deux enjeux majeurs :

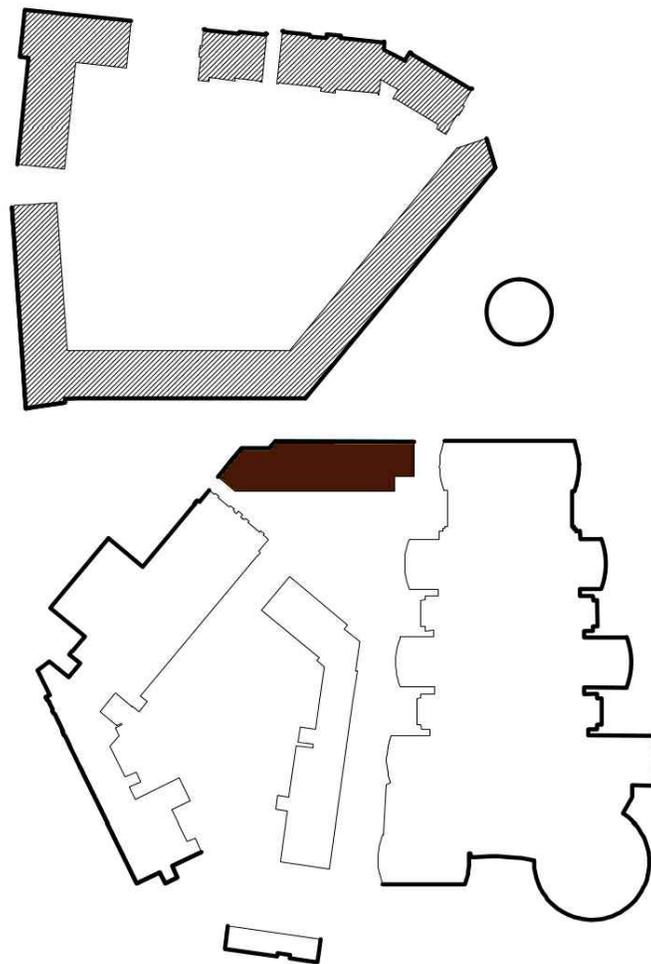
- « Faire de la ville » et en qualifier ses structures au sein de l'intervention
- Créer les conditions qualitatives pour « Habiter là à Mons »
- 

Ses objectifs :

- Assurer la lecture de l'échelle de l'îlot par la perception visuelle de son épaisseur ;
- Chercher les réponses dans une relation permanente aux contextes global et local ;
- Assurer le coutrage des fragments de l'îlot pour contrarier le sentiment de collection d'objets ;
- Assurer la mise en valeur des édifices majeurs dans et hors de l'îlot, leurs connexions symboliques et la qualification de leur espace public ;

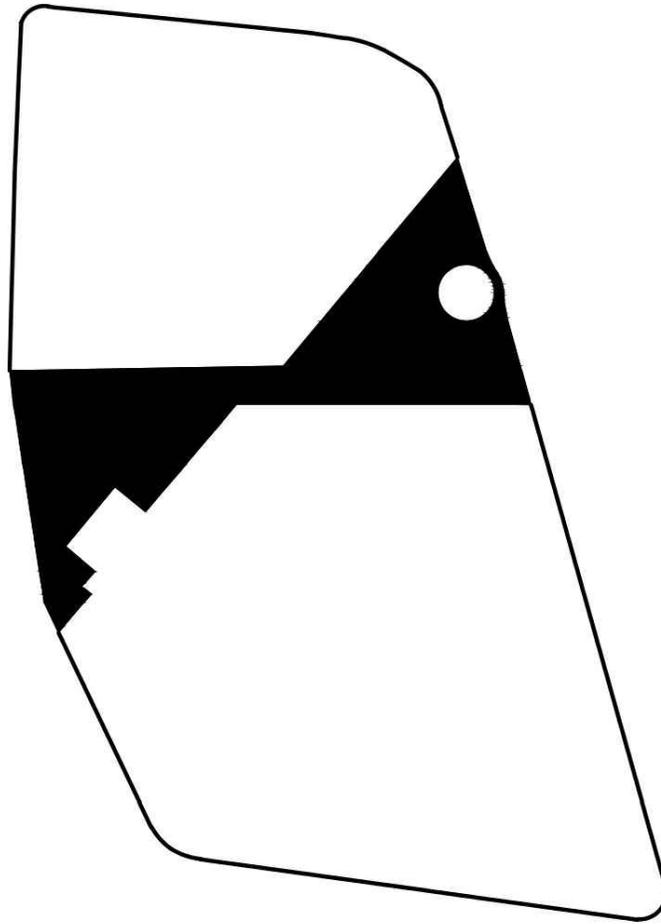


- Assurer le passage piéton et cycliste à travers l'îlot ;
- Clarifier et réorganiser les géométries ;
- Proposer une diversité de situations et d'usages au niveau des espaces publics ;
- Orchestrer la lisibilité de la topographie ;
- Offrir une grande diversité de types de logements ;
- Proposer une multiplicité de manières d'habiter ;
- Créer un rapport symbiotique entre l'urbain et l'architecture ;
- Aller dans le sens de l'effort d'une expression contemporaine assurant la valeur ajoutée complémentaire à la dimension culturelle insufflée par d'autres opérations sur l'îlot et hors de l'îlot;
- Rendre un maximum des surfaces accessibles aux personnes à mobilité réduite.

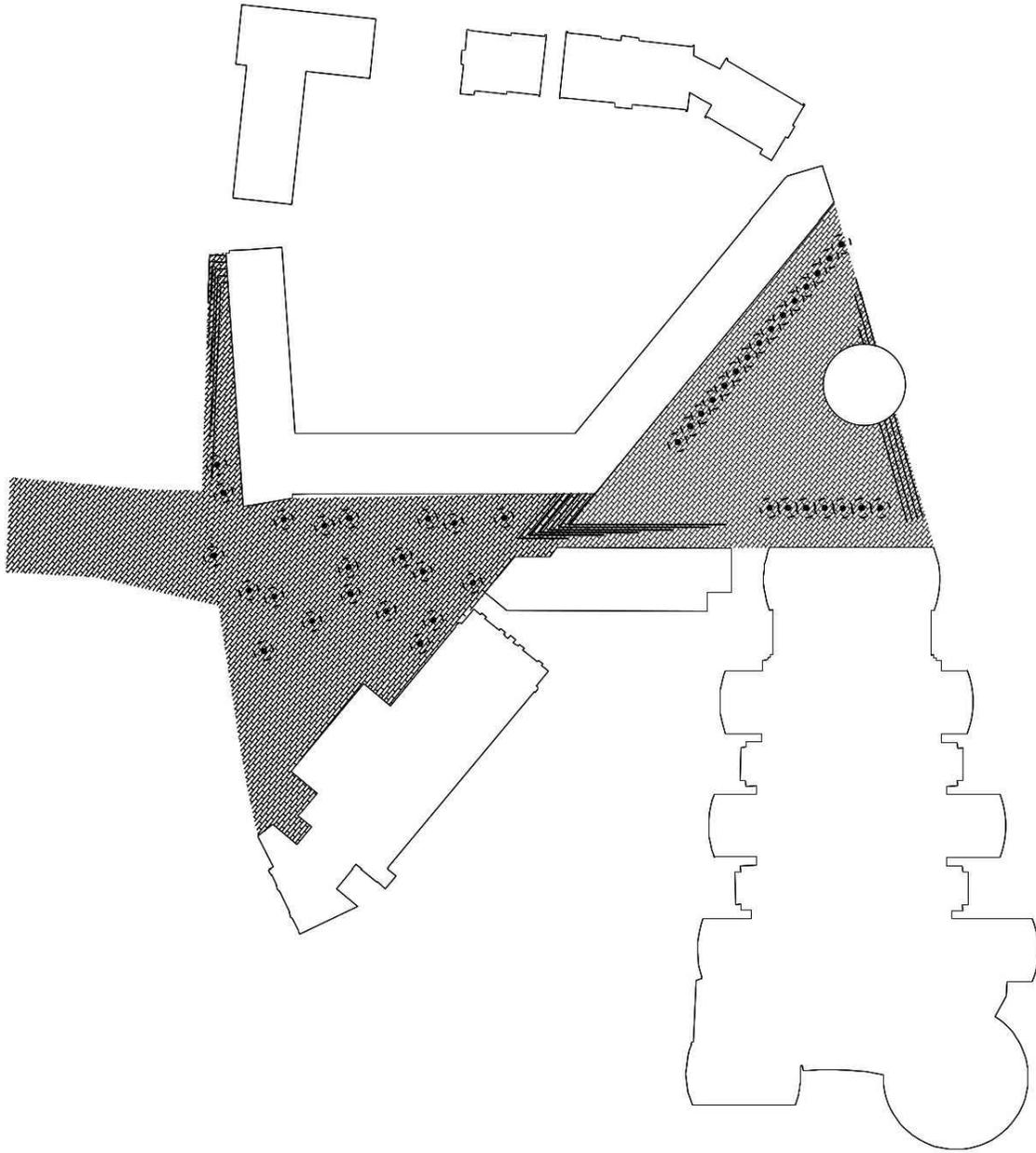


Ses moyens :

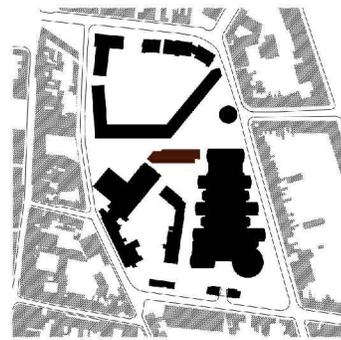
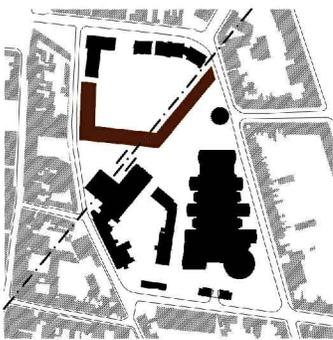
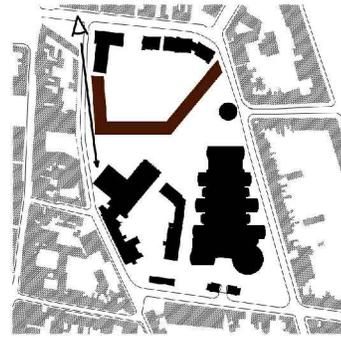
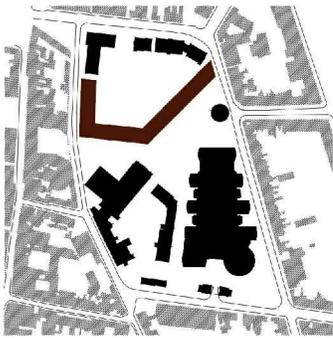
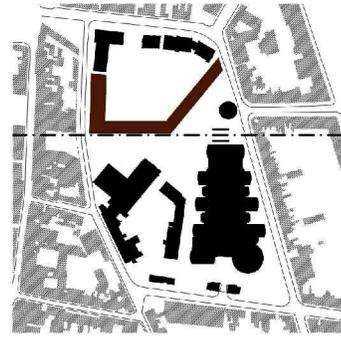
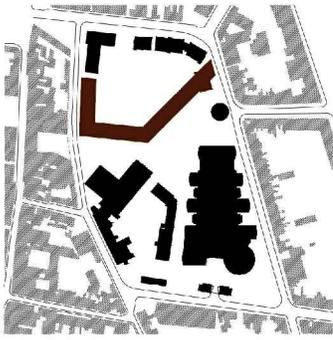
- Former deux îlots « fermés » dont l'identité est assurée par les continuités du bâti. A ce titre, un long bâtiment linéaire referme la ceinture initiée par les bâtiments des Ministères des Finances et réfère à l'échelle de l'îlot initial ; un petit bâtiment monolithique assurant le coutrage des deux entités que représentent les Cours de Justice et le Théâtre du Manège. Ce bâtiment, déplaçant la question du concours, portera le toponyme de 'Bâtiment clef', à nos yeux, la clef du projet.



- Créer un double espace public précis. Nous l'appelons temporairement Place du Manège et Place Valenciennoise



- Gérer la topographie en la ramassant au point focal du resserrement qui articule les deux espaces publics précités. Cette prise de position sera féconde pour les dispositifs architecturaux dans la philosophie de ce rapport symbiotique recherché entre l'urbain et l'architecture (voir description ci-dessous)



- Soigner les perspectives traversantes mettant les bâtiments majeurs en appel visuel.
- Implanter ponctuellement des activités commerciales (commerces de proximité, fitness, restaurant...) assurant des services locaux aux usagers des différents bâtiments de l'îlot ainsi qu'aux habitants des logements tout en préservant par la parcimonie la quiétude attendue.
- Travailler les typologies d'immeubles en fonction de leur situation dans la proposition urbaine et chercher les liens entre les immeubles de logements et l'espace public d'une part et les autres bâtiments d'autre part

## Les espaces publics



La Place du Manège assume sa fonction d'espace public du Théâtre du Manège et articule la relation avec le futur centre organisationnel de Mons 2015. Elle est essentiellement minérale afin de répondre aux besoins logistiques du Théâtre du Manège. Cette minéralité assure en outre le partage d'activités extérieures liées aux usages et pratiques de la ville (fêtes de quartier, marchés divers, petites activités folklorico-sportives etc...). Un travail minimal de plantation aléatoire et d'équipement de mobiliers urbains filtre légèrement cette centralité vis-à-vis des immeubles de logements sans pour autant constituer une rupture entre ces logements et la place. Il offre une ombre accueillante pour les journées chaudes de l'été.



Rue des trois boudins, la légère rupture d'alignement de l'immeuble de logements annonce la place et dégage la perspective sur l'une des deux façades majeures du Théâtre à partir d'Arsonic. Les arbres côté trottoir du Ministère des Finances sont supprimés alors que l'alignement planté du trottoir opposé est densifié. Cette simple stratégie paysagère assure le dégagement vers le Théâtre et l'unification du bâti disparate de cette rue. Déhanchement du bâti et stratégie paysagère donnent un nouveau souffle à la « non-rue » des Trois Boudins.

Côté place Valenciennoise, la perspective est dégagée vers le pignon largement ouvert du bâtiment Clé qui assure le resserrement du passage et anticipe ainsi l'activité Horeca qui s'y déploie et l'entrée collective des logements situés à l'arrière de celle-ci. Elle en assure la lisibilité. La succession de dilatations et resserrement est travaillée de



Le resserrement articule le passage entre la Place du Manège et la Place Valenciennoise. Il concentre en un lieu la gestion des topographies assurant la planéité des deux espaces précités. Un emmarchement très généreux complété par une longue rampe inscrite dans le socle du petit immeuble mixte aménage une transition aérée entre ces deux polarités. Il s'ouvre légèrement sur les rez-de-chaussée commerciaux qui longent la Place Valenciennoise. Ces déploiements de sols publics dialoguent avec les dispositifs architecturaux des immeubles qui les jouxtent (coursive, terrasses, soubassements, passage commercial couvert). Ce rapport atteste de la symbiose recherchée entre urbanité et architecture.



La place Valenciennaise assure la lisibilité et la mise en valeur de la Tour Valenciennaise qui peut dès lors se totémiser. Elle permet également la mise à distance des logements par rapport à la voie de circulation et propose une respiration inédite à la petite ceinture et bienvenue pour les logements qui la bordent à cet endroit.

Il est majeur d'insister sur le fait que ces espaces publics convoquent toutes les géométries disponibles sur le site (Manège, Cours de Justice, Ministères des Finances, Centre organisationnel Mons 2015, rue des trois boudins). La Place du Manège et la Place Valenciennaise ne sont pas étrangères l'une à l'autre mais s'épousent par le partage des géométries

## Le bâti

Avant d'entamer la description des différentes situations architecturales déployées dans le projet, il semble opportun de souligner que les immeubles pressentis proposent une grande diversité de logements et une relative mixité de fonctions. Le projet comprend actuellement 126 logements divers, 160 places de parking, une surface Horeca ainsi que des surfaces commerciales ou de services. Les logements se déclinent en kots pour étudiants, studios, simplex une chambre, simplex deux chambres, simplex et duplex trois chambres et simplex quatre chambres.

Cette diversité répond au souci d'accueillir de multiples manières d'habiter et d'assurer un maximum d'opportunités pour répondre à une offre très diversifiée, d'assurer en ces lieux une possible mixité sociale.

Chaque type d'appartement propose des surfaces différentes, presque toujours un espace extérieur généreux et appropriable.

Pour décrire les appartements, il convient d'insister sur l'urbanité développée ci-avant. Sans même avoir encore esquissé les espaces des appartements, on comprendra aisément les qualités qu'ils auront déjà acquises grâce aux conditions que le projet urbain fabrique.

Habiter à Mons, en centre ville historique, entre la tour Valenciennaise et sa place, la place du nouveau théâtre et de la maison de Mons 2015 et un immense jardin collectif est une condition urbaine conférant aux appartements une situation particulièrement privilégiée.

La description commence par le plus petit des deux édifices proposés. Non par déférence pour sa petite échelle mais parce qu'il constitue la clé de voûte de la proposition urbaine.

Le plan masse initial présentait la faiblesse de donner à la promenade piétonne deux visages opposés, celui d'un îlot institutionnel avec la justice, l'armée et la culture d'une part, celui du citoyen et de son quotidien d'autre part. Kafka aurait mieux que nous décrit alors l'histoire de la distance inscrite entre « ceux d'un côté et ceux de l'autre côté », se regardant en chien de faïence.

L'implantation d'un petit immeuble « clé » (logements, kots étudiants et Horeca) permet à la fois de rassembler et d'habiter de part et d'autre de la promenade. Il relie la Place du Manège à la Place Valenciennaise, le Théâtre aux Cours de Justice.

Il recherche un accord avec les gabarits de ces bâtiments existants. Il inscrit également dans sa forme la trace du bâtiment de logements qui lui fait face et assure donc véritablement son rôle d'articulation centrale, de clé de voûte.

Cet édifice appartient à la typologie des immeubles à coursives. Cette typologie semble opportune pour dialoguer avec le travail du sol des espaces publics et répondre dans l'architecture à la déambulation urbaine à cet endroit. L'édifice accompagne le flux public d'une circulation privée et collective qui distribue trois niveaux d'appartement. Les coursives sont accessibles tant de la Place du Manège que de la Place Valenciennaise. Celle du rez-de-chaussée s'installe au niveau de la Place du Manège lui permettant de la sorte d'être en balcon sur la Place Valenciennaise. Ce dispositif contribue évidemment à la mise en connexion de ces deux polarités urbaines. Les logements s'ouvrent largement en façade arrière pour bénéficier de la bonne orientation et d'une vue sur un grand jardin enclos, privé et collectif, accessible lui aussi à partir de la coursive par l'intégralité des habitants de cette unité.

Un espace Horeca s'ouvre en double hauteur sur la Place du Manège. Il n'est pas illusoire de voir dans sa proximité avec le théâtre l'avantage d'une synergie intéressante. Son sous-sol assure des zones de stockage pour le théâtre, son arrière cour une zone de déchargement pour ce dernier. Là encore, les choix programmatiques et d'implantation vont dans le sens de mettre les choses en partage et en lien. Les kots pour étudiants surplombent le restaurant.

Venons-en maintenant à la description du long édifice de logements.

Il n'y a pas de référent de ce type d'édifice à Mons. Pas de bâtiment d'un tel déploiement en longueur, pas d'immeubles de logements urbains de cette taille et de cette écriture, pas d'inscription d'une échelle identique, pas d'édifices dont les conditions urbaines sont à ce point déterminées par un contexte clarifié dans notre propos originel. Le référent peut dès lors légitimement être celui de sa spécificité reconnue.

Le long édifice s'écrit comme une forme de revendication qui lui permet d'assurer la « tenue » (nous préférons ce terme à celui de monumentalité) de sa destination domestique par rapport aux bâtiments publics voisins. Surtout ne pas fragmenter, ne pas morceler. Tenir une ligne horizontale de bout en bout.

Il assume la longueur, prouvant par le travail de son corps que la longueur n'est pas monotonie. Au cylindre érigé de la Tour Valenciennaise, aux multiples sériels des Cours de Justice, à la collision frontale du Théâtre du Manège, il répond par la ligne et sa sobriété.

Son gabarit, Rez+3+1 à partir de la Place du Manège, se hausse à l'échelle de l'intervention, des deux places créées et à celle du Théâtre.

Le quatrième étage, en retrait, permet à l'acrotère de l'édifice de culminer à 14,20 mètres. Son niveau n'est pas sans rappeler la hauteur sous corniche des bâtiments de la Grand'Place. Cet étage se retourne, face contre ciel, en toiture plate mais aussi et surtout comme un lieu dans le paysage grâce à la totale transparence de ses façades.

Les appartements s'organisent de telle manière à produire une grande diversité de variations : studios, appartements une chambre, deux chambres, trois chambres et quatre chambres. A l'aune des choix des habitants, à l'aune des situations urbaines, des vues, des rapports.

Variation sur un même thème : vivre et habiter. Une sorte de fugue architecturale sur une portée linéaire.

Les rez-de-chaussée sur Place du Manège et rue des trois boudins sont légèrement surélevés de manière à assurer l'intimité nécessaire par rapport à l'espace public.

L'épaisseur de la façade s'interpose entre ce dernier et les appartements pour répondre à ce même souci. Ils présentent de grande hauteur sous plafond pour retrouver les spatialités propres aux maisons de boulevard et aussi permettre à la lumière d'entrer profondément dans les logements.

Au rez-de-chaussée de la Place Valenciennaise, des surfaces de services ou commerciales profitent de la topographie pour s'articuler en duplex et s'ouvrir généreusement sur l'espace public.

La rue des trois boudins personnalise sa réponse. Le rapport de promiscuité avec le trottoir fait varier la réponse du dialogue. Le bâtiment se déhanche à cet endroit, son alignement marque un retrait progressif qui ouvre la perspective sur le Théâtre du Manège. Les topographies naturelles du site dessinent néanmoins un emmarchement qui reprend les alignements de trottoir tout en mettant à distance, un peu comme dans la rue Antoine Clesse tout à proximité. Elles autorisent un parking enterré (160 places et 47 caves) facilement accessible par la rue des trois boudins déjà très dévolue aux accès voitures des arrières/maisons. Ce parking s'étend jusqu'aux alignements des appartements du rez-de-chaussée et sous le jardin collectif privé dessiné par un paysagiste et qui occupe l'intérieur d'îlot pour s'offrir aux habitants de l'immeuble.

Les façades se déclinent en trois registres, hiérarchisés suivant le statut de l'espace public auquel elles font face (un type rue des trois boudins, un autre pour la Place du Manège et un autre encore pour la Place Valenciennaise). La régularité de leurs ordonnancements respectifs assure les conditions d'échelle nécessaire à la consistance des édifices. Il faut à ce sujet remarquer que le respect du contexte urbain nous pousse à prendre des distances par rapport aux abstractions formelles plus « modernistes » qui se retrouvent parfois dans les travaux de l'atelier Matador pour aller vers un langage plus proche d'une tradition « rationaliste » qui permet d'éviter les effets de mode tout autant que les écueils du pittoresque, de ses collages et de son éclectisme.

Le référent devient intemporel (et non anachronique).

En déplaçant le centre de préoccupation de la réflexion de la stricte contingence domestique – du logement – à l'exigence de travailler la ville – « Corps de Ville », le projet procède à une « publication » (le fait de rendre public) de la domesticité privée. Dit autrement, la construction d'une narration publique donne sens à une architecture domestique en lui permettant de dépasser ses propres conditions. Les édifices sont pensés dans leur volumétrie, dans leurs alignements mais aussi dans leur expression, comme les bords de l'espace public, ce dernier étant premier. A ce titre, leurs façades se réfèrent à cette appartenance en s'émancipant des échelles et des hiérarchies fonctionnelles et statutaires des logements. Les règles de composition renvoient en effet à la grande échelle de l'ensemble et ne permettent pas d'identifier les limites respectives de chaque logement. Elles marquent en outre une totale indifférence aux fonctions qu'elles contiennent et à leur hiérarchie convenue. Pas de petites et/ou grandes fenêtres en fonction de ce qui se cache derrière mais un ordonnancement sériel et rythmé qui n'est pas sans faire penser aux façades des places à programme classique (place de Vosges à Paris ou place des barricades à Bruxelles).

L'habitant peut ainsi revendiquer son appartenance à l'immeuble, au quartier, à la ville.

Les façades deviennent cet « entre-deux » qui assure la conjonction de la fonction publique des édifices (leur relation à la ville et la mission que nous leur avons conférée) et le caractère fonctionnel de son programme domestique collectif.

De la Place du Manège à la Place Valenciennoise, de grandes baies profitent des vues privilégiées et laissent entrer profondément la lumière tandis que leur caractère sériel écrit l'échelle de leur rapport à la ville, complémentairement aux longueurs des garde-corps et des bandeaux horizontaux.

Sur la Place du Manège, le corps s'épaissit et se creuse pour habiter l'intime. Des terrasses généreuses articulent les pièces de vie et protègent des torpeurs du zénith derrière la double peau de la façade. La vie s'y offre en échos, en tintements de couverts sur les assiettes, en odeur de tartines grillées. La double façade et les terrasses sont comme des espaces de médiation, comme un apprivoisement entre le public et le privé. La perception de l'intime comme un nœud de dialogue, de partage et non comme une rétention. Les surfaces de contacts se multiplient, les angles de vues deviennent obliques, les rapports à la ville sont plus expansifs.

## La matérialité



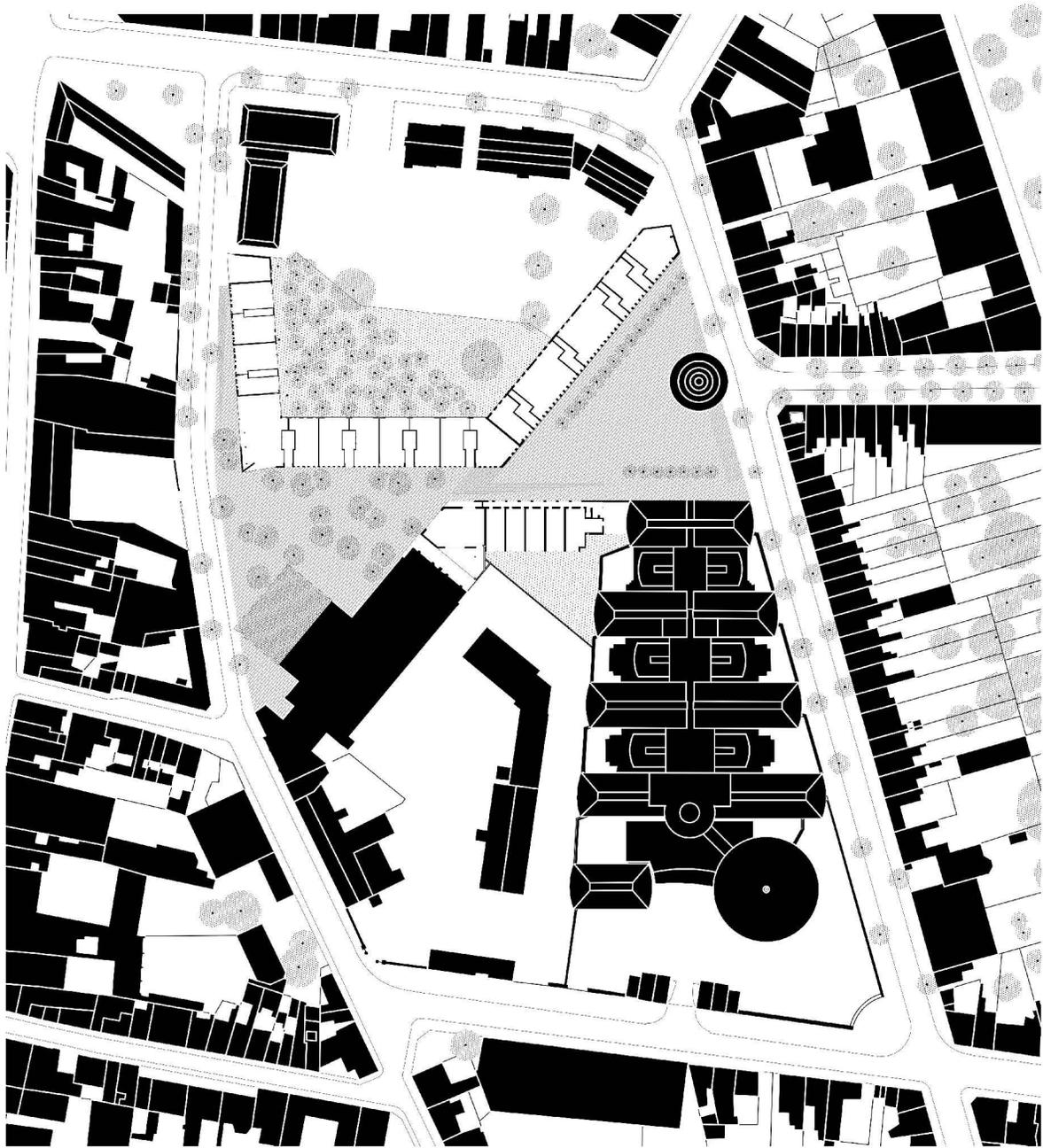
Le choix des matières est très simple. Il puise ses ressources dans la tectonique même de l'architecture présente à Mons en se permettant une réappropriation propre aux modes constructifs actuels. Il fait la part belle à la maçonnerie, à son grain petit, à sa texture veloutée de brique manufacturée. Les murs qui façonnent les espaces publics de bout en bout se déclinent en conséquence des situations multiples qu'ils rencontrent. L'homogénéité de leur consistance, le travail de la maçonnerie, des joints, des creusements en font un corps homogène et monolithique contribuant à l'apaisement souhaité dans un contexte caractérisé par la saturation hétérogène des formes, écritures, matières et couleurs. Leur composition est clairement inspirée de l'architecture XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> des maisons mitoyennes. Appréhendées dans la longueur de rues étroites les façades de ces maisons semblent très contenues dans la pierre et la maçonnerie omniprésentes.



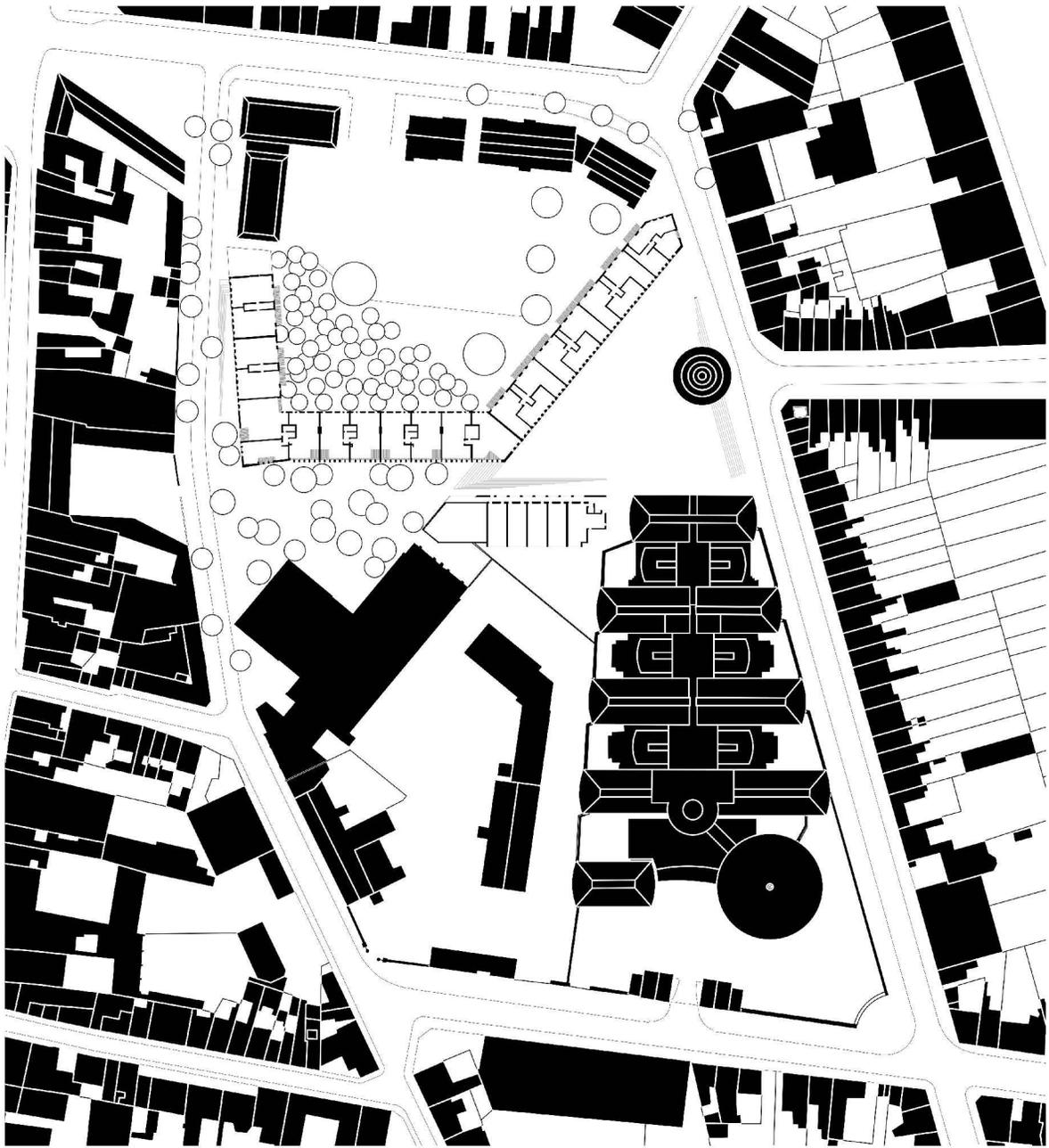
Pourtant, à y regarder de près et de face, ces édifices se résument en des trumeaux et des linteaux étroits laissant apparaître cette fois une générosité optimale des baies de fenêtre. C'est le tableau du châssis, posé dans la profondeur de la matière, qui laisse penser en perspective à la primauté de la matière sur le vide. C'est pourtant bien l'inverse. C'est exactement ce dispositif qui sera repris à notre compte dans de multiples déclinaisons propres à chaque situation du projet que proposent les lumières et les regards. Quant aux bandeaux de béton qui surlignent les longueurs, ils n'existent que pour confirmer des sols disponibles que parachèvent les ensembles de ferronnerie des garde-corps. Ces derniers et les menuiseries sont de teinte identique à la maçonnerie pour conforter le corps homogène de cet ensemble de logements

Corps de ville

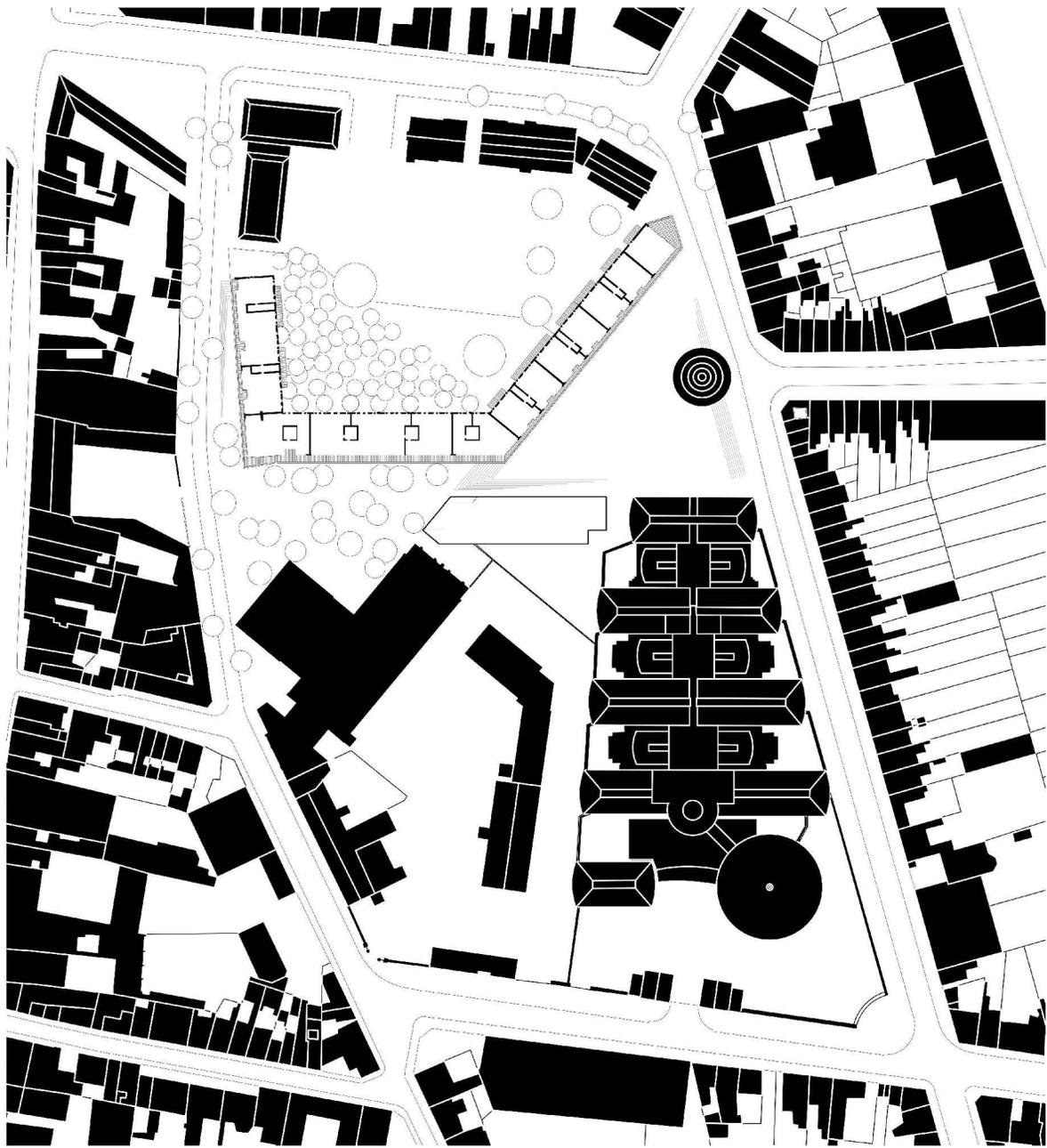




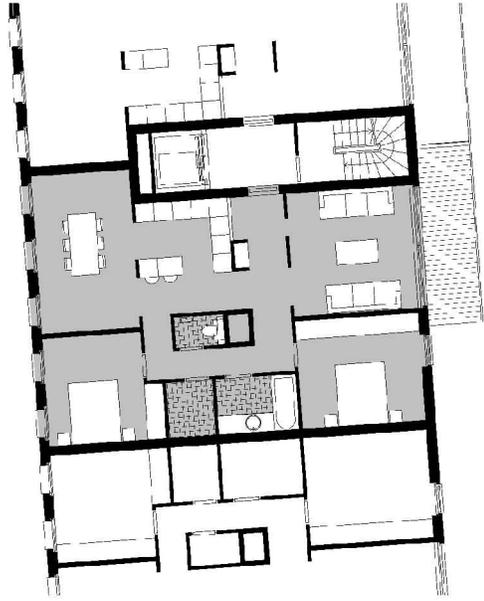
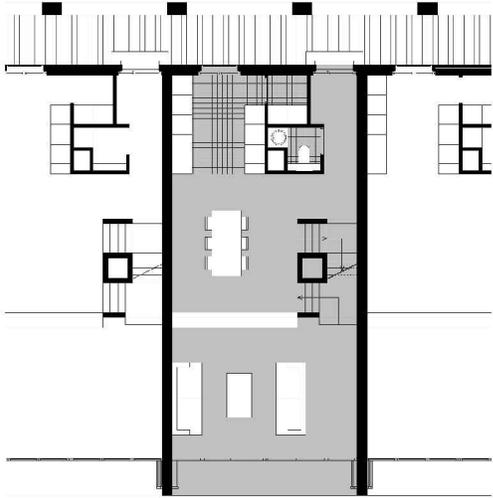
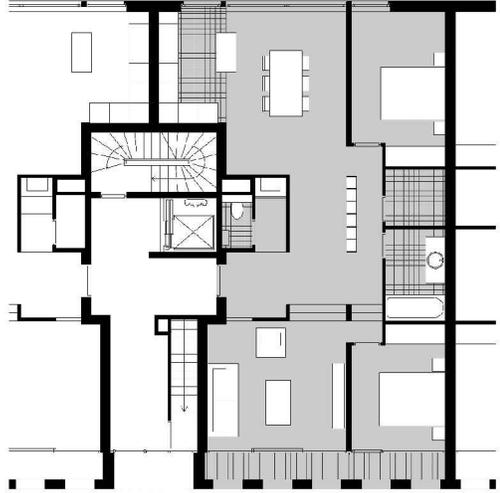
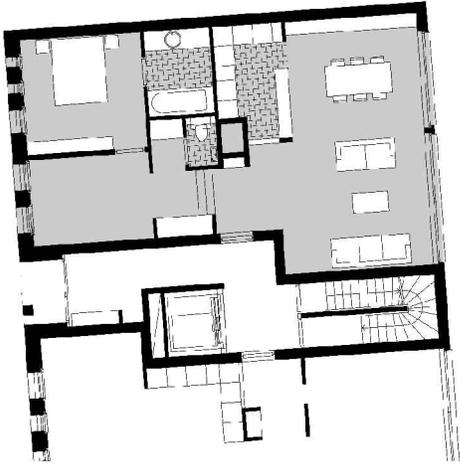
Plan de rez



Plan niveau 1

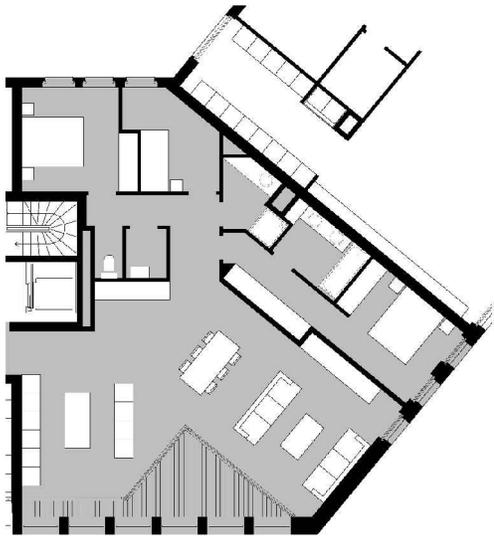
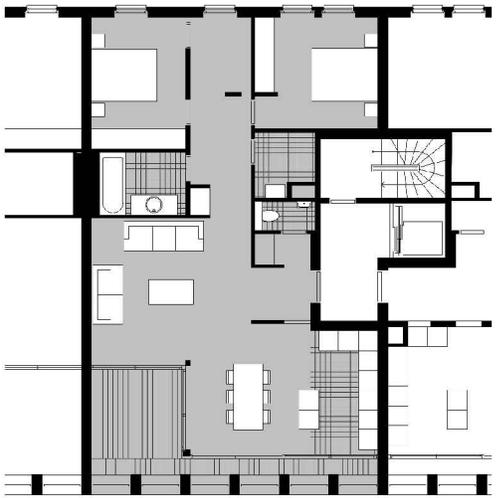
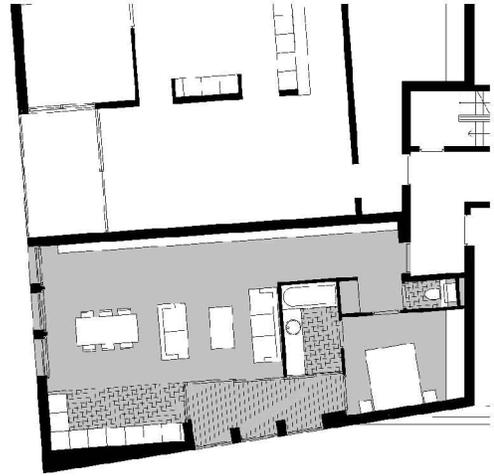
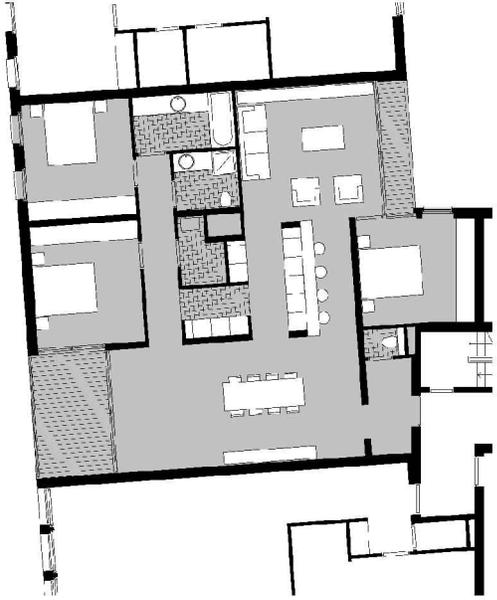


Plan niveau 4



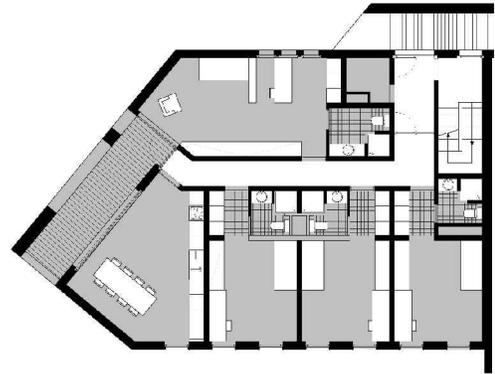
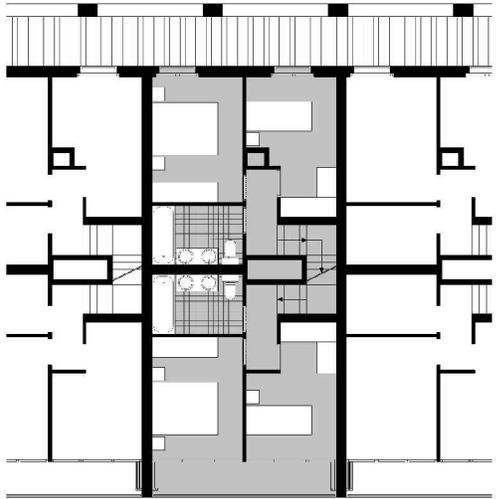
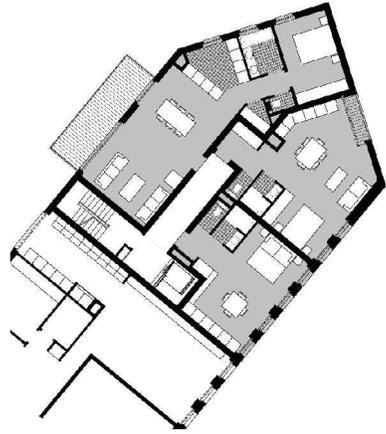
0  
1





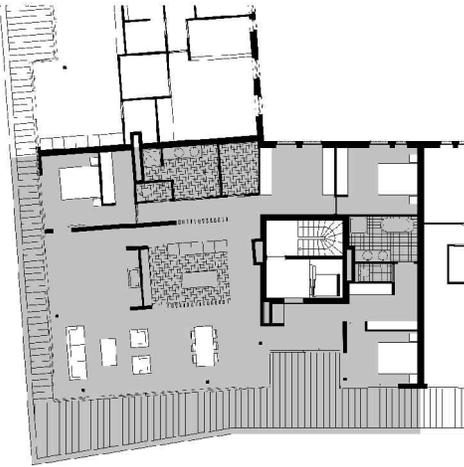
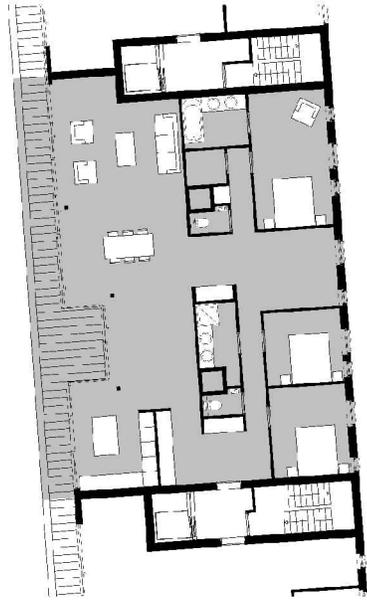
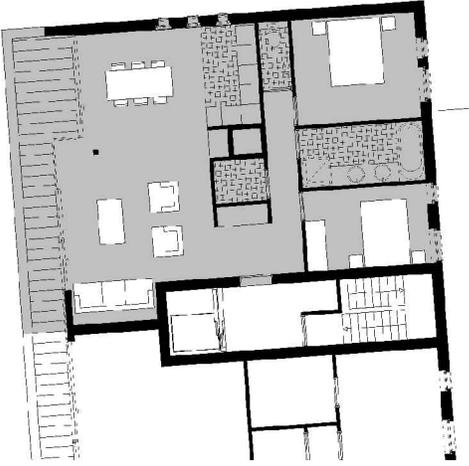
0  
1





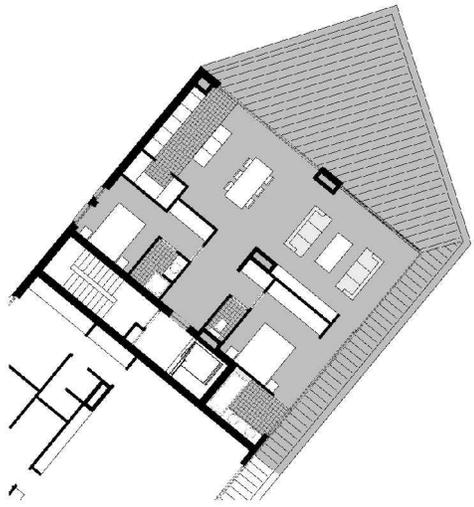
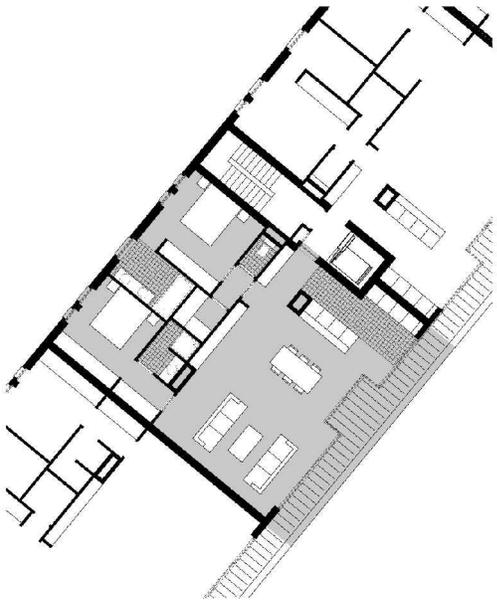
0  
1





0  
1





10  
1



## ATELIER MATADOR

Olivier Bourez – Marc Mawet  
Avenue Van Volxem – 264/A2  
1190 Bruxelles – Belgique

### Concrètement

Surface de la parcelle : 14276 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle construite : 7845 m<sup>2</sup>  
Surface planchers des logements : 14394 m<sup>2</sup>  
Surface planchers des services/bureaux/commerces : 1406 m<sup>2</sup>  
Surface planchers des parkings : 4277m<sup>2</sup>  
Surface des espaces publics : 6800 m<sup>2</sup>  
Nombre d'appartements : 126  
Nombre de places de parkings : 160

### Remerciements

Le service d'urbanisme de la ville de Mons : Mme Michèle Rouhart.  
La DGATLP : Mme Cécile Danis, Mme Danièle Sarlet, Mr Michel Dachelet.  
Le service de prévention incendie : Mr Flasse, Mr Vincent.  
Le bureau d'architecture Robbrecht & Daem.

### Réalisation

Investisseur : Himmos n.v., Mr. Serge Hannecart.  
Architecture : Matador s.p.r.l., Marc Mawet, Olivier Bourez ; collaborateurs : Aurélie Michel, Cristina Pérez Guillen, Joseph Farcy, Nicolas Iacobellis, Olivier Dubucq, Sara Garcia Morales, Sara Herssens, Vanessa Denayer.  
Paysage : Landinzicht, Bjorn Gielen.  
Espaces publics : Atelier 4D.  
Exécution et chantier : Bureau Bowtechniek, Francesca Crosby, Julie Janssens, Nadja Vanhouten.  
Stabilité : Planet Engineering, Bart Tuytten  
Construction : Antwerpse Bouwwerken

### Photographies

Maud Faivre  
Rino Noviello

laa

<https://uclouvain.be/fr/instituts-recherche/lab/laa>

© Les Pages du laa  
ISSN : 2593-2411