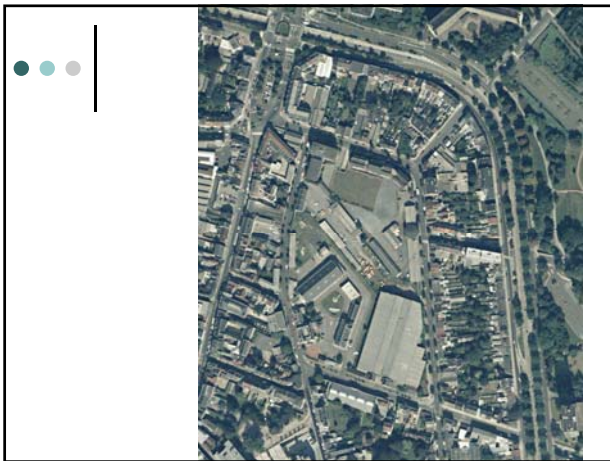


Revitalisation urbaine de l'îlot de la Caserne Léopold à MONS

Michèle Rouhart, Ir Architecte,
responsable du service de
l'Aménagement du territoire
Marc Mawet, Architecte,
professeur à La Cambre,
représentant l'auteur de projet
pour les logements

MARDI 6 JUIN 2006

Vue aérienne - Ilot de la Caserne Léopold

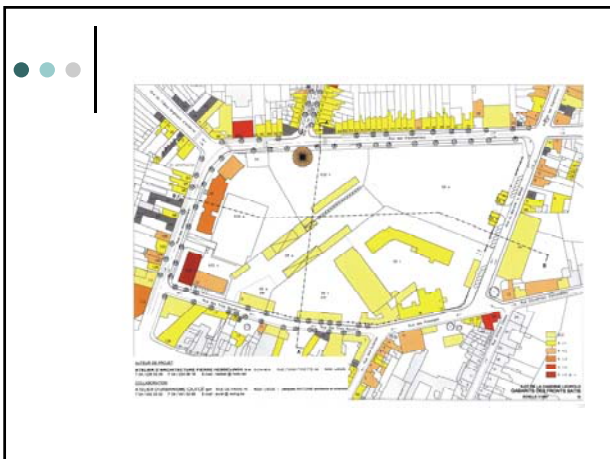


EVOLUTION MORPHOLOGIQUE DU QUARTIER

Plans réalisés par Mlle Claudine HOUBART architecte et reproduits avec son amicale autorisation.

1850 Une partie des casernes du 17^e siècle
1860 La rue des Arbalétriers est tracée
1870
1880
1890
1900
1910
1920
1930
1940
1950
1960
1970
1980
1990
2000

ATELIER D'ARCHITECTURE PIERRE HERBEMCK & C. S. R. S. A. - RUE FÉLIX-LECLERC 45 - 4000 LIÈGE
TEL: 043 23 01 11 - FAX: 043 23 01 12 - E-MAIL: pierre@herbemck.com
COORDONNATEUR
ATELIER D'URBANISME CULTURE - RUE DE HAUTEUR 10 - 4000 LIÈGE - JACQUES HOTTIER architecte et urbaniste
TEL: 043 23 01 11 - FAX: 043 23 01 12 - E-MAIL: am@culture.be



COMMENTAIRE

Aufour de l'îlot de la caserne Léopold l'ensemble du quartier a une vocation résidentielle, mais au-delà du boulevard de ceinture J.F. Kennedy, c'est une destination communautaire qui est définie au plan de secteur. En effet, y sont implantés l'hôpital St Georges, l'institut des Ursulines, le Centre P.M.S., le groupe scolaire Léo Collard, etc...

L'extrémité nord de « notre » îlot est également consacrée à une vocation d'équipements collectifs sur une profondeur de 70 mètres environ : en bordure de la rue des Arbalétriers sont construits des bâtiments du Ministère des finances de la Région Wallonne.



● ● ● Ilot de la Caserne Léopold

- Propriétés foncières

Le plan cadastral de l'îlot de la Caserne Léopold est divisé en plusieurs zones réglementaires : une zone bleue pour la 'Régie des Bâtiments', une zone orange pour 'Monsieur', une zone verte pour 'Ville de Mons', et une zone rose pour 'Monsieur'. Des numéros de parcelles sont également indiqués.

Le plan d'aménagement de l'îlot de la Caserne Léopold illustre la disposition des bâtiments existants et les zones d'aménagement prévues. Les bâtiments sont représentés en rouge, orange, et bleu, tandis que les zones d'aménagement sont indiquées en vert et bleu.

Le plan d'aménagement de l'îlot de la Caserne Léopold illustre la disposition des bâtiments existants et les zones d'aménagement prévues. Les bâtiments sont représentés en rouge, orange, et bleu, tandis que les zones d'aménagement sont indiquées en vert et bleu.

Fin 03 : Approbation du plan-masse, Décision d'entamer l'élaboration d'un PCA

Février 04 : Désignation de l'Auteur de Projet

Jun 04 : Réunion avec la RW qui remet en cause des options de plan-masse

Fin septembre 04 : Courrier de la RW confirmant ses remarques

1^{er} mars 05 : Décret-programme de relance économique et de simplification administrative

Mai 05 : Réunion entre la RW et les représentants du Ministère de la Défense Nationale

Mai 06 : Abandon de la procédure de PCA et décision de lancer une opération de revitalisation urbaine

● ● ● Appel à candidatures

- Description de l'opération
- La Ville de Mons se propose de mener une opération de revitalisation urbaine (législation sur la revitalisation des centres urbains), dans un périmètre situé au Nord du centre ville historique, inscrit dans l'îlot de la Caserne Léopold.
- Selon l'article 172 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du Patrimoine, l'opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la Commune et le secteur privé.
- Pour mener cette opération, la Ville se propose de mettre les terrains nécessaires à disposition du promoteur via une renonciation au droit d'accès préalable à la construction puis vendus par quotités au fur et à mesure de la vente des logements par le partenaire privé, au montant de 250 €/m².

● ● ● OPTIONS D'AMENAGEMENT

- L'îlot concerné, d'un seul tenant, a été le site d'occupation de la Caserne de la cavalerie Léopold dont il reste des témoignages importants situés rue du Marché au Bétail et rue des Passages. La tour Valenciennaise, vestige de la fortification moyenâgeuse de la ville est en cours de restauration.
- L'îlot a connu ces dernières années, une succession de projets de grande ampleur tels que la construction (en cours) des Cours de Justice à l'angle de la rue des Arbalétriers et du Marché au Bétail et la réalisation d'un théâtre à la rue des Passages.
- Un plan-masse élaboré à la demande de la Ville a permis de vérifier la faisabilité d'un projet global d'aménagement de tout l'îlot, qui prenne en compte la situation existante (implantations, affectation), les projets en cours et confère de la cohérence urbaine au niveau du quartier tout en complétant les affectations publiques présentes par une offre suffisante de logements.

PROGRAMME A DEVELOPPER PAR LE CANDIDAT

- Le programme à développer sur les terrains d'une superficie de 68a74ca est le suivant :
- Réalisation de 100 logements au moins sous forme d'appartements de différents types de standing variés de manière à assurer une mixité socio-économique des habitants et au niveau de la composition des familles. Des surfaces pour professions libérales peuvent être prévues en quantité limitée au rez-de-chaussée.
- Réalisation d'un parking en sous-sol d'une capacité de 150 à 200 emplacements.



CHOIX DU (DES) CANDIDAT(S)

- Le choix du (des) candidats s'effectuera en deux étapes :
- 1° une sélection d'équipes investisseur-architecte-entrepreneur faite sur base d'un dossier contenant les renseignements suivants :
- Situation propre des opérateurs économiques
- Ne pas se trouver dans un des cas d'exclusion visés à l'article 69 de l'Arrêté Royal du 08.01.1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics.
- Renseignements et formalités nécessaires pour évaluer si ces exigences sont remplies.
- Fournir une déclaration sur l'honneur par laquelle le candidat atteste qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'exclusion visés aux § 1, points 1 à 7 de l'article susvisé.
- Références réalisées au cours des cinq dernières années s'apparentant, au niveau du programme et de l'investissement, au présent projet

RESULTAT DE LA SELECTION

- Sept équipes ont remis leurs candidatures et ont été sélectionnées :
- 1. Investisseur : S.G.I. sa, représentée par D. Léone
 - Entrepreneur : Dherté sa
 - Architecte : assoc. Mom. Sprl Gicard-Renaud et Paul Delaisse et M. Micciche
- 2. Investisseur : JCX Immo, de Bruxelles
 - Entrepreneur : Bleton, de Villers Le Bouillet
 - Architecte : Assoc. Mom. B612 associées sprl et Atelier AM architecte de Bruxelles
- 3. Investisseur : Himmos sa, représentée par Laneet sa de Anvers
 - Entrepreneur : De Coene Construct sa, représentée par V. Galvide de Courtrai
 - Architecte : assoc. Mom. Atelier d'architecture Matador et Robbrecht et Daem de Gand
- 4. Investisseur : Besix Real Development, représentée par JJ Delens de Bruxelles
 - Entrepreneur : Entreprises J. Delens, de Watermael-Boitsfort
 - Architecte : bureau d'architecture AURA, de Mons
- 5. Investisseur et entrepreneur : Lixon sa
 - Architecte : assoc. Mom. OPEN architectes sprl de Loverval et Hugo Bauwens, de Mons
- 6. Investisseur et entrepreneur : Limmart sa, de Bruxelles
 - Architecte : Pierre Heibelinck Atelier d'architecture sa de Liège
- 7. Investisseur : ATLAND sprl, de Bruxelles, représenté par Lionel de La Hestiere
 - Entrepreneur : assoc entreprise Thierry Boulougne et ImmoTeM sprl, à Barry
 - Architecte : Pierre Blondel de Bruxelles

- 2° le choix du candidat sélectionné ayant fourni la meilleure proposition, sur base des critères suivants cités dans l'ordre d'importance :

○ Critère 1 : la qualité urbanistique et architecturale du projet, vu la dimension culturelle et de « haute valeur ajoutée » que le projet doit donner à l'aménagement de l'îlot de la Caserne Léopold. L'appréciation comprend également l'analyse du programme (répartition des types de logements), et de la qualité de vie proposée au niveau de l'organisation des logements.

○ Critère 2 : la gamme des prix de vente estimés des différents types de logements et son adéquation au programme proposé et au marché local

○ Critère 3 : le calendrier estimatif de réalisation du projet et le phasage annoncé

○ Pour faire choix de la meilleure proposition, la Ville s'adjoint l'aide d'un comité représenté par des représentants du Collège des Bourgmestre et Echevins, des services techniques de la Ville de Mons, de la D.G.A.T.L.P. du Ministère de la Région Wallonne, du Manège.be, de la Communauté Française, de la Régie des Bâtiments et d'experts architectes extérieurs.

DOSSIER DE CANDIDATURE DES EQUIPES SELECTIONNEES

- Celui-ci comprend :
- Une esquisse du projet de construction comprenant :
 - au moins,
 - un plan d'implantation
 - une vue en plan du sous-sol
 - une vue en plan du rez-de-chaussée
 - une vue en plan d'un étage-type (ou partie d'étage-type)
 - une ou plusieurs coupes représentatives
 - les vues en élévation avec description des matériaux
 - une note explicitant le parti urbanistique et architectural développé
 - Une note définissant le programme proposé, le phasage des travaux et le calendrier estimatif de réalisation de chacune des phases
 - Une estimation des investissements envisagés
 - Une estimation du prix de vente de chaque type de logements proposé


- ● ●
- **PROCES-VERBAL de la réunion du 19 septembre 2006.**
- Le comité d'avis, mis en place par le Collège des Bourgmestre et échevins s'est réuni le 19 septembre pour examiner les projets déposés par les équipes sélectionnées suite à l'appel à candidatures lancé par la Ville, sur base des documents déposés par celles-ci et d'une présentation faite par les représentants de chacune des équipes.
- Etaients présents :
- Ville : Marc Darville, échevin de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Richard Benrubi, directeur général des Services techniques
- Michèle Rouhart, responsable du service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Régie des bâtiments : Jacques Van Belle, directeur de la direction de Mons
- Communauté française : Anne Chaponan, architecte
- Manège mons : Yves Vasseur, intendant
- M.R.W. – DGATLP : E. Mainil, premier attaché, dir. De l'aménagement actif
- Experts extérieurs : M. De Visscher, architecte
- Godart, architecte
- H. Wilquin, Ir-architecte

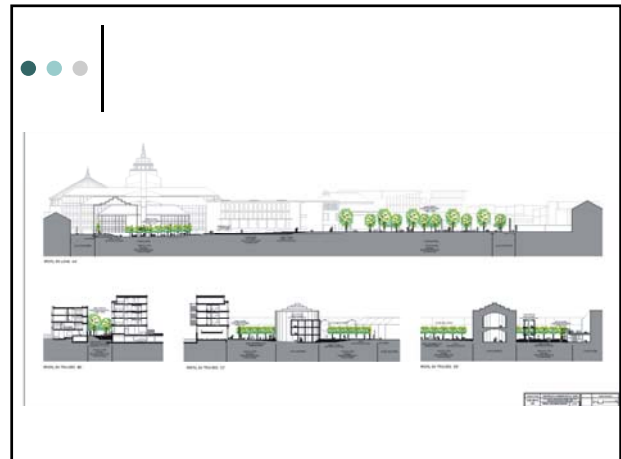
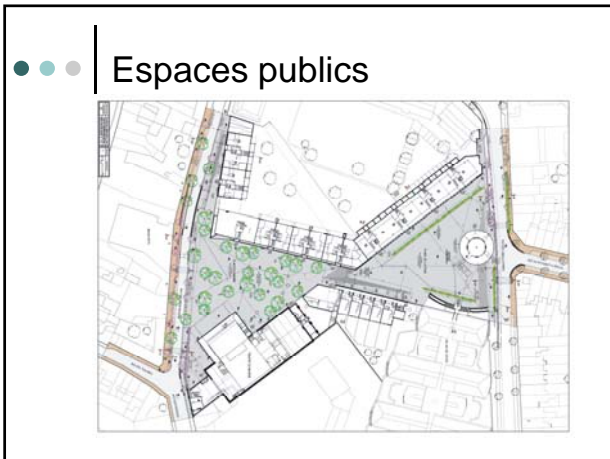
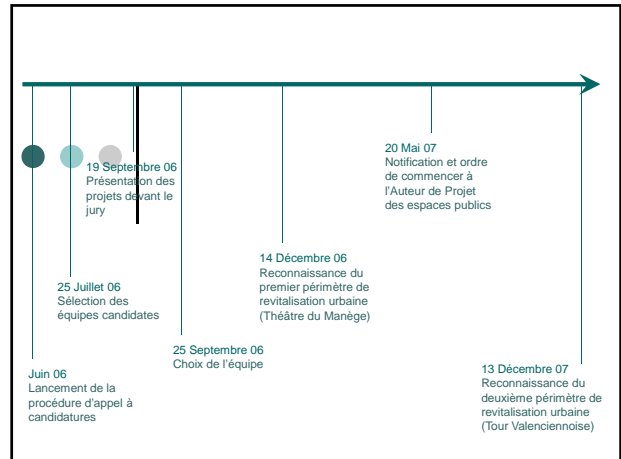
- ● ●
- Le rôle du comité est de faire au Collège :
- 1° la proposition du meilleur candidat, sur base des trois critères de choix définis dans l'appel à candidatures ;
- 2° la proposition des trois prix d'architecture octroyés aux architectes des équipes classées dans cet ordre, dont le travail aura été apprécié.
- En début de séance et avant d'entendre la première équipe, les membres du comité ont convenu de la pondération suivante pour les trois critères de choix :
- Sur un total de 100 points,
- 70 points sont attribués au critère 1
- 20 points au critère 2
- 10 points au critère 3
- Pour rappel, les trois critères de choix de la meilleure équipe sont :
- critère 1 : la qualité urbanistique et architecturale du projet, vu la dimension culturelle et de « haute valeur ajoutée » que le projet doit donner à l'aménagement de l'îlot de la caserne Léopold. L'appréciation comprend également l'analyse du programme (répartition des types de logements), et de la qualité de vie proposée au niveau de l'organisation des logements.
- Critère 2 : la gamme des prix de vente estimés des différents types de logements et son adéquation au programme proposé et au marché local.
- Critère 3 : le calendrier estimatif de réalisation du projet et le phasage annoncé.

- ● ●
- Résultats du concours**
- Il se dégage de celui-ci les résultats suivants proposés au Collège, par le comité :
- 1° le candidat qui présente la meilleure proposition, sur base des trois critères de choix est :
- Investisseur : Himmos sa de Anvers
- Entrepreneur : De Coene Construct sa de Courtrai
- Architectes : assoc.momentanée Atelier d'architecture MATADOR de Mons et ROBBRECHT et DAEM de Gand
- 2° les trois prix d'architecture à octroyer aux architectes des équipes classées dans cet ordre, au critère 1 sont :
- 1er prix (valeur 4000euros) : assoc. Mom. Atelier d'architecture Matador et Robbrecht et Daem
- 2ème prix (valeur 3000euros) : Pierre Blondel
- 3ème prix (valeur 2000euros) : Pierre Hebbelinck- atelier d'architecture sa

- ● ●
- Equipe Himmos sa : De Coene Construct sa : assoc.mom. atelier d'architecture MATADOR et Robbrecht et Daem : le comité apprécie particulièrement le parti urbanistique du petit bâtiment monolithique assurant le « couturage » des deux institutions « cours des justices » et « théâtre du Manège » qui implante de façon stratégique un établissement horeca en prise directe avec cet équipement. Ce parti permet également la prise en charge d'espaces résiduels comme celui prévu en petit espace vert au plan d'aménagement, entre les cours de justice et la caserne, intégré aux espaces verts privés dans le projet. Les façades du long bâtiment linéaire sont sobres et calmes ; les logements, proposés sont fonctionnels, aérés et variés offrant un grand potentiel d'habitabilité ; le programme privilégie l'installation de familles avec enfants. L'arborisation importante de la placette, côté tour valenciennoise ne doit pas rejeter celle-ci dans l'espace « grande voirie » ; la réflexion doit être poursuivie sur ce point. Une seule phase de logements.

- ● ●




- ● ●
- Périmètre P1 de revitalisation urbaine**
- 



ÉCLAIRAGE

Place de la Tour

- Luminaires de la Place de la Tour similaires au Pédale métropole 1 CDM 1 130W H = 300 cm
- Fixés en ligne dans la géométrie des arbres existants

Tour des Valenciennes

- Appareils d'éclairage encastrés dans le sol, sur le pourtour de la Tour des Valenciennes
- Appareils repris ou doublés de diamètre de parois d'élévation élevée par la façade des bâtiments

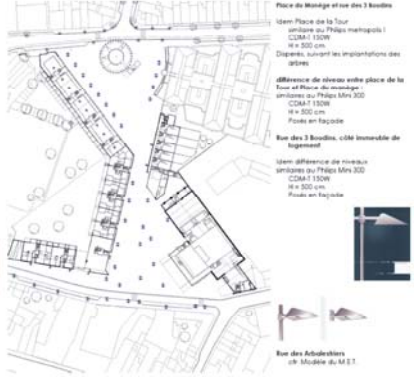
Place de Manège et rue des 3 Boudins

- Ident. Place de la Tour existante au Pédale métropole 1 CDM 1 130W H = 300 cm
- Dégâts, surtout les implantations des arbres
- Différence de niveau entre place de la Tour et Rue de Manège, similaires au Pédale Mps 300 CDM 1 130W H = 300 cm
- Fixés en façade

Rue des 3 Boudins, côté immeuble de logement

- Ident. différence de niveau similaires au Pédale Mps 300 CDM 1 130W H = 300 cm
- Fixés en façade

Rue des Adolpheins
cf. Musée du M.ET.



BANCS




Choix d'un mobilier standard pouvant être décliné en bancs, banquettes, chaises

PLACE DE LA RINE

Bancs implantés le long des lignes d'arbres existants

PLACE DE MANÈGE

Chaises réparties sous les arbres, le long des murs existants



ACCESSIBILITÉ

Place de la Tour

Nécessaire d'accès pour les services incendie et occasionnellement pour les fourneaux, camions poubelles, etc.

Le plan doit en tenir compte, les exigences imposent une coupure dans les 2 ans le long du bâtiment de logements sans ou une zone de manœuvre spécifique.

Place de Manège

Le sondage effectué est la réalisation et l'accès à l'assainissement pour le Théâtre du Manège permanent et envisager une circulation en boucle avec une largeur de 4 m.

