



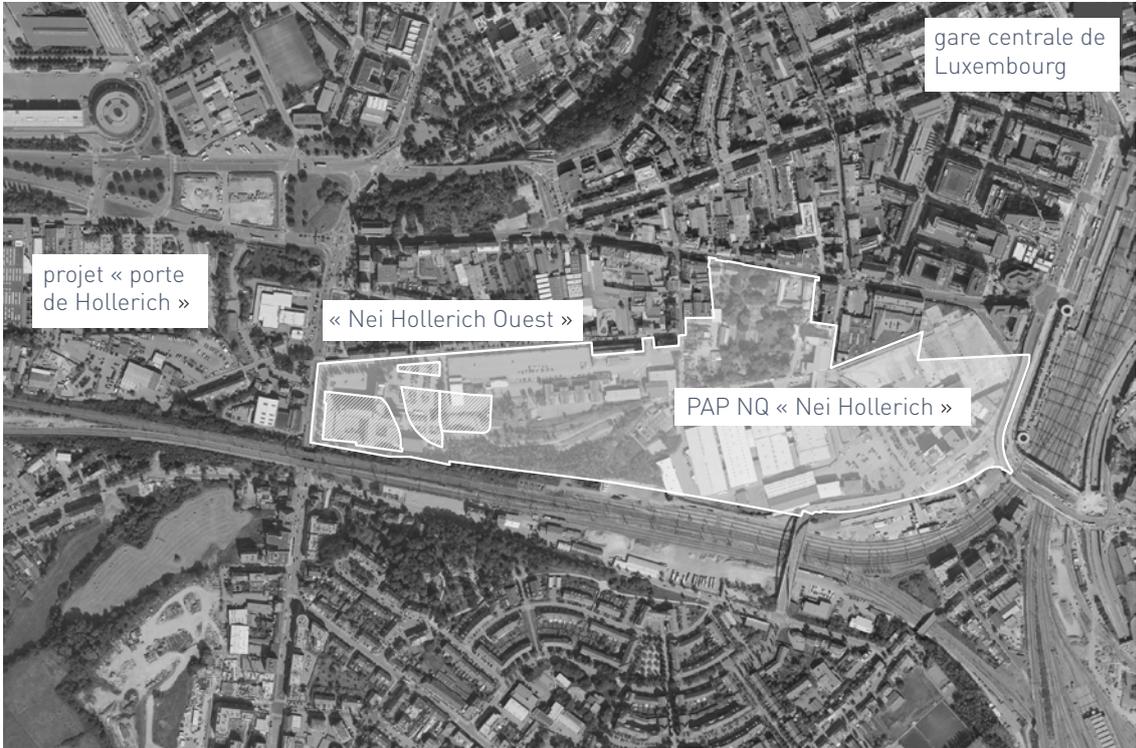
CONSULTATION RÉMUNÉRÉE 2023 / 2024
**ENSEMBLE URBAIN MIXTE
NEI HOLLERICH OUEST**

FONDS DE COMPENSATION COMMUN AU RÉGIME GÉNÉRAL DE
PENSION

VILLE DE LUXEMBOURG

SOMMAIRE

1	LE SITE ET SON CONTEXTE
3	ENJEUX DE LA CONSULTATION RÉMUNÉRÉE
5	FORMAT DE LA MISE EN CONCURRENCE
7	DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE
9	SÉLECTION DES ÉQUIPES
11	CRITÈRES D'ÉVALUATION
13	COLLOQUE D'INFORMATION
15	COLLOQUE INTERMÉDIAIRE
19	RENDU FINAL ÉQUIPE A
25	RENDU FINAL ÉQUIPE B
31	RENDU FINAL ÉQUIPE C
37	RENDU FINAL ÉQUIPE D
43	RENDU FINAL ÉQUIPE E
49	RENDU FINAL ÉQUIPE F
57	COLLOQUE FINAL
59	RÉSULTATS



LE SITE ET SON CONTEXTE

La Ville de Luxembourg, en tant que capitale du Grand-Duché de Luxembourg, est le centre politique, économique et administratif du pays. Avec les communes environnantes, elle forme une agglomération urbaine importante et présente une forte concentration d'emplois et d'équipements publics.

Dans le contexte de la pénurie de logement généralisé, le gouvernement s'est adressé à des organismes d'intérêt publics comme la Fondation pour l'accès au logement (FAL), la Croix-Rouge Luxembourgeoise (CRL), la Caritas ou encore la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) et le Fonds du Logement, pour qu'ils identifient dans leur patrimoine foncier les possibilités de créer du logement destiné à des personnes qui n'y ont pas accès sur le marché libre.

Par ailleurs, la moitié des emplois du pays se concentrent dans la Ville de Luxembourg et le nombre de ceux-ci dépassent nettement celui des habitants. De nombreux navetteurs se déplacent quotidiennement vers la capitale, autant en provenance de la périphérie, du pays entier, que des pays limitrophes.

Depuis plusieurs années, le pays affiche une croissance extrêmement dynamique qui entraîne le réaménagement d'espaces existants et le développement de nouveaux quartiers.

C'est le cas du futur secteur « Nei Hollerich », à cheval entre les quartiers Gare et Hollerich, où se situe le site de la présente consultation rémunérée. Ce dernier accueillant anciennement des activités tertiaires, a fait l'objet d'un Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier, nommé PAP NQ « Nei Hollerich ». Il planifie ce nouveau secteur de la Ville de Luxembourg dans son entièreté.

À l'extrême ouest du secteur « Nei Hollerich », dans le quartier Hollerich, le Fonds de

compensation commun au régime général de pension et la Ville de Luxembourg, les deux pouvoirs adjudicateurs à l'initiative de la présente consultation rémunérée, disposent de lots destinés à être urbanisés.

Depuis sa création en 2004, le Fonds de compensation est chargé d'investir la réserve de compensation aussi bien sur le marché financier que sur le marché immobilier, dans le but de garantir la pérennité du régime général d'assurance pension du Grand-Duché de Luxembourg.

La Ville de Luxembourg, possédant un lots adjacent à ceux du Fonds de compensation, s'est jointe au projet de consultation rémunérée, en vue de développer un ensemble harmonieux.

Le nouveau pôle d'échanges « Hollerich » verra le jour à proximité directe du site et améliorera les interconnexions des transports en communs avec la création de nouvelles lignes de tramway et leurs arrêts sur la nouvelle place créée sur le site et le long de la route d'Esch. L'élargissement des quais de la halte ferroviaire « Hollerich » et la création d'une nouvelle gare périphérique ainsi que le réaménagement de la route d'Esch avec plusieurs arrêts de bus viendront compléter les infrastructures de transport. Le site aura, à l'avenir, une importance stratégique dans le réseau de transports en commun local, régional et national et drainera des flux de circulation importants.

Par ailleurs, à l'ouest de la route d'Esch, le futur secteur « Porte de Hollerich », d'une envergure comparable au secteur « Nei Hollerich » est en cours de développement.

Le site « Nei Hollerich Ouest », objet de la consultation rémunérée, occupe donc une position centrale dans le quartier « Nei Hollerich » qui, sans aucun doute transformera profondément le visage de cette partie de la Ville de Luxembourg.

ENJEUX DE LA CONSULTATION RÉMUNÉRÉE

Le Fonds de compensation et la Ville de Luxembourg, souhaitent développer leurs lots afin d'atteindre les objectifs qu'ils se sont conjointement fixés dans un contexte de densification. Ils sont à la recherche d'idées innovantes, visant une haute qualité architecturale et urbanistique, une conception rationnelle des bâtiments ainsi qu'un haut degré de protection de l'environnement.

Le site « Nei Hollerich Ouest », objet de la consultation rémunérée, est délimité par la rue de l'Acierie au Nord, le chemin de fer au Sud, la route d'Esch à l'Ouest et le futur quartier « Nei Hollerich » à l'Est. La somme des lots du Fonds de compensation accuse une contenance d'environ 1,33 hectares, le lot de la Ville de Luxembourg accuse une

contenance d'environ 0,46 hectare et jouxte les lots du Fonds de compensation à l'Est.

Il s'agit de concevoir un ensemble urbain mixte attractif et harmonieux et de proposer une gamme de logements variés, des bureaux, des services ainsi que d'autres fonctions, le cas échéant, avec un maximum d'activité et d'interaction avec l'espace public au niveau des rez-de-chaussée.

La surface construite brute maximale de l'ensemble, selon le PAG en vigueur est d'environ 59.650 m², répartie sur 4 lots. Sur ce total, environ 46.546 m² sont réalisables sur les 3 lots du Fonds de compensation (lots 1.1/1.2, 2.1 et 3.1) et 13.104 m² sur le lot de la Ville de Luxembourg (lot 3.2).



Pour les lots du **Fonds de compensation** les données programmatiques suivantes étaient fixées comme suit :

- » 41% de la surface construite brute maximale, soit environ 19.084 m² pour des logements
- » 50% de la surface construite brute maximale, soit environ 23.273 m² pour des bureaux et services
- » 9 % de la surface construite brute maximale, soit environ 4.189 m² pour des activités de commerce et de restauration

Le Fonds de compensation prévoit de créer exclusivement des logements abordables destinés à la location.

Une certaine liberté de programme a été accordée aux équipes, l'objectif étant de proposer une programmation affinée pertinente afin de rendre le site attractif et d'instaurer une vie de quartier à plusieurs moments de la journée (matin/soir).

En même temps, la surface construite brute prescrite dans le PAP NQ pour les lots individuels du Fonds de compensation a pu être répartie librement sur ces lots en vue d'un concept urbanistique et architectural pertinent et d'une disposition des volumes cohérente ainsi que d'une définition des émergences adéquate.

Pour le lot de la **Ville de Luxembourg** les données programmatiques étaient fixées comme suit :

- » 46% de la surface construite brute maximale, soit environ 5.600 m² pour des logements
- » 43% de la surface construite brute maximale, soit environ 5.200 m² pour des bureaux destinés à des services administratifs de la Ville
- » 4% de la surface construite brute maximale, soit environ 500 m² pour des locaux associatifs
- » 7% de la surface construite brute maximale, soit environ 900 m² pour une crèche

Outre une grande variété de logements destinée au marché locatif, la Ville de Luxembourg prévoit des formes de logement spécifiques telles que le « Housing First » pour personnes précaires et des logements encadrés.

FORMAT DE LA MISE EN CONCURRENCE

FORMAT DE LA CONSULTATION RÉMUNÉRÉE

En tant qu'organismes du secteur public, le Fonds de compensation et la Ville de Luxembourg sont soumis aux dispositions de la loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics et son règlement d'exécution. Vu l'envergure du projet, un appel d'offre à l'échelle européenne est obligatoire.

Compte tenu de la complexité de la mission, les pouvoirs adjudicateurs ont choisi, pour la mise en concurrence, le format d'une consultation rémunérée restreinte sous forme de procédure concurrentielle avec négociation organisée en deux phases.

- » phase 1 - appel à candidatures - en vue de sélectionner des équipes admises à participer à la phase 2
- » phase 2 - projet - élaboration de propositions urbanistiques et architecturales et leur traduction dans un projet final par les équipes sélectionnées à l'issue de la phase 1

COMITÉ DE SÉLECTION

Le comité de sélection était composé de 11 membres, dont 5 membres représentant la maîtrise d'ouvrage, à savoir le Fonds de compensation et la Ville de Luxembourg, ainsi que 6 femmes et hommes de l'art (experts indépendants) :

- » Claudine Arend
architecte-indépendante, A+T Architecture (représentante OAI)
- » Etienne Ballan
urbaniste et sociologue
- » Romain Betz
chef du service immobilier, Fonds de compensation
- » Albert Goedert
architecte-urbaniste, Beng architectes associés (représentant OAI)
- » Shaaf Milani-Nia
architecte et cheffe de service, Ville de Luxembourg (Direction de l'architecte)
- » Stefano Moreno
(président du comité de sélection), architecte, Architectes Moreno
- » Alfred Peter
architecte paysagiste, Alfred Peter Paysagiste Urbaniste
- » Luc Ramponi
architecte et chef de service, Ville de Luxembourg (Service Bâtiments)
- » Alain Reuter
président de la CNAP, Fonds de compensation
- » Frank Vansteenkiste
géographe, Ministère de la Mobilité et des Travaux Publics
- » Jean-Michel Weisen
chef de projet, service immobilier, Fonds de compensation

Le comité de sélection avait pour mission de juger de l'admissibilité des candidatures (phase 1 « appel à candidatures ») et des projets rendus (phase 2 « projet »). Il a évalué et classé les candidatures et les projets rendus et admis suivant les critères d'évaluation prévus dans l'avis de publication et le règlement de la consultation rémunérée. À l'issue de la phase 2, il a proposé au Fonds de compensation et la Ville de Luxembourg de continuer avec les projets qui correspondaient le mieux aux exigences de la consultation rémunérée restreinte.

Le comité de sélection s'est réuni lors de quatre séances :

Sélection des équipes pour la phase 2 :
26.04.2023

Colloque d'information et visite des lieux :
08.06.2023

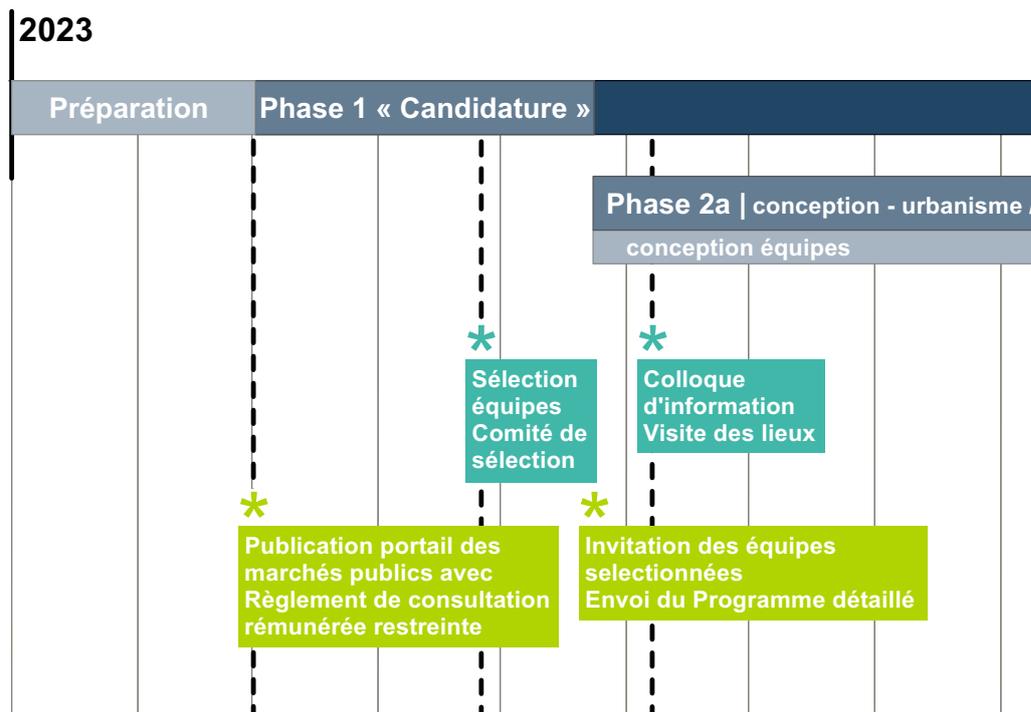
Colloque intermédiaire / atelier de cocréation : 27/28.09.2023

Colloque final / discussion des projets et proposition d'attribution par lot :
29/30.04.2024

COMITÉ CONSULTATIF

- » Lex Faber
urbaniste-aménageur, Zeyen+ Baumann
- » Christine Muller
architecte-urbaniste, Dewey Muller
- » Pinelopi Pappa
architecte-urbaniste, Zeyen+Baumann
- » Erik Peter
urbaniste-aménageur, Dewey Muller
- » Anna Pohl
ingénieure-paysagiste. Zeyen+Baumann
- » Noémie Valente
architecte, Dewey Muller
- » Sophie Vandionant
architecte-urbaniste, Zeyen+Baumann

Le comité consultatif avait pour mission d'analyser la recevabilité formelle des candidatures lors de la phase 1 « appel à candidatures » et d'examiner les projets rendus lors de la phase 2 « projet ». Il a analysé le respect des exigences formelles et du programme de construction, a contrôlé la correspondance des projets aux critères d'évaluation quantifiables et a identifié les points d'attention par rapport à la réglementation en vigueur.

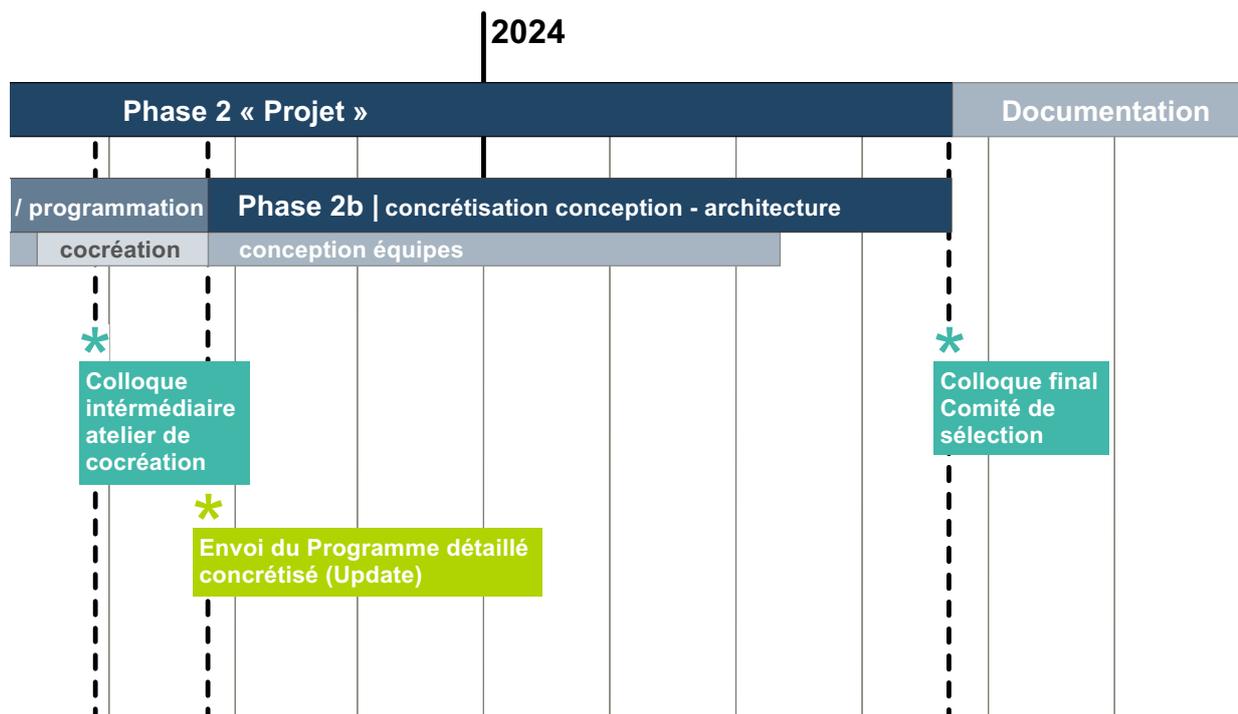


Phase 2a

Pour la phase 2 « projet » de la procédure (phase d'élaboration de projets par les équipes retenues en phase 1 « appel à candidatures »), les pouvoirs adjudicateurs ont opté pour une approche novatrice, qui a permis de rassembler les équipes participantes dans une approche coopérative et d'échanges. Cette phase s'est déroulée en deux étapes (2a/2b) :

- » Examen critique du projet d'urbanisme existant, développement d'un concept urbanistique pour le site dans son ensemble et de premières idées architecturales pour chaque lot, ainsi que propositions complémentaires pour la programmation urbaine et architecturale
- » Rendu intermédiaire des projets
- » Présentation du rendu intermédiaire en session plénière dans le cadre d'un colloque intermédiaire sous forme d'ateliers de cocréation communs
- » Concrétisation du cahier des charges / programme détaillé à l'issue du colloque intermédiaire

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE



Phase 2b

- » Affinement du concept urbanistique et finalisation du projet d'architecture pour chacun des lots sur base des conclusions du colloque intermédiaire et du programme détaillé concrétisé
- » Rendu final des projets
- » Présentation du rendu final au comité de sélection lors du colloque final

DATES CLÉS

Phase 1 « appel à candidatures »

- » Publication au portail des marchés publics : 27.02.2023
- » Date limite dépôt de candidature : 06.04.2023
- » Séance de sélection des équipes pour la phase 2 : 26.04.2023

Phase 2 « projet »

- » Colloque d'information avec visite des lieux : 08.06.2023
- » Remise des dossiers intermédiaires : 14.09.2023
- » Colloque intermédiaire - atelier de cocréation : 27/28.09.2023
- » Remise des dossiers finaux : 14.03.2024
- » Colloque final : 29/30.04.2024
- » Annonce des résultats et inauguration de l'exposition : 24.06.2024

SÉLECTION DES ÉQUIPES



La consultation rémunérée s'adressait à des équipes pluridisciplinaires composées d'architectes, d'architecte/ingénieurs-paysagistes et d'ingénieurs dans le but d'obtenir des solutions intégrant tous les aspects indispensables à la viabilité et à l'attractivité du site.

La phase 1 a débuté avec l'appel à candidatures, qui a été publié fin février 2023 sur le portail des marchés publics. Les équipes d'experts pluridisciplinaires intéressées ont alors eu plus d'un mois pour remettre leur dossier de candidature avec des projets de référence en vue d'être retenus pour la phase 2 « projet ». 14 équipes pluridisciplinaires ont déposé leurs candidatures.



Après l'analyse des dossiers de candidature par le comité consultatif et plusieurs étapes de présélection, le 26 avril 2023, six équipes ont été sélectionnées par le comité de sélection pour la phase 2 « projet ».

Lors de la sélection des équipes, les projets présentés comme références ont été évalués à la lumière de l'aptitude de s'adapter à un contexte urbain similaire et de proposer des solutions convaincantes. L'expérience acquise dans des projets d'une complexité et d'une envergure comparables ont également joué un rôle important.

**ÉQUIPES SELECTIONÉES POUR LA PHASE 2
« PROJET »**

Équipe A

Assar Universum Architects sa (LU)
Assar Brussels Architects (BE)
Schmidt Hammer Lassen Architects (DK)
1:1 Landskab (DK)
Sweco Belgium srl (BE)
SensBox (LU)

Équipe B

Baukunst sprl (BE)
Office Srl (BE)
2001 sàrl (LU)
Michel Desvigne Paysagiste sàrl (FR)
Greisch sa (LU/BE)

Équipe C

Baumschlager Eberle Architectes (FR)
PetitdidierPrioux Architectes (FR)
Belvedere Architecture (LU)
MOZ Paysage (FR)
LSC Engineering Group (LU)

Équipe D

BFF... (LU)
Fabeck Architectes (LU)
Greenbox (DE)
AuCarré (LU)
Felgen & Associés Engineering sa (LU)

Équipe E

Diane Heirend architecture & urbanisme(LU)
M3 architectes (LU)
Areal Landscape Architecture (LU)
T6 - Ney & Partners sàrl (LU)
Dal Zotto & associés sàrl (LU)
Laruade architecture & urbanisme (LU)

Équipe F

KCAP (NL)
iPlan by Marc Gubbini architectes sa (LU)
Lux Civil Engineering Consulting sa (LU)
Energie & Environnement sa (LU)
Damien Assini Design & Architecture sa (LU)
Beissel & Ruppert sàrl (LU)

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les projets rendus en phase 2 « projet » ont été appréciés et évalués sur base des critères suivants :

01 Qualités urbaines

- » Intégration du projet dans son contexte
- » Implantation et volumétrie des bâtiments
- » Gestion des interfaces et connexions
- » Gestion des espaces publics et (semi-) publics : aménagements et sécurité
- » Intégration du pôle d'échanges
- » Conception paysagère
- » Gestion de l'échelle

02 Architecture et habitabilité

- » Conception et volumétrie des bâtiments
- » Répartition des fonctions
- » Fonctionnalité et flexibilité du projet dans le temps
- » Qualités spatiales des aménagements intérieurs et extérieurs
- » Végétalisation des espaces privés et partagés
- » Gestion des accès et des circulations
- » Intégration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- » Gestion des accès pompiers et des déchets

03 Durabilité

- » Pertinence du concept énergétique
- » Pertinence du concept de la gestion des eaux
- » Circularité
- » Matériaux et modes de construction
- » Convivialité et interactions sociales

04 Économique et financier

- » Maîtrise des coûts de construction et des frais d'exploitation
- » Économicité des solutions
- » Potentiel de location



La phase 2 « projet » de la procédure a commencé par le colloque d'information avec visite des lieux obligatoire le 8 juin 2023 sur le site-même faisant l'objet de la consultation rémunérée. L'événement a permis à tous les acteurs impliqués de faire connaissance et d'appréhender en détail le processus de planification ainsi que sa dimension collaborative. Le déroulement de la procédure, le cahier des charges avec le programme détaillé ainsi que les données-cadre de la

planification ont été présentés aux équipes sélectionnées. Le colloque d'information a permis aux participants de poser leurs questions dans le cadre de sessions spécialement prévues à cet effet. Les réponses ont été envoyées par écrit à tous les intervenants. La visite des lieux commune a permis de découvrir le site et ses alentours et de discuter sur place d'aspects spécifiques ainsi que de divers points du cahier des charges.

COLLOQUE D'INFORMATION ET VISITE DES LIEUX





A la fin de la première étape de la phase 2 « projet », dans le cadre du colloque intermédiaire du 27 et 28 septembre 2023, les approches et les projets élaborés par les différentes équipes ont été ouvertement discutés dans un esprit de cocréation. C'est une particularité du format de mise en concurrence choisi.

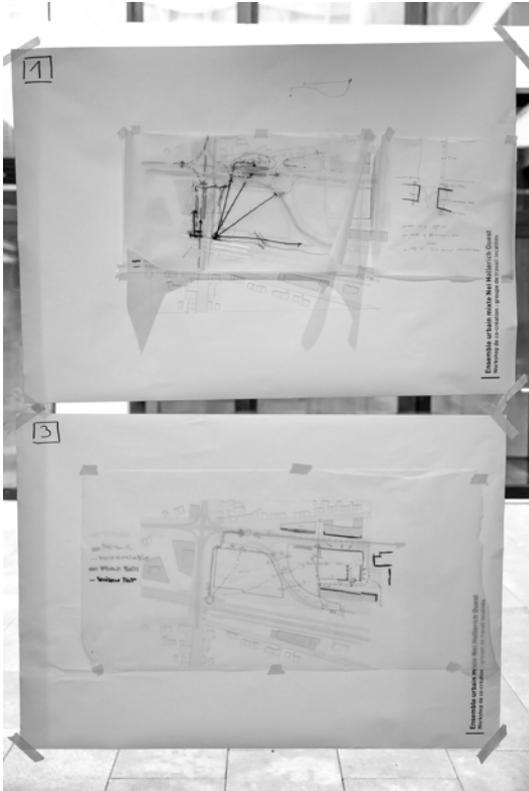
Les rendus intermédiaires des 6 équipes ont été présentés par celles-ci en présence de toutes les autres équipes ainsi que des membres du comité de sélection et du comité consultatif.

Sur base des sujets abordés et des points d'attention identifiés, des groupes de travail mixtes composés de membres du comité de sélection et de membres de différentes équipes se sont penchés sur des thématiques spécifiques.

Ainsi, d'une part, des thématiques transversales tels que « le traitement des rez-de-chaussée », « la gestion des espaces extérieurs », « l'organisation du pôle d'échanges » et « la qualité du logement » ont été traités. D'autre part, des échanges ont eu lieu au sein de groupes de travail sur

COLLOQUE INTERMÉDIAIRE





des zones concernées par le développement du site tels que la route d'Esch, le futur boulevard de Hollerich et les abords des lots 2.1 et 3.2.

Les réflexions et conclusions des différents groupes de travail ont été présentées de manière synthétique en session plénière et mis à la disposition de tous les participants dans un document de synthèse à l'issue de cette phase du processus de planification.

Ce format innovant misant sur le dialogue, la coopération et la transparence a permis d'approfondir certains aspects, d'identifier certains points à préciser, de déceler de nouvelles idées et ainsi de compléter les attentes du comité de sélection pour la deuxième étape de la phase 2 « projet ».



MAQUETTES DE TRAVAIL DES ÉQUIPES

ÉQUIPE A



ÉQUIPE B



ÉQUIPE C



ÉQUIPE D



ÉQUIPE E



ÉQUIPE F





»» ÉQUIPE A

ASSAR
SCHMIDT HAMMER LASSEN
1:1 LANDSKAB
SWECO BELGIUM
SENSBOX



RENDU FINAL

COUR COMMUNAUTAIRE



COMMON GROUND



« COMMON GROUND »

Nous concevons le développement de Hollerich comme des synergies (entre les personnes, les programmes et les lieux) que nous créons en regroupant différentes fonctions complémentaires.

Nous souhaitons innover en matière de développement urbain, former un écosystème social, en réintroduisant la nature dans les lieux de vie. Par ce biais, nous estimons favoriser les contacts humains dans une belle harmonie, une croissance durable, l'inclusion des communautés, la sécurité de tous, le retour aux sources tout en nous tournant vers demain. C'est ce que nous appelons le Common Ground qui se traduit dans les espaces partagés que nous aménageons.

En s'intégrant dans le tissu urbain et en complétant les fonctions existantes par de nouveaux programmes, le nouveau quartier offre aux habitants un environnement urbain qui leur permet de vivre, de travailler et d'accéder aux services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo de leur domicile.

Le quartier favorise la cohésion culturelle et sociale, étendant son influence sur les quartiers voisins tout en cultivant sa propre identité.

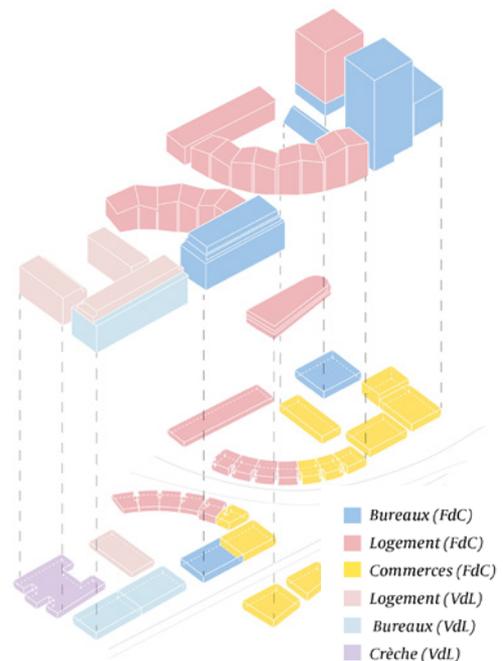
Les interactions entre les nouveaux résidents, les employés et les navetteurs passant d'un mode de transport à l'autre, façonneront progressivement l'identité du quartier. Des espaces de partage et d'échange sont dessinés pour rendre les espaces intérieurs et extérieurs plus fluides.

Le quartier offre des espaces publics vastes et accueillants, guidant les gens à travers des places ensoleillées et des parcs verdoyants afin d'encourager l'accès des piétons et des cyclistes aux transports publics. Les espaces s'ouvrent en plusieurs places aux endroits stratégiques où se regroupent les flux principaux, notamment devant la gare et l'arrêt du tram. Les restaurants, les boutiques, les galeries animent les multiples cheminements possibles rendant la promenade attractive.

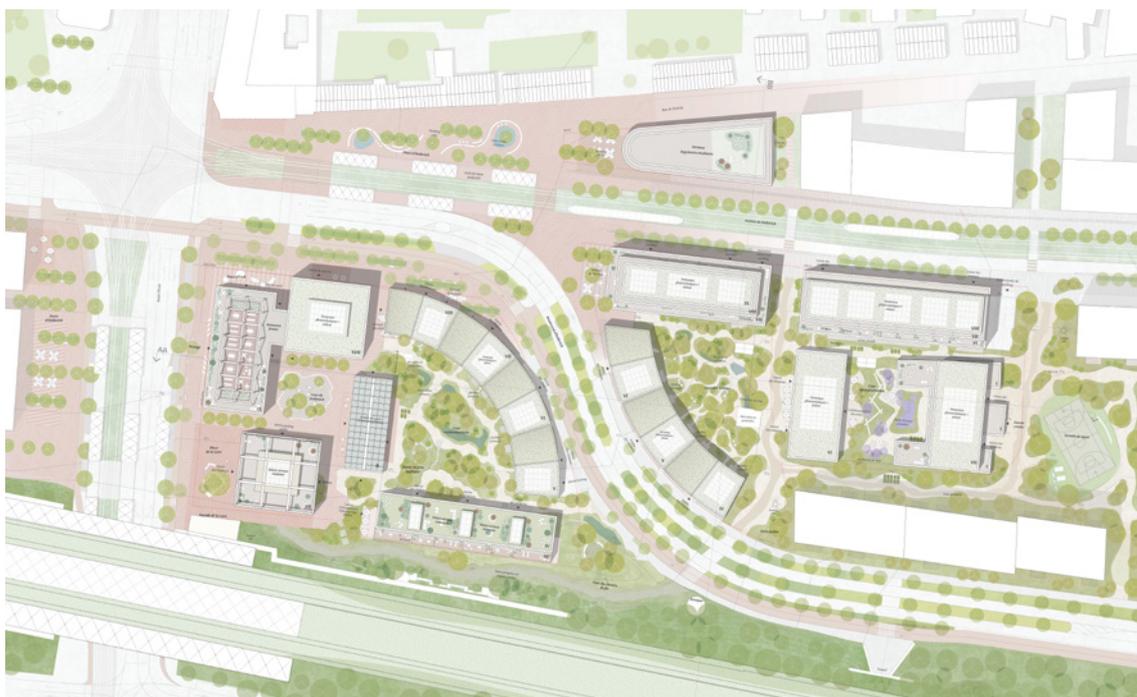
La nouvelle Gare, lieu d'accueil des visiteurs par excellence, présente une typologie typiquement urbaine tout en étant flanquée d'une généreuse zone verte existante. Le nouveau quartier se dessine au travers d'un réseau piéton et sera le lien privilégié entre la Gare et l'Avenue de la Liberté, mais aussi le centre-ville historique encore plus loin. La place d'Esch est le point de départ du boulevard de Hollerich. Il rejoint, à la limite de la ville, la voie ferrée bordée de son corridor vert, créant une liaison végétalisée et continue entre les ruisseaux Drosbech de la Cloche d'Or et Zéisséngerbaach venant de la Croix de Cessange.

La hiérarchie des espaces organise le nouveau quartier entre lieux publics fortement fréquentés, semi-publics et privés. En cheminant d'une place à l'autre, le centre du lot 1.1/1.2, par exemple, accueille un pavillon au rez-de-chaussée, le Tampon, ouvert sur des espaces locatifs partagés, résumant le concept du Common Ground. Les résidents, les travailleurs et les navetteurs pourront s'y rassembler et profiter des différents services proposés : bar, foodtruck, zones de pique-nique, équipement de sports (ping-pong, basket ...). Les sociétés ou les

PROGRAMME



PLAN MASSE



LOT 1.1 / 1.2: REZ-DE-CHAUSSÉE



privés pourront y organiser leurs événements en toute convivialité. À l'étage se trouve une espace de travail partagé, comme un incubateur de talents.

La tour de bureaux, dessinant la place d'Esch par son recul, se présente comme le signal de l'entrée en ville. Elle instaure un dialogue avec l'autre tour accueillant des logements, un peu plus basse, celle de la place de la Gare. Entre les deux, un bâtiment

ÉLÉVATION OUEST LE LONG DE LA ROUTE D'ESCH



à échelle plus urbaine attire les passants vers de multiples fonctions : épicerie de quartier, café, boulangerie, librairie citoyenne, galerie d'art. Ce cheminement est fluide, ouvert, transparent, prodiguant un accès piéton privilégié entre le train et le tram.

En s'éloignant, les hauteurs se réduisent et le bâti accompagne le boulevard de Hollerich dans ses courbes ou le tram vers le centre-ville. À l'approche des voies ferrées, l'échelle se réduit encore pour créer un quartier urbain plus intime, laissant pénétrer la lumière dans les cours vertes et sur les façades orientées au sud.

Le quartier se dessine en structures distinctes, chacune ayant sa propre expression. Les étages en retrait sur un ou deux niveaux permettent de rétablir un équilibre dans les différentes hauteurs des bâtiments. Chaque parcelle contient à la fois des logements et des bureaux, mais aussi les fonctions de services et de loisirs. Les bureaux sont généralement orientés vers les principaux espaces publics et les logements vers les espaces verts calmes.

Nous tirons parti du réseau vert existant le long de la voie ferrée et intégrons de nouvelles structures sur le site pour créer des quartiers variés au caractère personnalisé,

des espaces ouverts et un mélange de fonctions. Cette approche est attrayante pour tous : résidents, travailleurs et visiteurs. Les cours intérieures procurent un sentiment d'appartenance aux habitants, tandis que les places et les rues urbaines offrent des cafés, des magasins et des espaces de travail aux employés et navetteurs du quartier.

Les environnements urbains originaux sont conçus pour encourager des utilisations variées, et inciter les visiteurs à explorer différentes zones, à participer à diverses activités. Le projet comble les vides du cordon vert existants autour de la Ville de Luxembourg. Des arbres soigneusement sélectionnés bordent le boulevard, et créent un microclimat dynamique. L'épanouissement de diverses espèces végétales et animales est favorisé et améliore la biodiversité.

Pour garantir la durabilité, nous donnons la priorité à la simplicité, à la flexibilité et à l'adaptabilité du projet. Avec cette démarche simple et flexible nous souhaitons minimiser les coûts et nous adapter à l'évolution des modes de vie et de travail sans devoir reconstruire trop vite.

Extrait de la note descriptive du rendu final de l'équipe, mars 2024.

MAQUETTE





»» ÉQUIPE B

BAUKUNST
OFFICE
2001
MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE
GREISCH



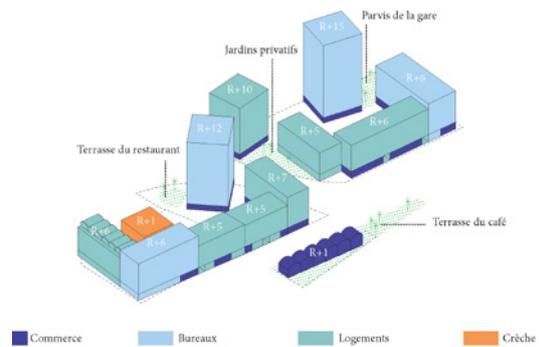
RENDU FINAL

« LES ÎLOTS-PAYSAGE D'HOLLERICH »

La situation du projet, tout autant que son échelle, soutiennent un développement exemplaire en matière de développement durable. En limitant l'imperméabilisation des sols, en favorisant les mouvements d'air entre les édifices et en maximisant la présence végétale sur chacun des lots, le projet vise à réaliser une démarche bioclimatique ambitieuse afin de répondre aux enjeux de changement de climat et de réchauffement de la ville.

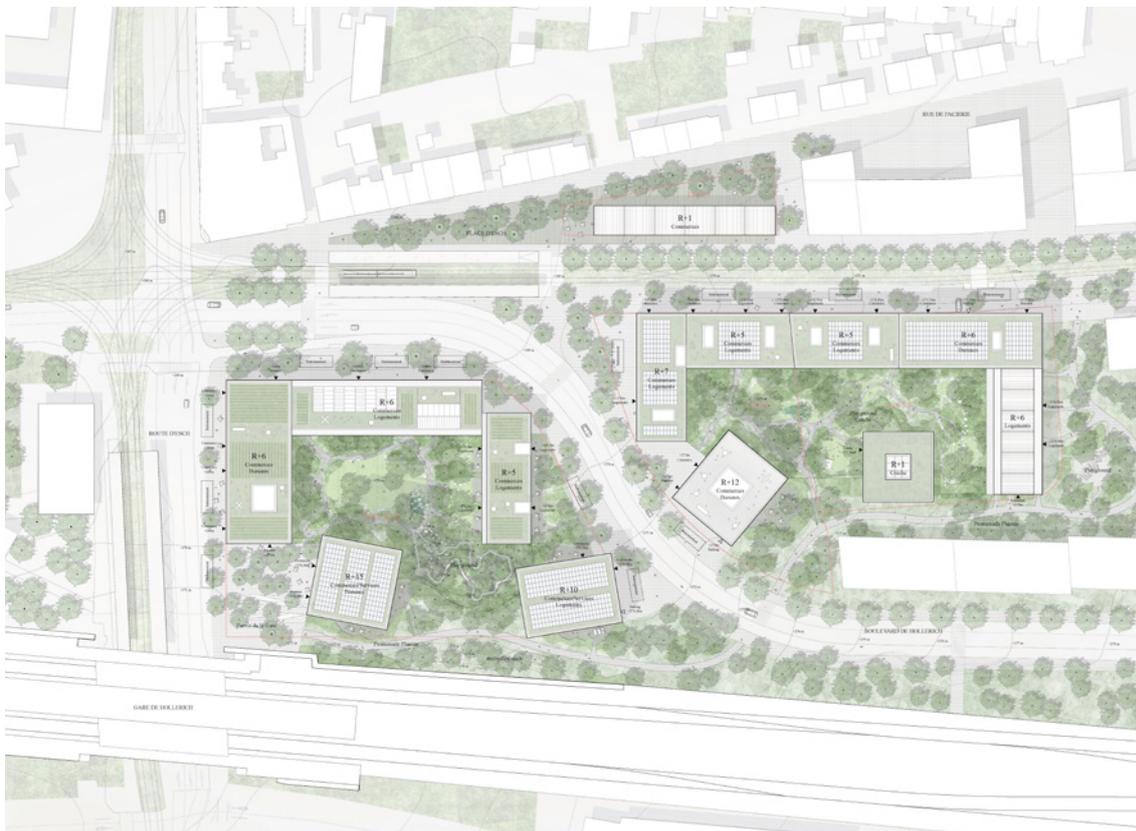
L'implantation du programme proposée tire parti, d'une part, de la proximité des voies ferrées et, d'autre part, du développement urbain en cours de transition le long de la rue de l'Industrie. Tandis que côté Sud, nous proposons de mettre à distance le bâti des chemins de fer en amplifiant la présence du talus végétal, côté Nord Est et Ouest, nous poursuivons un alignement bâti dans

PROGRAMME



la continuité du tissu urbain. Cette intention urbaine se traduit par la création de différentes typologies offrant tout à la fois des édifices solitaires à proximité des voies ferrées que des édifices mitoyens le long des voiries existantes.

PLAN MASSE



LE PARVIS DE LA GARE DE HOLLERICH



ÉLÉVATION NORD LE LONG DE L'AXE DU TRAM



LE JARDIN INTÉRIEUR D'ÎLOT DES LOTS 3.1/3.2



LOTS 3.1/3.2: REZ-DE-CHAUSSÉE



Afin d'assurer sa vocation de quartier intermodal, reliant différents points de mobilités, la proposition d'implantation des édifices et la densité envisagée permet d'offrir des parcours piétons de qualité adaptés et diversifiés. Tandis que le parvis de la gare de Hollerich initie un chemin direct vers la place du tramway, la nouvelle traversée piétonne reliant le parvis de la gare au square, à l'Est du projet favorise une mobilité douce pour le quartier.

La distribution des programmes entre les lots vise à répartir logements et bureaux sur l'ensemble des parcelles de sorte à garantir une animation de l'espace public et une grande variété d'activités au sein du quartier à toute heure. Si l'ensemble des rez-de-chaussée des lots 1.1/1.2, 2.1 et 3.1 sont occupés majoritairement par des surfaces commerciales, nous avons également souhaité implanter partiellement du logement au rez-de-chaussée sur le lot 1.2 le long du boulevard de Hollerich et sur le lot 3.2, le long du square. La limitation des espaces privés en pied des immeubles au profit d'activités commerciales garantit une très grande interface entre les activités intérieures et extérieures et conforte le site dans sa vocation urbaine. D'une façon générale, et afin de simplifier la gestion et la place prise par les distributions verticales, nous avons privilégié la superposition de deux programmes au sein d'un même édifice.

L'implantation des bâtiments proposée se fonde sur les flux piétons reliant les différents pôles de transports publics. Le projet intègre également l'accès aux activités et aux jardins par le biais de porches contrôlés vis-à-vis de l'espace public.

L'ensemble des accès se fait depuis la rue en périphérie des lots, ouverts sur le quartier. Les entrées des bureaux et des logements offrent des adresses lisibles depuis la rue. Les commerces bénéficient de façades offrant une grande visibilité et un accès facile depuis l'espace public.

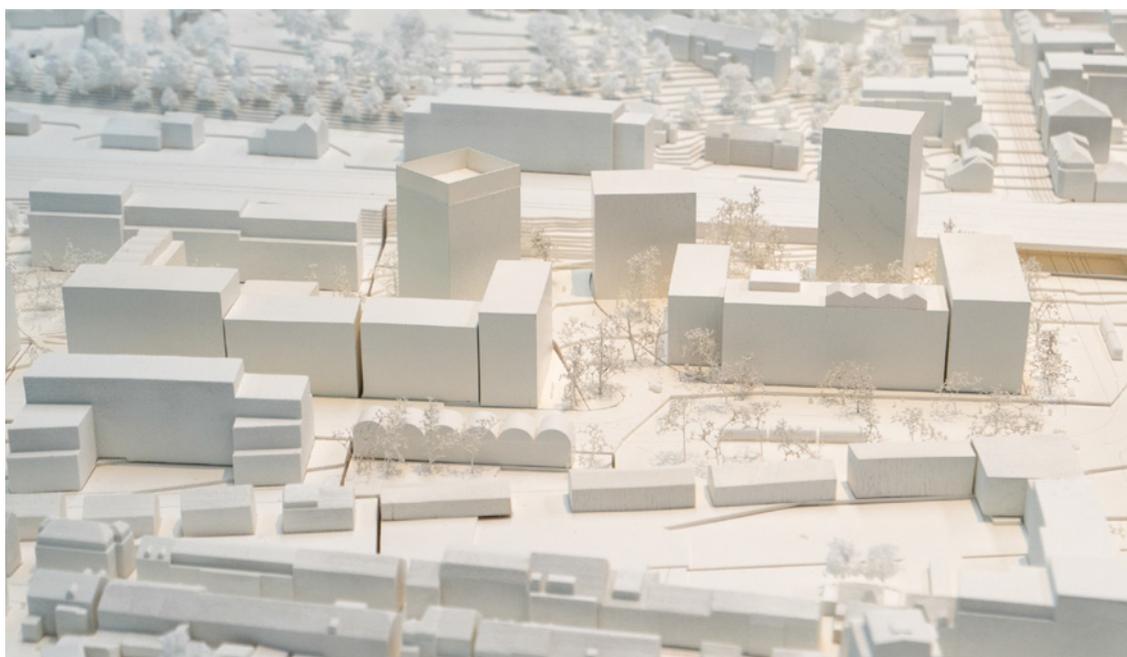
Le projet s'articule autour d'espaces extérieurs et de rez-de-chaussée actifs, qualifiés selon leur programmation et leur implantation. Ces espaces collectifs permettent d'offrir une richesse d'interactions sociales et de convivialité dans le quartier à différentes échelles. Les résidents bénéficient de deux grands jardins plantés et largement ensoleillés ainsi que de quelques toitures collectives (potager, ...). Les passants profitent d'un parvis avec café/restaurant à proximité de la gare et d'une grande halle sur la place du tramway. Les flâneurs peuvent se promener le long de la promenade végétalisée, en apercevant les équipements du quartier situés au cœur des îlots : salle de sport, aire de jeux, restaurant,

crèche...

Le projet présente un potentiel locatif remarquable à travers ses différents programmes. Une variété de typologies de logements est proposée pour répondre aux diverses demandes du marché. Les logements offrent des espaces extérieurs privés généreux, avec peu de vis-à-vis et une vue sur un vaste jardin, offrant ainsi un cadre de vie agréable. Leur double orientation garantit une luminosité optimale tout au long de la journée et une ventilation naturelle aisée compte tenu de leur caractère traversant pour la plus grande partie. Les espaces bureaux se distinguent par leur grande flexibilité, permettant des agencements variés selon les besoins des locataires qui pourront facilement évoluer dans le temps. Les espaces commerciaux du projet se démarquent par leur accessibilité aisée au rez-de-chaussée et leur visibilité optimale, facilitée par une hauteur sous plafond plus importante. Leur double orientation, offrant une vue sur la rue et sur le jardin, crée des espaces accueillants et favorables à l'accueil des clients.

Extrait de la note descriptive du rendu final de l'équipe, mars 2024.

MAQUETTE





»» ÉQUIPE C

BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES
PETITDIDIERPRIoux ARCHITECTES
BELVEDERE ARCHITECTURE
MOZ PAYSAGE
LSC ENGINEERING GROUP



RENDU FINAL

PLAN MASSE



« NEI HOLLERICH OUEST »

Le site, par sa qualité de pivot est non seulement le point d'entrée dans la ville dense mais il se doit également de créer une transition douce entre les différentes identités et densités des quartiers limitrophes. La « porte de Hollerich », au croisement entre la route d'Esch et le boulevard de Hollerich, implique de créer une typologie de bâti dédiée et une densité adaptée à ses nouvelles fonctions. C'est un signal dans la ville.

Afin de créer une transition avec le tissu existant, il est question de retrouver un grain urbain (épaisseur et linéaire des volumes bâtis) et une composition de forme urbaine. Les volumes fragmentés redonnent une échelle juste et équilibrée entre nouveau quartier de ville et maisons urbaines existantes. Cet équilibre se répercute dans les façades mais aussi dans les toitures.

L'arrivée du tramway est le premier levier d'activation du quartier. C'est la colonne

vertébrale de ce nouveau quartier allant d'Est en Ouest. Une place publique vient structurer cette première séquence urbaine : La place d'Esch. Elle vient fédérer les différentes situations de ce carrefour urbain par son traitement de sol homogène afin de redonner la priorité aux piétons.

Bordée au nord par les maisons de ville, elle est activée au sud par les nouveaux rez-de-chaussée animés de commerces et d'activités. Tant dans son socle que dans ses volumétries, le bâti borde cette nouvelle place publique tout en offrant des percés visuelles et physiques donnant sur des intérieurs d'îlot paysager. Ces « respirations » dans le parcours de la ville équilibrent la place du végétal et du minéral.

Implanté au bout de la place sur le lot 2.1, un édifice pivot avec une forme urbaine rappelant l'archétype de la maison, vient faire la transition entre les maisons urbaines et la nouvelle échelle de la ville. Son rez-

AXONOMÉTRIE URBAINE



de-chaussée généreux et largement vitré, accueille un food-court. Cette programmation, propice à la rencontre sociale, animera la place d'Esch.

C'est dans ce nouveau contexte urbain que viennent s'implanter quatre îlots à la programmation mixte. Une nouvelle amorce de ville pour Nei Hollerich rythmée et alternée de bureaux et de logements afin de proposer une vie diurne et nocturne.

PROGRAMME REZ-DE-CHAUSSÉE



LOTS 2.1/3.1/3.2: REZ-DE-CHAUSSÉE



De la grande échelle à la bordure du trottoir, jusqu'au cœur d'îlot, nature et biodiversité sont présentes. L'espace public, caractérisé par son sol minéral et ponctué de plantation, trouve sa continuité avec les rues et venelles, espaces privés à tolérances public. Ces tracés, situés entre chaque îlot proposent un traitement de sol plus poreux et une présence du végétal plus marquée. C'est une transition entre espace urbain et cœur d'îlot.

Échelle urbaine, nouveau quartier, échelle domestique, cœur d'îlot : chaque lieu, chaque espace a été réfléchi afin de penser une transition entre ces échelles et assurer une qualité spatiale, une qualité d'usage et une identité à chaque îlot. Le bâti, en contact avec le boulevard, propose une grande variété de logements qualitatifs, tous traversants,

bi-orienté ou triple-orienté favorisant ainsi la ventilation et un apport de lumière naturelle dans tout le logement. Chacun d'eux est prolongé d'un espace extérieur généreux au sud.

Une conception bioclimatique optimise les performances passives des bâtiments. Elle minimise les besoins en chauffage et en refroidissement contribuant ainsi de manière décisive à la diminution des consommations et ainsi des émissions de gaz à effet de serre.

Extrait de la note descriptive du rendu final de l'équipe, mars 2024.

LA PLACE D'ESCH



MAQUETTE





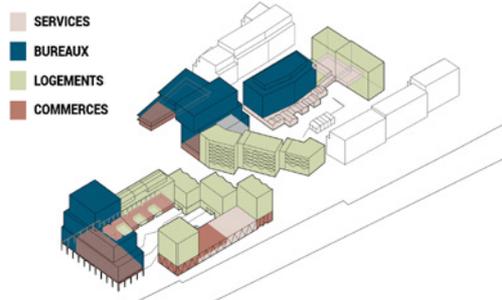
»» ÉQUIPE D

BFF...
FABECK ARCHITECTES
GREENBOX
AUCARRÉ
FELGEN & ASSOCIÉS ENGINEERING



RENDU FINAL

PROGRAMME



« GO WEST »

L'objectif est de créer un lieu de décélération avec deux îlots distincts, chacun ayant sa propre identité et s'organisant autour d'un noyau vert. La zone située le long des voies ferrées est destinée à devenir un lieu de rencontre public, avec des offres culturelles et intégratives, pour renforcer l'identification avec le quartier et améliorer le bien-être des usagers. Le projet propose une image,

entièrement intégrée dans une culture d'un contexte d'ancien site industriel. Deux points hauts marquent les deux îlots. Le premier fonctionne comme charnière entre le futur boulevard et la route d'Esch, le deuxième se situe dans l'angle de perspective du premier. Ces deux bâtiments élevés marquent l'entrée dans ce nouveau quartier, tout en maintenant une échelle harmonieuse. L'implantation des autres bâtiments suit la logique de fonctionner comme bouclier par rapport à l'espace public, en dégageant un maximum les espaces intérieurs d'îlots. De ce fait, les bâtiments et intérieurs d'îlots bénéficient de beaucoup de soleil et d'une diminution des nuisances acoustiques. Les volumétries sont dessinées de telle manière qu'elles génèrent une Sky-line diversifiée tout en restant homogène. Par le décalage et la différence de hauteur des différents immeubles, il en résulte une composition telle une partition de musique. Un soin particulier a été porté envers les niveaux des rez-de-chaussée, tant pour

PLAN MASSE



ÉLÉVATION OUEST LE LONG DE LA ROUTE D'ESCH



les commerces que pour les habitations ou autres affectations.

“Go West” fonctionne comme un quartier qui dégage un ADN commun, à savoir la connexion entre les citoyens, qui commence par la connexion du point de vue mobilité. La visibilité du train qui se présente depuis le lot 1 et les connexions au tram, sont littéralement des invitations au voyage, soutenus par les matérialités et les plantations employées. Ce facteur mobilité a une influence importante sur le projet.

La conception de deux cours intérieures en tant qu'éléments centraux du plan directeur pour un habitat de quartier vert, vise à créer un environnement diversifié et équilibré, qui répond aux besoins des résidents et contribue à la promotion de la communauté et du bien-être. L'intention de “Go West” est de créer un cadre convivial, humain et éco-responsable.

La cour intérieure des lots 1.1 et 1.2 est conçue comme un espace calme et ouvert. Elle est structurée par des plateaux successifs connectant les divers niveaux de l'ensemble des bâtiments. Cela signifie qu'il

VUE DE L'INTÉRIEUR D'ÎLOT DU LOT 1.1/1.2



VUE DEPUIS LE BOULEVARD DE HOLLERICH



LOT 3.1: REZ-DE-CHAUSSÉE



offre une atmosphère paisible et détendue, propice à la détente et à la relaxation. En utilisant des collines douces à l'intérieur des zones de plantation et une végétation soigneusement sélectionnée, un environnement naturel et apaisant est créé, invitant à la flânerie et à la détente.

La cour intérieure, située sur les lots 3.1 et 3.2, est conçue comme un espace actif et plus intime. En intégrant des zones multifonctionnelles telles que des aires de jeux, des bancs, des espaces verts et de petits jardins communautaires, cette cour devient un centre vivant du quartier. De plus, la cour intérieure est complétée par une crèche et une serre, qui peut être utilisée comme un atelier communautaire, élargissant ainsi la diversité des possibilités d'utilisation. En même temps, l'intimité et la vie privée sont créées par le placement habile d'espaces verts, de haies et d'autres éléments, permettant aux résidents de se sentir à l'aise dans leur environnement immédiat.

L'ensemble des bâtiments des lots a été conçu de telle manière à ce qu'il y ait une richesse variée tant au niveau des volumétries, des façades mais également des typologies de logements. Ainsi, on distingue majoritairement des logements traversants, des duplex, des Town houses et quelques

LOT 3.2: REZ-DE-CHAUSSÉE

appartements mono-orientés. Les commerces et services occupent l'ensemble des rez-de-chaussée, à l'exception du tronçon courbe, qui propose des Town houses à ce niveau. La répartition des fonctionnalités se fait de telle manière à générer exclusivement des espaces de vie pour l'habitat, profitant du soleil. Les bureaux, services et crèche animent le quartier pendant la journée, alors que le soir la magie de la vie est reprise par les logements, dialoguant avec les intérieurs d'îlots et l'espace public.

La programmation du quartier que nous prévoyons en fait un parfait exemple de la ville du quart d'heure. Toutes les fonctions essentielles à la vie quotidienne, aux loisirs et au travail se trouvent réunis sur les deux îlots. La préservation et la gestion des ressources et de l'énergie, la réduction des émissions de CO₂, la qualité de l'air, le bien-être de l'usager, l'utilisation de matériaux de construction écologiques, sains et recyclables, la flexibilité, le recyclage et la gestion des déchets en feront un quartier ré-



solument orienté vers le futur et constitueront un avantage commercial sur le marché locatif important.

Extrait de la note descriptive du rendu final de l'équipe, mars 2024.

MAQUETTE





»» ÉQUIPE E

DIANE HEIREND ARCHITECTURE & URBANISME
M3 ARCHITECTES
AREAL LANDSCAPE ARCHITECTURE
T6 - NEY & PARTNERS
DAL ZOTTO & ASSOCIÉS
LARUADE ARCHITECTURE & URBANISME



RENDU FINAL

VUE DEPUIS LES VOIES CFL



« HOLLERECHER HÄFF »

Conserver les percées visuelles importantes vers les bâtiments emblématiques de la ville structure notre urbanisme. L'inscrire autour de quatre cours de natures diverses en tissant une morphologie et une densité contemporaines, qui prennent racine dans le quartier «ancien» Hollerich. Concevoir des bâtiments à hauteurs diverses, donnant ainsi une échelle urbaine et familière aux usagers. Un urbanisme qui préserve des passages pour le vent et des ouvertures pour le soleil à l'intérieur des cours et dans l'espace public est la couture sur mesure à faire pour créer les ambiances très diverses de l'autre centralité.

Les fonctions sont composées de manière à ce que leur mixité, leur dialogue mutuel avec le paysage, leurs connexions avec le quartier existant (et en devenir) les tissent dans

le contexte de la ville. Une activation ciblée des rez-de-chaussée grâce à des fonctions publiques, collectives et privées deviennent les faiseurs de poulx des nouveaux lieux que les utilisateurs vont vivre à des temporalités différentes :

le passage rapide au pôle d'échanges - la flânerie - la destination spécifique - le lieu de travail - l'adresse privée.

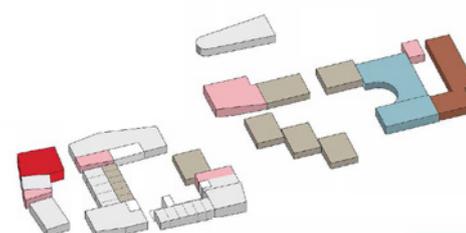
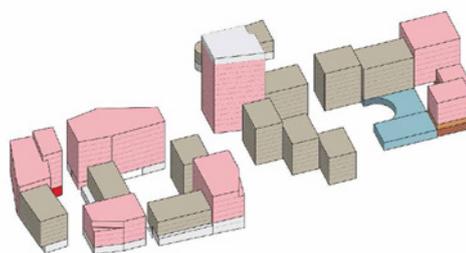
La cour des artisans est complètement publique, elle ne sera pas fermée le soir. Elle vivra des flux de personnes au pôle d'échanges, des entrées et sorties des bureaux du nouveau quartier, des accès aux logements et d'une programmation des rez-de-ville pertinente, conférant l'identité au lieu dans la lignée de son contexte historique. Tous les rez-de-chaussée des bâtiments qui la bordent sont activés.

PROGRAMME

La cour des jardins est nettement plus calme, elle est dédiée aux gens qui habitent autour de cette cour, proposant 'juste' une servitude de passage en journée au public entre la promenade le long du mur des CFL et la jonction du boulevard et de l'axe du tram. Tous les gens qui habitent autour de cette cour profiteront de ses espaces paysagers au sol, complétés par des jardins en toiture sur des bâtiments de moindre hauteur p. ex. la toiture du bâtiment 6 au sud.

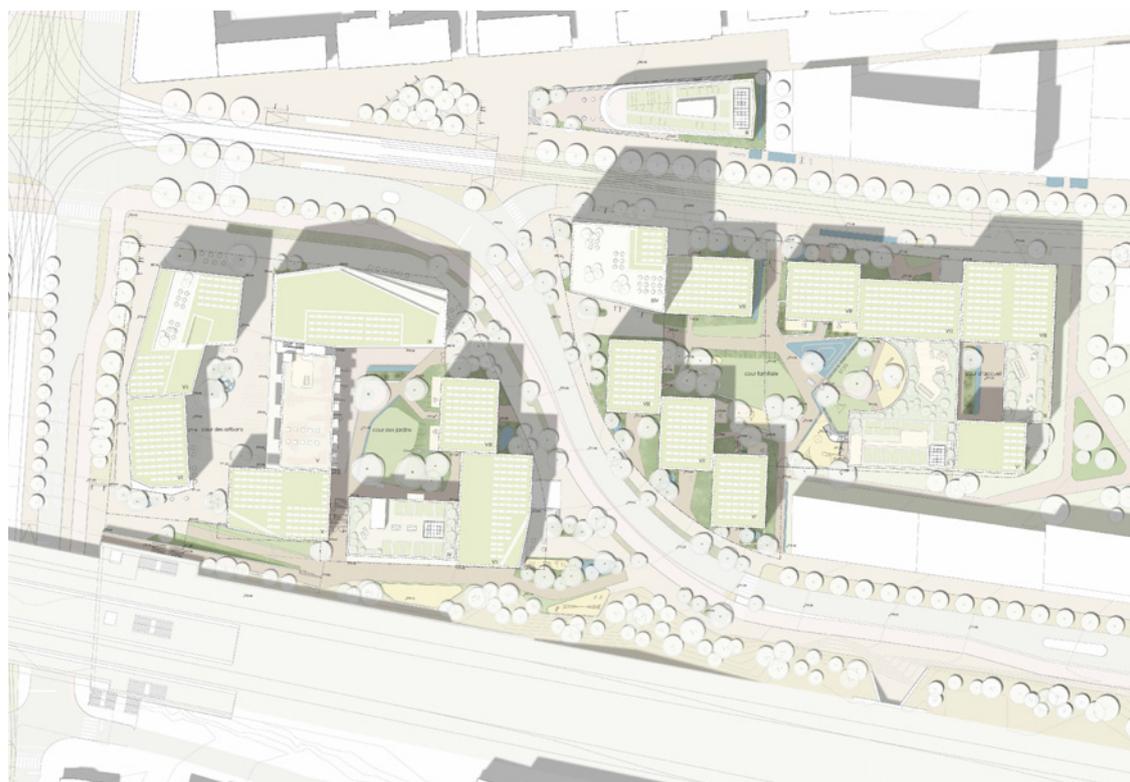
La cour familiale est bordée par des bâtiments de logements, qui proposent des habitations jusqu'au rez-de-chaussée, et par la crèche. Accueillante et ouverte, il s'agit d'une cour verte avec une généreuse pelouse centrale. Autour de celle-ci sont implantées quelques niches de jeu qui sont adaptées au cadre résidentiel.

La cour d'accueil héberge des services médicaux et sociaux pour les personnes ayant des besoins spécifiques. Elle fonctionne comme un atrium confidentiel, où personne n'est exposé à des regards indiscrets, et où il n'y a pas d'interférences avec l'entrée du bâtiment administratif de la Ville de Luxembourg.



bureaux	
logements	
commerces / services	
activités mutualisées	
crèche de la VDL	
logements encadrés VDL	
accueil pour personnes à besoins spécifiques	

PLAN MASSE



LA COUR DES ARTISANS



LA COUR DES JARDINS



LA COUR FAMILIALE



Les bâtiments d'habitation côtoient les bâtiments de bureaux de manière à avoir des façades vivantes à toute heure de la journée et de la semaine. Les logements, les commerces, les surfaces de bureaux sont toujours traversantes ou biorientés, de manière à conférer une variation de luminosité pendant la journée, d'avoir une progression des vis-à-vis animés vers des zones plus calmes, et de relier les espaces publics au niveau du sol de la ville par des passages ou des transparences.

Sur ce segment de la route d'Esch a lieu le face-à-face des deux nouveaux quartiers de Hollerich. Le projet des portes de Hollerich pourrait présenter des bâtiments qui bordent l'arrêt de tram derrière un large trottoir. Ils pourraient dégager également un petit parvis de la gare et pourraient offrir sur leurs façades ouest un espace plus calme.

Les essences seront choisies selon les conditions de plantation pour en assurer le succès. Pour les situations plus sévères et urbaines, les arbres seront choisis parmi les 'Klimabäume', tandis que dans les intérieurs d'ilots verdoyants et hors structure, une palette indigène d'arbres de parc et jardin peut ancrer le projet qui sera complété par quelques arbres fruitiers.

Les logements étant tous traversants et / ou bi-orientés, ils profitent tous d'une bonne luminosité au cours de la journée et de vues sur les couronnes d'arbres.

Le bâtiment 10 est le 'phare' qui annonce le nouveau quartier, à la charnière des différents lots et de leurs infrastructures. Sa toiture restaurant est un endroit de choix, accessible à tout le monde, pour profiter des vues sur toute la Ville de Luxembourg. En face à l'ouest, au rez-de-ville du bâtiment 3, la brasserie du quartier fait le pendant sur le sol de la ville. En face au nord, l'épicerie du quartier complète la convivialité en servant des cafés et petits entremets en journée. Devant cette épicerie et derrière l'arrêt de tram, on imagine aisément un petit marché hebdomadaire trouver place.

Extrait de la note descriptive du rendu final de l'équipe, mars 2024.

VUE DEPUIS LE BOULEVARD DE HOLLERICH



MAQUETTE





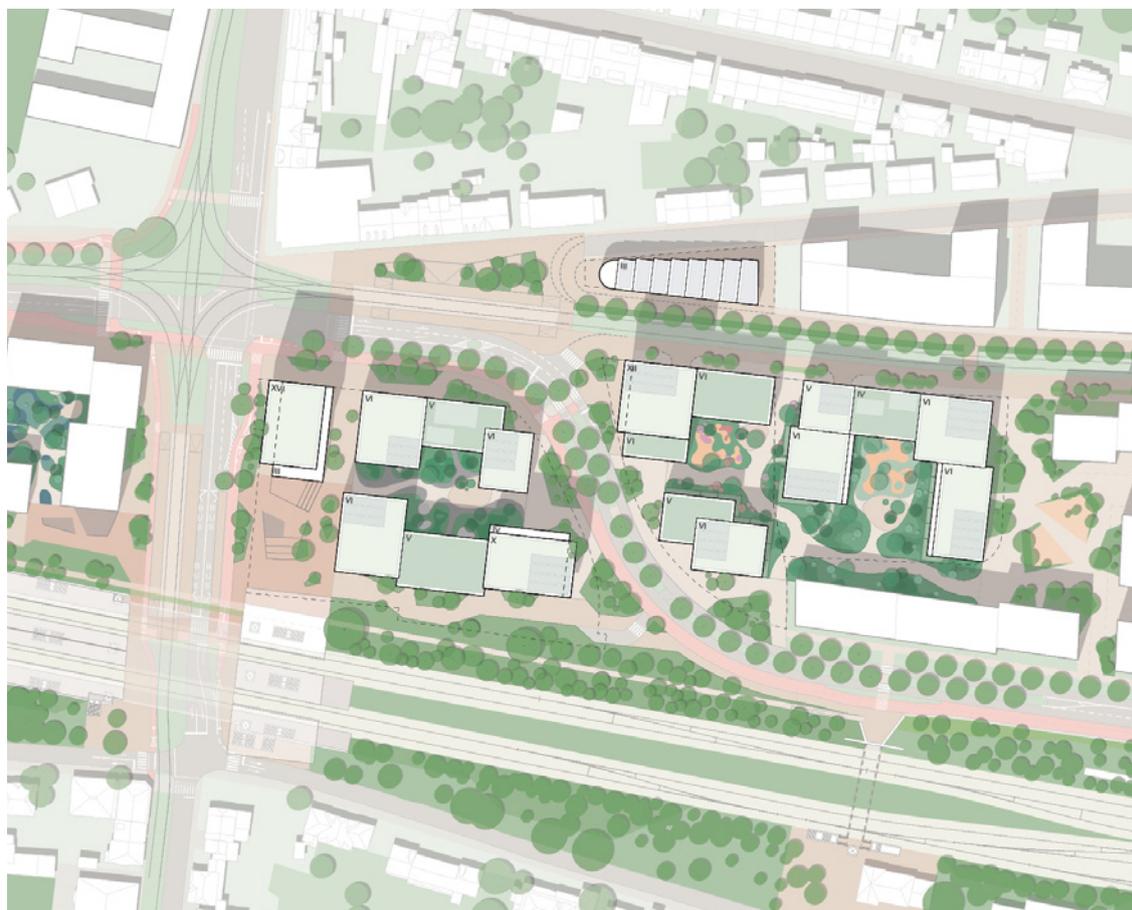
»» ÉQUIPE F

KCAP
IPLAN BY MARC GUBBINI ARCHITECTES
LUX CIVIL ENGINEERING CONSULTING
ENERGIE & ENVIRONNEMENT
DAMIEN ASSINI DESIGN & ARCHITECTURE
BEISSEL & RUPPERT



RENDU FINAL

PLAN MASSE



« DESTINATION NEI HOLLERICH »

L'importance stratégique du site ressort de son emplacement à l'entrée sud de la Ville de Luxembourg, de sa proximité avec de vastes zones d'expansion, de sa position centrale au cœur des zones vouées à la densification, « Nei Hollerich » et « Porte de Hollerich » et de sa position à l'intersection avec plusieurs axes de mobilité importants : train, tram, lignes de bus, route nationale N4, et nouveau boulevard urbain le liant à la gare centrale.

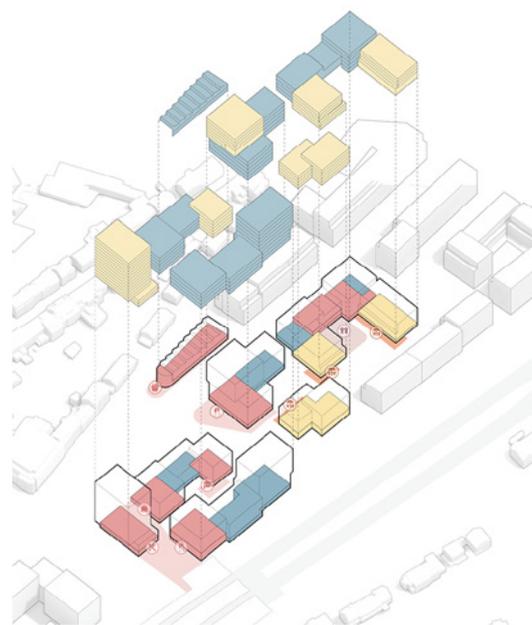
Le projet propose une succession de différentes cours et places complémentaires, à l'instar d'un collier de perles ; les blocs restent perméables et les cours sont accessibles, les entrées des cours ne sont

toutefois pas alignées sur le flux principal des itinéraires piétonniers et sont clairement reconnaissables en tant qu'espaces semi-publics par un aménagement paysager différent en formes et en matériaux. Leur taille est fonctionnelle tant pour l'aménagement de logements / appartements que pour l'agencement d'espaces de bureaux, et leur échelle s'intègre logiquement dans le tissu urbain de la ville prémoderne. L'adressage s'en trouve facilité et l'échelle des bâtiments confère à la ville une image lisible et logique. Dans ce contexte le bâtiment triangulaire sis le long de la Rue de l'Acierie reste de taille modeste car il dialogue avec les petites maisons existantes de l'autre côté de la rue. Du côté Nord, l'îlot est subtilement divisé en éléments plus petits.

La condition spéciale de la route incurvée reliant le Boulevard de Hollerich est soulignée en juxtaposant des volumes rectangulaires créant un jeu de coulisses le long de la courbe. A l'endroit de la courbe deux corps bâtis plus élevés forment un accent particulier, comme une porte, et marquent le début (ou la fin) de l'axe du Tram et du Boulevard de Hollerich. À l'échelle de la ville, la gare de « Nei Hollerich » et sa nouvelle place méritent un élément marquant la « silhouette urbaine » proportionnellement à travers un bâtiment-tour d'environ 50 mètres de haut subtilement positionné de manière à ne projeter qu'à peine des ombres sur les bâtiments ou lieux de séjour avoisinants.

Centré sur l'humain « Destination Nei Hollerich » offre un environnement de travail, de vie et de récréation à une échelle agréable à l'image de ses habitants et utilisateurs. Volumétriquement lisible, le quartier reflète ses fonctionnalités et devient lisible.

PROGRAMME



VUE DE LA COUR DES VOISINS - INTÉRIEUR D'ÎLOT 1.1/1.2



AXONOMÉTRIE URBAINE



De par son environnement programmatiquement différencié et synergétique « Destination Nei Hollerich » devient un quartier animé et inclusif. La complémentarité de ses fonctions crée un environnement animé durant une grande partie des moments de la journée et de la semaine. Le mix des fonctions proposées dans tout le quartier, immeubles de bureaux, immeubles résidentiels, services, horeca, commerces, récréation, et autres favorisera une animation régulière et continue du quartier.

La programmation des fonctions logées dans les « socles » est étroitement liée aux flux piétonniers et à l'utilisation de l'espace public et répond de ce fait à la vie sociale des utilisateurs. Le projet offre une grande variété de types de logements avec des qualités de vie spécifiques pour attirer divers

habitants, soutenant l'ambition d'un quartier inclusif.

« Destination Nei Hollerich » est adapté à ses fonctions actuelles et préparé à l'avenir grâce à sa flexibilité. La hauteur et la profondeur des étages et l'organisation du noyau des bâtiments conviennent à la fois à une utilisation en tant que bureaux efficaces à locataire unique, ou multi-locataires bien organisés, et à une utilisation à titre de logements. La structure portante des poteaux et de poutres et la trame appliquée à l'ensemble du projet permettent un remplissage flexible, aussi bien pour les étages de logements que pour les étages de bureaux, individuels et/ou en open space.

L'ambition pour « Destination Nei Hollerich » est de créer un environnement durable où les gens aimeront vivre, sans épuiser nos

ÉLÉVATION OUEST LE LONG DE LA ROUTE D'ESCH



ressources naturelles mondiales, tant pendant la construction qu'en exploitation.

« Destination Nei Hollerich » est un environnement centré sur l'humain, agréable et convivial avec des bâtiments à une échelle humaine, optimale en ce qui concerne le vent, le soleil, l'ombre et le bruit, animé et sûr par un mélange bien situé de fonctions qui rend l'activité sociale tout au long

de la semaine, qui contient des bâtiments flexibles qui évitent les vacances et qui a des structures plantées et naturelles bien intégrées qui contribuent à la santé de ses utilisateurs et habitants.

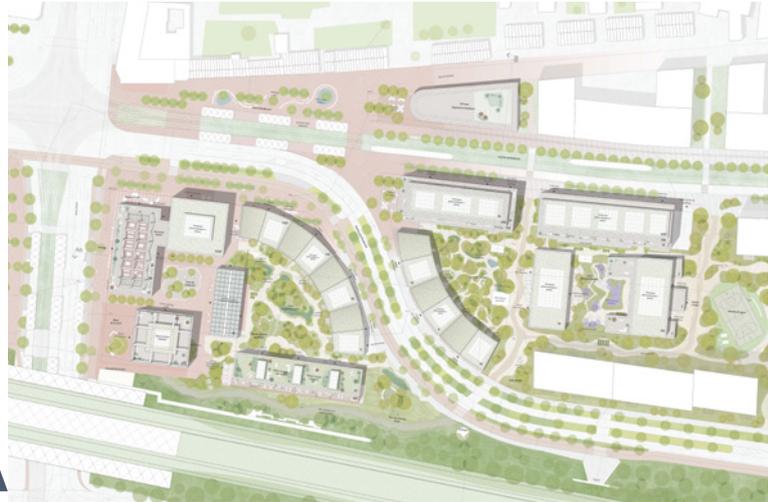
Extrait de la note descriptive du rendu final de l'équipe, mars 2024.

MAQUETTE

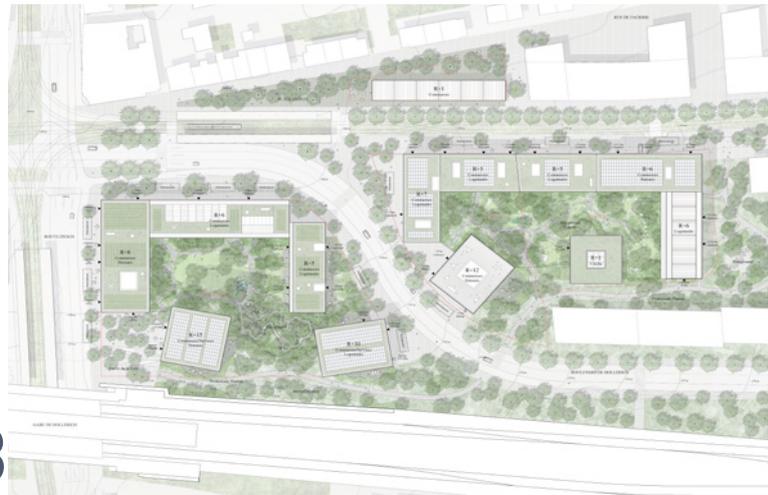


APERÇU DES PROJETS

ÉQUIPE A



ÉQUIPE B



ÉQUIPE C



DU RENDU FINAL



ÉQUIPE D



ÉQUIPE E



ÉQUIPE F

Le colloque final a eu lieu les 29 et 30 avril 2024. La première journée a été consacrée à la présentation des 6 projets par les équipes pour permettre au comité de sélection de saisir les projets en détail. Avant chaque session de présentation, l'examen préliminaire du projet final et ses points d'attention ont été présentés et commentés par le comité consultatif. Les présentations de chaque équipe ont chaque fois permis au comité de sélection de poser des questions spécifiques et d'approfondir certains points pour ensuite se concerter et en tirer de premières conclusions.

La deuxième journée a permis au comité de sélection d'identifier les projets les mieux adaptés pour chacun des 4 lots et de formuler des recommandations pour la mise en œuvre de ces projets. Il a été procédé par lot et par équipe moyennant une notation selon les critères d'évaluation définis dans le règlement de la consultation rémunérée.

Comme les équipes ont été priées de confectionner leurs maquettes sur base d'une découpe de chaque lot, le comité de sélection a pu évaluer l'interaction des différentes propositions sélectionnées pour chaque lot. Cette démarche a permis au comité de sélection de formuler des recommandations spécifiques et précises pour la mise en œuvre des projets sur les différents lots, tout en veillant à la fonctionnalité des espaces libres publics et privés ainsi qu'à la qualité urbanistique de l'ensemble.



La délibération du comité de sélection a eu lieu en dialogue étroit avec le comité consultatif, afin de d'étayer son argumentation, en particulier lorsqu'il s'agissait de thèmes relevant du domaine technique, réglementaire et programmatique.

Dans le cadre du colloque final, le comité de sélection a constaté que toutes les équipes avaient bien répondu aux défis et avaient présenté des projets d'une grande complexité et diversité, à la croisée des problématiques urbaines et architecturales. La valeur ajoutée du dialogue compétitif pour la qualité des projets est indéniable. Le comité de sélection a également constaté que le colloque intermédiaire avec l'atelier de cocréation avait apporté une plus-value considérable, dans la mesure où ceci a permis d'approfondir certaines thématiques importantes et de formuler des recommandations spécifiques permettant d'optimiser les projets lors de la deuxième étape de la phase 2 « projet ».

COLLOQUE FINAL



Proposition d'attribution par lot

Au terme de la deuxième journée du colloque final, le comité de sélection a formulé ses propositions pour l'attribution des quatre lots. Pour chaque lot, le projet le plus convaincant a été retenu, parce qu'il répondait le mieux aux attentes des maîtres de l'ouvrage respectifs, aux enjeux urbains et architecturaux, à l'échelle de la ville, au profil du quartier en devenir, au site en particulier, ainsi qu'aux enjeux économiques et de durabilité.

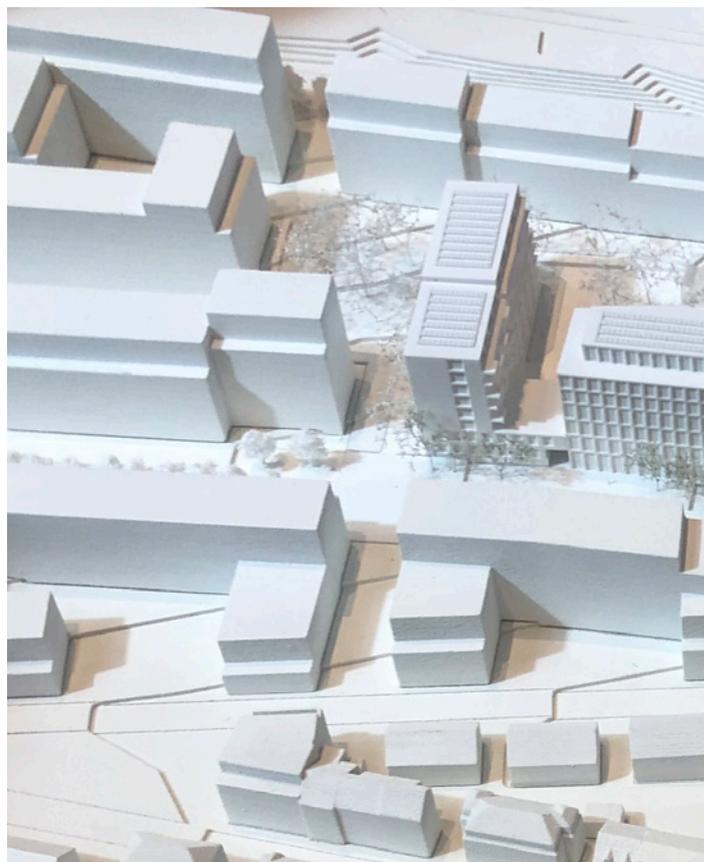
Pour les différents lots, les équipes suivantes ont été retenues :

Lot 1.1/1.2

Équipe A : Assar Universum Architects sa (LU) / Assar Brussels Architects (BE) / Schmidt Hammer Lassen Architects (DK) / 1:1 Landskab (DK) / Sweco Belgium srl (BE) / SensBox (LU)

Lot 2.1

Équipe C : Baumschlager Eberle Architectes (FR) / PetitdidierPrioux Architectes (FR) / Belvedere Architecture (LU) / MOZ Paysage (FR) / LSC Engineering Group (LU)



Lot 3.1 et Lot 3.2

Équipe D : BFF... (LU) / Fabeck Architectes (LU) / Greenbox (DE) / AuCarré (LU) / Felgen & Associés Engineering sa (LU)

RÉSULTATS ANALYSE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ DE SÉLECTION



Recommandation du comité de sélection pour la suite des projets

Pour chaque projet, le comité de sélection a formulé des recommandations pour la concrétisation et la poursuite des projets, notamment en ce qui concerne l'interaction avec les projets retenus pour les trois autres lots respectifs.

Dans le cadre de la mise en œuvre des projets sur les différents lots, le comité de sélection recommande que les équipes adaptent, remanient et précisent leurs projets en étroite collaboration et concertation, afin de générer un ensemble cohérent et pertinent pour tous les lots. Les aspects suivants seront notamment à prendre en compte : cohérence de la volumétrie pour l'ensemble du site couvert par la consultation rémunérée, raccords entre les différents lots, réduction, respectivement équilibrage de la surface construite brute, cohérence et pertinence de la programmation, diversité des typologies des logements.

Les lots 3.1 du Fonds de compensation et 3.2 de la Ville de Luxembourg adjacents étant attribués à une seule équipe, la concrétisation du projet devra continuer à faire l'objet d'un échange intense entre les deux maîtres de l'ouvrage.

D'une manière générale, et pour assurer une continuité dans la recherche d'une qualité architecturale et urbanistique, le comité de sélection préconise un processus de cocréation et d'instaurer un groupe de travail pluridisciplinaire.

Dans ce contexte, une participation continue du comité de sélection sera utile, afin d'approfondir les recommandations formulées dans le cadre de la consultation rémunérée et de mettre à profit le regard de l'extérieur sur le projet en évolution.

LOT 1.1/1.2

PROPOSITION D'ATTRIBUTION

ÉQUIPE A

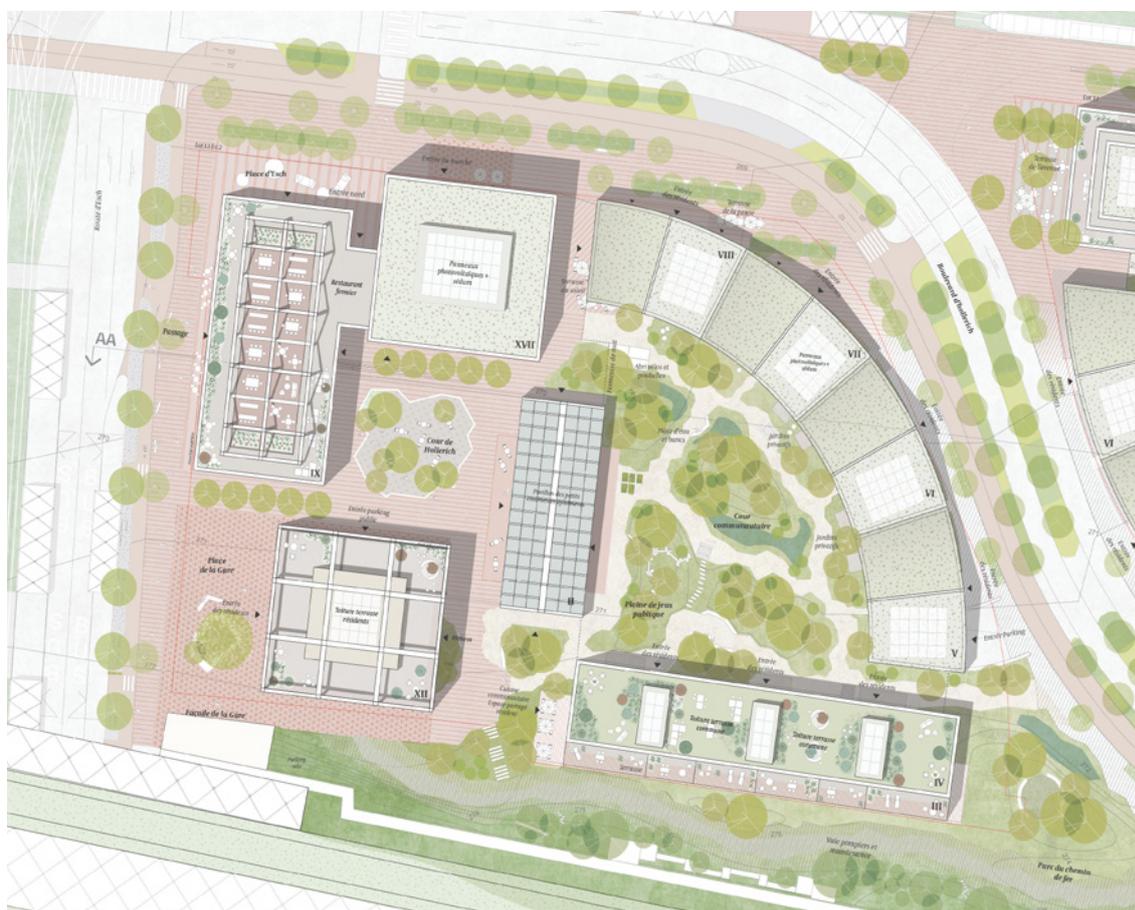
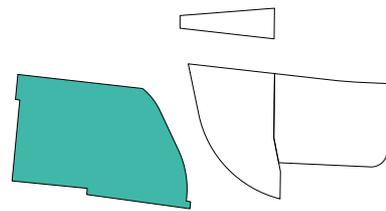
ASSAR

SCHMIDT HAMMER LASSEN

1:1 LANDSKAB

SWECO BELGIUM

SENSBOX



Le comité de sélection a été particulièrement convaincu par les éléments suivants du projet proposé pour le lot 1.1 /1.2 par l'équipe A - Assar Universum sa / Assar Architecte / Schmidt Hammer Lassen Architects / 1.1 Landskab / Sweco Belgium / Sensbox :

- » Implantation de l'émergence par rapport au pôle d'échanges et en retrait par rapport à la route d'Esch et configuration volumétrique sur le lot
- » Gestion des flux relatifs au pôle d'échanges et création de places bien proportionnées et animées à l'entrée de la gare et en cœur d'îlot
- » Répartition volumétrique, permettant de créer, en complément aux espaces à caractère public, un cœur d'îlot d'habitation végétalisé et apaisé de haute qualité

- » Proposition de répartition du programme, avec une mixité sur l'entièreté du lot, mais une organisation des surfaces de bureaux, de services et de commerces d'un côté et des logements de l'autre autour de deux espaces séparés à caractères distincts

- » Implantation d'un pavillon en cœur d'îlot créant l'interface entre le programme de bureaux, services et commerces d'un côté et les logements de l'autre et présentant le potentiel d'un catalyseur social

Dans le cadre de la concrétisation du projet, le comité de sélection recommande notamment de repenser le langage architectural du bâtiment d'habitation courbe le long du boulevard de Hollerich, jugé trop « alpin », et de procéder à diverses adaptations concernant la volumétrie et la programmation. L'affinement du projet devra s'appuyer sur une étude aéraulique, en travaillant notamment sur des possibles zones d'inconfort.

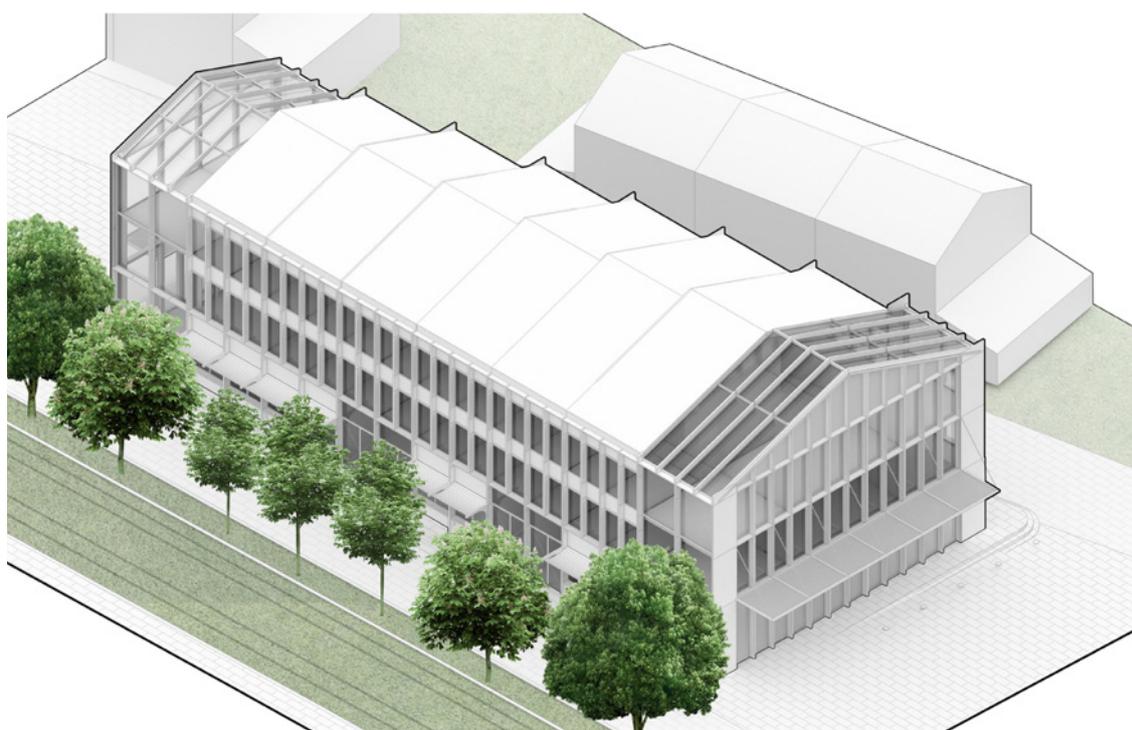
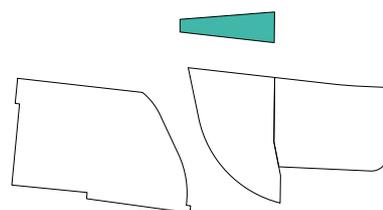


LOT 2.1

PROPOSITION D'ATTRIBUTION

ÉQUIPE C

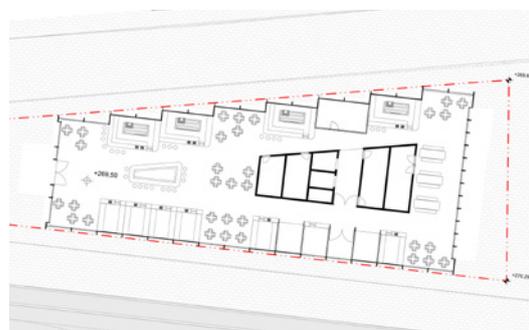
BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES
PETITDIDIERPRIOUX ARCHITECTES
BELVEDERE ARCHITECTURE
MOZ PAYSAGE
LSC ENGINEERING GROUP



Le comité de sélection a été particulièrement convaincu par les éléments suivants du projet proposé pour le lot 2.1 par l'équipe C - Baumschlager Eberle Architectes / PetitdidierPrioux Architectes / Belvedere Architecture / MOZ Paysage / LSC Engineering Group :

- » Intégration dans le contexte urbain existant par son implantation et son gabarit avec une trame dans la continuité des constructions existantes de la rue de l'Acierie
- » Proposition architecturale s'inspirant de l'histoire du site tout en proposant une écriture contemporaine
- » Création d'un food-court généreux et largement vitré au rez-de-chaussée qui contribue à l'animation de la place

Dans le cadre de la concrétisation du projet, le comité de sélection recommande de procéder à une coordination avec les projets des lots 1.1/1.2 et 3.1 du Fonds de compensation, notamment au niveau de la programmation.



LOT 3.1

PROPOSITION D'ATTRIBUTION

ÉQUIPE D

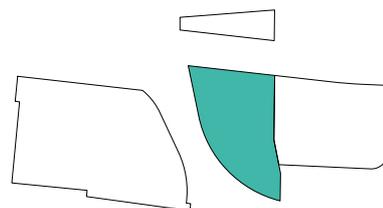
BFF...

FABECK ARCHITECTES

GREENBOX

AUCARRÉ

FELGEN & ASSOCIÉS ENGINEERING



Le comité de sélection a été particulièrement convaincu par les éléments suivants du projet proposé pour le lot 3.1 par l'équipe D - BFF... / Fabeck Architectes / Greenbox / AuCarré / Felgen & Associés Engineering sa :

- » Implantation de l'émergence à l'entrée du quartier « Nei Hollerich » ainsi que sa déclinaison volumétrique et le traitement de la silhouette le long de la voirie du tramway
- » Traitement de l'implantation des bâtiments dans la courbure du boulevard de Hollerich
- » Fonctionnement d'ensemble et cohérence urbaine et architecturale avec le projet proposé pour le lot 3.2 et développement d'un intérieur d'îlot généreux et attractif avec une continuité paysagère entre les deux lots

Dans le cadre de la concrétisation du projet, le comité de sélection recommande d'affiner le porte-à-faux de l'émergence et de retravailler les failles entre les volumes sur la partie en courbure parallèle au boulevard de Hollerich, ainsi que de peaufiner la densité végétale en cœur d'îlot.



LOT 3.2

PROPOSITION D'ATTRIBUTION

ÉQUIPE D

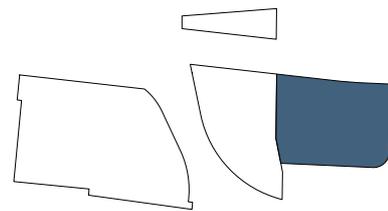
BFF...

FABECK ARCHITECTES

GREENBOX

AUCARRÉ

FELGEN & ASSOCIÉS ENGINEERING



Le comité de sélection a été particulièrement convaincu par les éléments suivants du projet proposé pour le lot 3.2 par l'équipe D - BFF... / Fabeck Architectes / Greenbox / AuCarré / Felgen & Associés Engineering sa :

- » Disposition des volumes le long de la voirie du tramway
- » Création d'un intérieur d'îlot généreux et attractif avec un bon ratio de pleine terre et une continuité paysagère avec le lot 3.1 adjacent
- » Programmation et fonctionnement interne de la crèche, transposition de sa fonction au niveau de l'architecture et intégration dans le site
- » Fonctionnement de l'ensemble, cohérence urbaine et architecturale avec le projet proposé pour le lot 3.1

Dans le cadre de la concrétisation du projet, le comité de sélection recommande, outre divers affinements programmatiques, de préciser le concept paysager de l'intérieur de l'îlot en accord avec le lot 3.1 et de peaufiner la densité végétale.



Mentions légales

Pouvoirs adjudicateurs

Fonds de compensation commun au régime général de pension - FdC
34-40 avenue de la Porte Neuve, L-2227 Luxembourg
Boîte postale 538, L-2015 Luxembourg
T +352 26 20 34 83
www.fdc.lu

Ville de Luxembourg - VdL
42, place Guillaume II, L-2090 Luxembourg
T +352 47 96 1
www.vdl.lu

Assistance au maître de l'ouvrage

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel, L-7254 Bereldange
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner
15b, bd Grand-Duchesse Charlotte, L-1331 Luxembourg
T +352 26 38 58 1
Flandrische Straße 4, D-50674 Köln
T +49 221 925 888 0
www.deweymuller.com

Luxembourg, juin 2024

Photos :

Daniel Wahl, Melt Studio / www.melt.lu

Rédaction et Design :

Zeyen+Baumann sàrl / www.zeyenbaumann.lu

Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner / www.deweymuller.com

Impression :

Reka

www.reka.lu

