



**CITÉ
DE LA
SÉCURITÉ
SOCIALE**

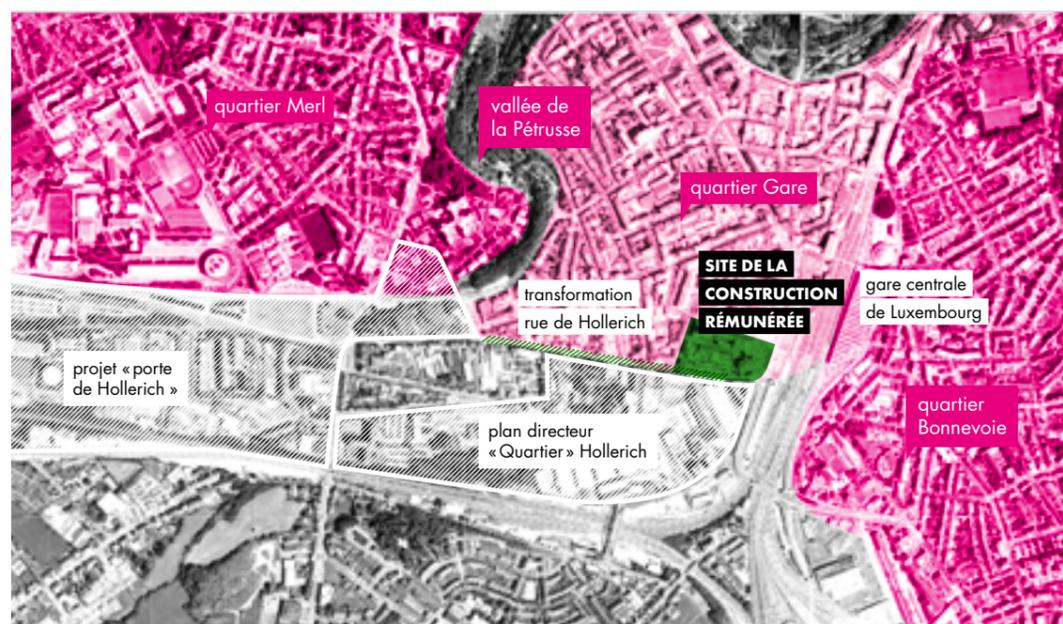
CONSULTATION RÉMUNÉRÉE 2014-2015

Fonds de compensation commun au régime général de pension

CONSULTATION RÉMUNÉRÉE 2014-2015

SOMMAIRE

6	Le site et son contexte	20	Projets proposés TEAM 1
8	Enjeux de la consultation rémunérée	32	Projets proposés TEAM 2
10	Mission et format de la mise en concurrence	44	Projets proposés TEAM 3
14	Equipes choisies	56	Projets proposés TEAM 4
15	Déroulement	68	Projets proposés TEAM 5
16	Planning de la consultation rémunérée	80	Résultats
18	Conditions cadre		



ET SON SITE LE SITE CONTEXTE

Luxembourg-ville est la capitale du Grand-Duché de Luxembourg et le centre politique et économique du pays.

Avec les communes environnantes, elle forme une importante agglomération urbaine et présente une forte concentration d'emplois et d'équipements publics. La surface du territoire de la ville s'élève à 51,73 km², ce qui correspond à 2 % de la surface du Grand-Duché. La densité de la population est de 2.075 habitants par km² ce qui est largement supérieur à la moyenne nationale, le Grand-Duché – à l'exception des grandes villes – ayant plutôt un caractère rural. Par ailleurs, la moitié des emplois du pays se concentrent dans la ville de Luxembourg.

Le quartier de la Gare est un quartier dense et vivant, avec une forte mixité de fonctions (administrations étatiques et communales, services, commerces, gastronomie, loisirs, artisanat, habitat). Le quartier, développé après le démantèlement des fortifications au 19^e siècle, présente un grand nombre de bâtiments remarquables. La structure urbaine est dominée par des îlots fermés. Néanmoins, aux alentours de la Gare, des problèmes typiques d'un tel quartier, comme le trafic de drogues et la prostitution de rue, existent également, surtout en soirée et pendant la nuit. La sécurité urbaine est donc un objectif important dans ce quartier.

Le site de projet est situé dans le quartier gare. Il s'agit d'un îlot d'environ 20.900 m², délimité par la rue de Hollerich au Sud, la place de la gare à l'Est, la rue du Commerce au Nord et la rue du Fort Wedell à l'Ouest. La rue Mercier traverse le

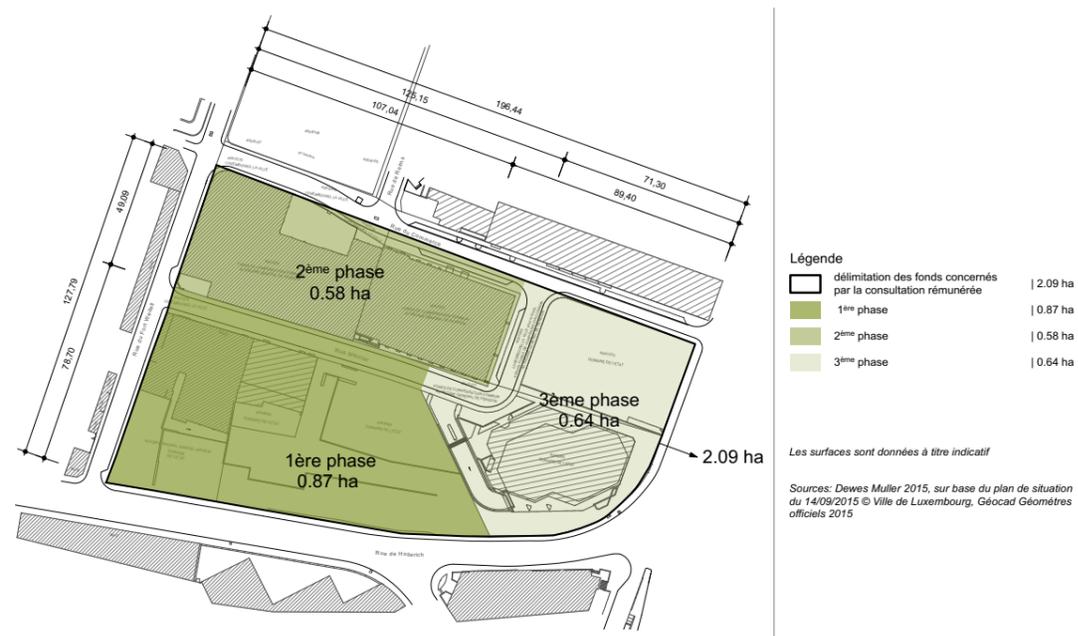
site et assure l'accès au bâtiment du Centre des technologies de l'information de l'Etat (CTIE). L'entrée principale de la gare centrale de Luxembourg se trouve à une distance de moins de 200 m.

Pour une grande partie, le site – qui est presque entièrement scellé – est utilisé comme parking à ciel ouvert. Deux bâtiments administratifs et quelques bâtiments subordonnés et sous-exploités s'y trouvent également.

Au Nord-Ouest du site, délimité par la rue du Commerce, la rue Mercier et la rue du Fort Wedell, se trouve l'Office des Publications de l'Union Européenne. Le bâtiment n'a pas de valeur particulière et peut être remplacé par une construction neuve. Au Sud-Est du site, à l'intersection de la rue de Hollerich et de la place de la gare, se trouve le Centre des technologies d'information de l'Etat. Ce bâtiment a été érigé dans les années 1980 et sera remplacé par une nouvelle construction dans une troisième phase de réalisation. Le parking se trouvant au Nord-Est de la parcelle en propriété de l'Etat n'est pas utilisé par le CTIE, mais géré par la ville de Luxembourg. Ce parking est mis à disposition et ne doit pas être maintenu. Les places de stationnement supprimées ne doivent pas être remplacées.

Le terrain présente une topographie accidentée. La différence de niveau entre le point le plus bas (angle rue de Hollerich/rue du Fort Wedell au Sud-Ouest) et le point le plus haut (angle rue du Fort Wedell/Rue du Commerce au Nord-Ouest) s'élève à environ 6 m. Sur le site lui-même, cette différence de niveau est marquée par des murs de soutènement situés entre la rue Mercier et la rue de Hollerich.

ENJEUX DE LA CONSULTATION RÉMUNÉRÉE



La ville de Luxembourg souhaite le développement d'un îlot urbain mixte, intégré dans le quartier et valorisant cette partie de son territoire un peu délaissée. Le développement du site devra garantir des liaisons entre le quartier de la gare au Nord et le futur « quartier Hollerich » au Sud et prendre en compte l'importance de la gare centrale et de son parvis. Afin de soutenir la transformation de la rue de Hollerich, passant d'un axe dominé par le trafic motorisé à une rue urbaine animée, la ville de Luxembourg préconise également l'aménagement au rez-de-chaussée, de fonctions ouvertes au public. En plus, la Cité de la Sécurité Sociale devra proposer des connexions avec les îlots adjacents et inciter à la mobilité douce. L'îlot devra être conçu comme une cité de services, disposant de surfaces flexibles, innovantes et durables, créant un environnement de travail attractif et offrant des espaces extérieurs de grande qualité pour les collaborateurs, les clients et les habitants du quartier. Ce projet constitue une opportunité de concevoir un quartier mixte, durable et singulier. Des fonctions complémentaires, telles que la restauration, l'habitat, le commerce, doivent être prévues et disposées de manière pertinente, dans le but d'animer l'îlot et d'assurer son utilisation en dehors des heures de bureau.

La Cité de la Sécurité Sociale doit devenir un marqueur et un signal fort au sein du quartier, mais également un élément judicieusement intégré dans son contexte urbain.

PHASAGE:

La Cité de la Sécurité Sociale sera réalisée en trois phases:

La première phase du projet est à réaliser à court terme. Elle comprend la démolition des bâtiments et des parkings situés au Sud-Ouest du site nécessaire à la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles administratifs.

Le programme de cette phase comprend la Caisse Nationale de Santé, l'Agence eSanté, le Contrôle Médical de la Sécurité Sociale, la Cellule d'Évaluation et d'Orientation de l'Assurance Dépendance, le Centre Commun de la Sécurité Sociale, l'Association d'Assurance Accident ainsi que le Service de Santé au Travail Multisectoriel.

Cette liste est bien entendu non exhaustive.

La deuxième phase concerne les parcelles au Nord-Ouest du site, situées entre la rue du Fort Wedell, la rue du Commerce et la rue Mercier. Ces terrains, propriété du Fonds de Compensation, sont, à l'heure actuelle, occupés par l'Office des Publications de l'Union Européenne. Cette institution dispose d'un bail à durée limitée arrivant à échéance fin 2018. Après son déménagement, le bâtiment existant sera démolé et remplacé par un immeuble ou un ensemble d'immeubles comportant les bureaux de la Caisse Nationale de l'Assurance Pension (CNAP), de la Caisse Nationale des Prestations Familiales (CNPF) et du Fonds de Compensation lui-même ainsi que des fonctions complémentaires.

La troisième phase comprend les parcelles à l'Est du site directement orientées vers la place de la gare, à l'intersection entre celle-ci et la rue de Hollerich. Ces terrains, appartenant à l'Etat, ne seront disponibles qu'à long terme. Le bâtiment abritant le CTIE ne sera pas mis hors fonction dans un avenir proche. Néanmoins, ce bâtiment sera démolé à terme et remplacé par un immeuble administratif répondant aux besoins de l'Etat. Le programme de construction de cette phase 3 ne peut pas être fourni à ce jour. L'Etat souhaite la réalisation d'un bâtiment aux espaces flexibles, offrant autant de surfaces de bureaux que possible. Le projet doit pouvoir fonctionner de manière autonome tant à chaque étape de phasage intermédiaire que sur le long terme, à la finalisation de l'aménagement du site, où il devra également former un ensemble cohérent et harmonieux.

MISSION ET FORMAT DE LA MISE EN CONCURRENCE

La mission consiste à regrouper les différentes institutions et administrations de la sécurité sociale dans un quartier sensible et hétérogène, à créer une image cohérente en y intégrant une mixité de fonctions, d'allier fonctionnalité et attractivité et d'assurer des continuités de cheminements piétons et visiteurs. Le projet de la Cité de la Sécurité Sociale doit découler d'un concept urbanistique intelligent, greffé sur les atouts du quartier de la gare ferroviaire sans en ignorer les défis.

Les atouts majeurs du nouveau site :

- proximité immédiate de la gare centrale de Luxembourg,
- bonne accessibilité par les transports en commun,
- situation centrale dans un quartier dynamique et vivant,
- site représentatif au croisement de deux artères majeures de la capitale: la rue de Hollerich et la place de la Gare.

Les défis:

- intégration dans un quartier hétérogène,
- nuisances liées au trafic, constituant un quartier difficile de la ville,
- gestion de la sécurité urbaine.

La réalisation du projet de Cité de la Sécurité Sociale se réalisera en trois phases sur une période d'une quinzaine d'années. La première tranche devra débuter en 2017 et la deuxième en 2020. Les différentes phases devront fonctionner de manière autonome sur base d'un concept de développement proposant une stratégie de mise en œuvre pertinente, réaliste et adaptable dans le temps.

CHOIX DU FORMAT DE LA CONSULTATION RÉMUNÉRÉE :

En tant que pouvoir public, le Fonds de Compensation (FDC) est soumis aux dispositions de la loi du 25 juin 2009 sur les marchés publics et ses règlements d'exécution. Vu l'envergure du projet, un appel d'offre à l'échelle européenne est obligatoire.

Le secrétariat technique administratif du projet de « Cité de la Sécurité Sociale », constitué de représentants du FDC, du bureau INCA (assistant du maître de l'ouvrage) et du bureau Dewey Muller (conseiller du maître de l'ouvrage), a proposé une consultation rémunérée, organisée selon les dispositions d'une procédure négociée avec publication d'avis de marché. Considérant l'importance du projet tant au niveau de l'intégration dans la structure urbaine que de la représentativité de l'architecture, un choix basé exclusivement sur le prix des prestations est évidemment inopportun. Il est absolument nécessaire de choisir le projet à réaliser parmi plusieurs concepts. A ces fins, on peut avoir recours, entre autres, soit au concours anonyme d'urbanisme et d'architecture, soit à la consultation rémunérée. Le projet se situe à l'interface entre l'urbanisme et l'architecture. La mission ne consiste donc pas seulement à concevoir des immeubles représentatifs et durables, à usage flexible, mais aussi une configuration urbanistique assurant l'intégration de la cité dans un quartier « en difficulté ». Un colloque intermédiaire permet une concertation des équipes de travail avec la ville de

Luxembourg et les pouvoirs publics concernés. De cette manière, cela permet d'obtenir des projets complets d'un point de vue architectural et urbanistique.

Toutefois, avec un tel colloque intermédiaire, la procédure n'est plus anonyme. De plus, la concertation entre le jury et les candidats permet la formulation de recommandations ciblées lorsqu'un rendu intermédiaire est mis en place. Etant donné qu'un colloque intermédiaire n'est pas compatible avec la procédure d'un concours où, conformément au RGD du 10 juillet 2011 (fixant les règles relatives au déroulement des concours d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'architecture et d'ingénierie), l'anonymat est de rigueur, il est judicieux d'avoir recours à une procédure négociée avec publication d'avis de marché sous forme d'une consultation rémunérée. Ce format semble le plus approprié pour atteindre les qualités requises du projet.

La consultation rémunérée se compose d'un appel à candidature suivi d'un comité de sélection qui choisit cinq équipes de travail. Les projets de ces équipes sont analysés par un jury composé d'hommes de l'art, de représentants de la maîtrise d'ouvrage et d'experts. S'ensuivent trois étapes de travail: le colloque d'introduction et d'information, le colloque de présentation intermédiaire ainsi que le colloque final et session finale du jury.

COMITÉ DE SÉLECTION DES PARTICIPANTS :

Les participants ont été choisis dans le cadre d'une sélection préliminaire qui a eu lieu le 08.07.2015. Le comité de sélection était composé de 4 experts indépendants.

- M. Bob Strotz, architecte, HSA - Heisbourg + Strotz Architectes, Luxembourg (L) (représentant l'ordre des architectes et ingénieurs-conseil OAI)
- M. Ansgar Lamott, architecte, Lamott + Lamott Architekten, Stuttgart (D) / Lehrstuhl «Gebäudekunde, Architekturtheorie und Entwerfen», Hochschule Darmstadt h.da
- M. Henning Nieboer, urbaniste-aménageur, Zimplan s.à r.l., Junglinster (L)
- M. Christoph Heckel, paysagiste, BGHplan, Trier (D)

Une coopération interdisciplinaire d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes est impérative afin de proposer des solutions intégrant tous les volets indispensables à la viabilité et l'attractivité du site. La constitution d'équipes regroupant ces trois disciplines a donc été requise pour participer à la consultation rémunérée.

La sélection des équipes s'est appuyée sur les preuves de capacités et de moyens, sur les qualifications concernant la mission et sur la qualité des références des candidats.

COMPOSITION DU JURY :

- M. Marc Lacour, architecte-urbaniste, ARCHITECTES ASSOCIES M. Lacour S. Leribaux, Bruxelles (B) et Président du jury de la consultation rémunérée
- M. Shahram Agaajani, architecte, Metaform sarl, Luxembourg (représentant l'ordre des architectes et ingénieurs-conseil OAI)
- M. Jean-Luc Kamphaus, Conseiller de Direction de 1ère classe, Directeur Administration et Domaines, Ministère des Finances, Luxembourg
- M. Etienne Reuter, Premier Conseiller de

Gouvernement, Ministère des Finances, Luxembourg (suppléant)

- M. Robert Kieffer, Fonds de compensation au régime général de pension, Luxembourg (représentant le maître de l'ouvrage)
- Mme Annette Paul, architecte, Lorber Paul Architekten, Köln (D)
- M. Guillermo Vazquez Consuegra, architecte, Seville (E)
- Mme Alice Roussille, paysagiste, PAULA paysagistes, Paris (F)
- M. René Pizzaferrri, représentant des partenaires sociaux au conseil d'administration du FdC
- M. Serge De Cillia, représentant des partenaires sociaux au conseil d'administration du FdC (suppléant)

LES EXPERTS :

- M. Jean Leyder, Directeur de l'Administration des bâtiments publics, Ministère du Développement durable et des Infrastructures (suppléant : M. Louis Reuter)
- Mme Sonja Gengler, chef de service du service d'urbanisme, Ville de Luxembourg
- M. Laurent Langer, architecte, service de l'urbanisme, Ville de Luxembourg
- M. Guy Holcher, commissaire en chef, Direction Opérations et Prévention, Police Grand-Ducale
- M. Hans Hoorn, sociologue, Maastricht (NL)
- M. Philippe Knaff, ingénieur, Division de la Voirie, Administration des Ponts et chaussées
- M. Martin Meier, Conseiller en énergie, Ernst Basler + Partner AG, Zürich (CH)



ÉQUIPES CHOISIES

TEAM 1

Scheuven + Wachten, Dortmund
Architecture et Environnement, Luxembourg
BLK 2 Böge Lindner K2 Architekten,
Hamburg
Breimann & Bruun GmbH & Co.KG Land-
schaftsarchitekten, Hamburg

TEAM 2

Maccreeanor Lavington: MLA+, Rotterdam
Arlette Schneiders Architectes, Luxembourg
Ernst + partner landschaftsarchitekten bdla,
Trier

TEAM 3

Christian Bauer et Associés Architectes,
Luxembourg
Latz und Partner Landschaftsarchitekten
Stadtplaner, Kranzberg

TEAM 4

Atelier d'Architecture et de Design Jim Clemes
s.a., Esch-sur-Alzette
Faubourg 2/3/4, Paris

TEAM 5

Office for Metropolitan Architecture OMA,
Rotterdam
D'ICI LA Paysages et territoires, Paris

DÉROULEMENT

EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES:

La consultation rémunérée se déroule en trois étapes.

Tout d'abord, un colloque d'introduction et d'information qui a pour but d'expliquer le contenu détaillé de la mission, de répondre aux questions des participants et de visiter le site. Celui-ci est suivi d'un colloque de présentation intermédiaire qui permet de se concerter sur les options fondamentales des différents projets proposés et de s'échanger sur leur éventuel avancement. Pour finir avec un colloque final où chaque équipe de travail présente son projet final au jury.

DÉROULEMENT DES PRÉSENTATIONS:

Colloque de présentation intermédiaire (21.10.2015)

Ce colloque est prévu sous forme de présentations individuelles des équipes devant le jury. Ce rendu intermédiaire permettra de se concerter sur les options fondamentales des différents projets et de s'échanger sur leur avancement. Les équipes de travail doivent être munies de leur maquette de travail. Leur présentation est effectuée à l'aide d'un projecteur disponible sur place. L'entrevue individuelle avec le jury est prévue comme suit:

- Présentation du projet: 15 min
- Discussion entre participants et jury: 30 min

A la suite du colloque de présentation intermédiaire, le jury formulera des recommandations pour la continuation du travail. Ces recommandations seront adressées à chacune des équipes de travail.

Colloque final (16.12.2015)

Les équipes de travail présentent leurs contributions au jury dans le cadre d'entrevues individuelles.

Elles doivent être munies de leur maquette à insérer dans la maquette générale, d'une présentation à projeter ainsi que de maximum 6 panneaux A0. Chaque équipe dispose de 15-20 minutes maximum pour la présentation de son travail. A l'issue de la présentation, des questions peuvent être posées aux équipes et un échange aura lieu entre jury, experts et participants.

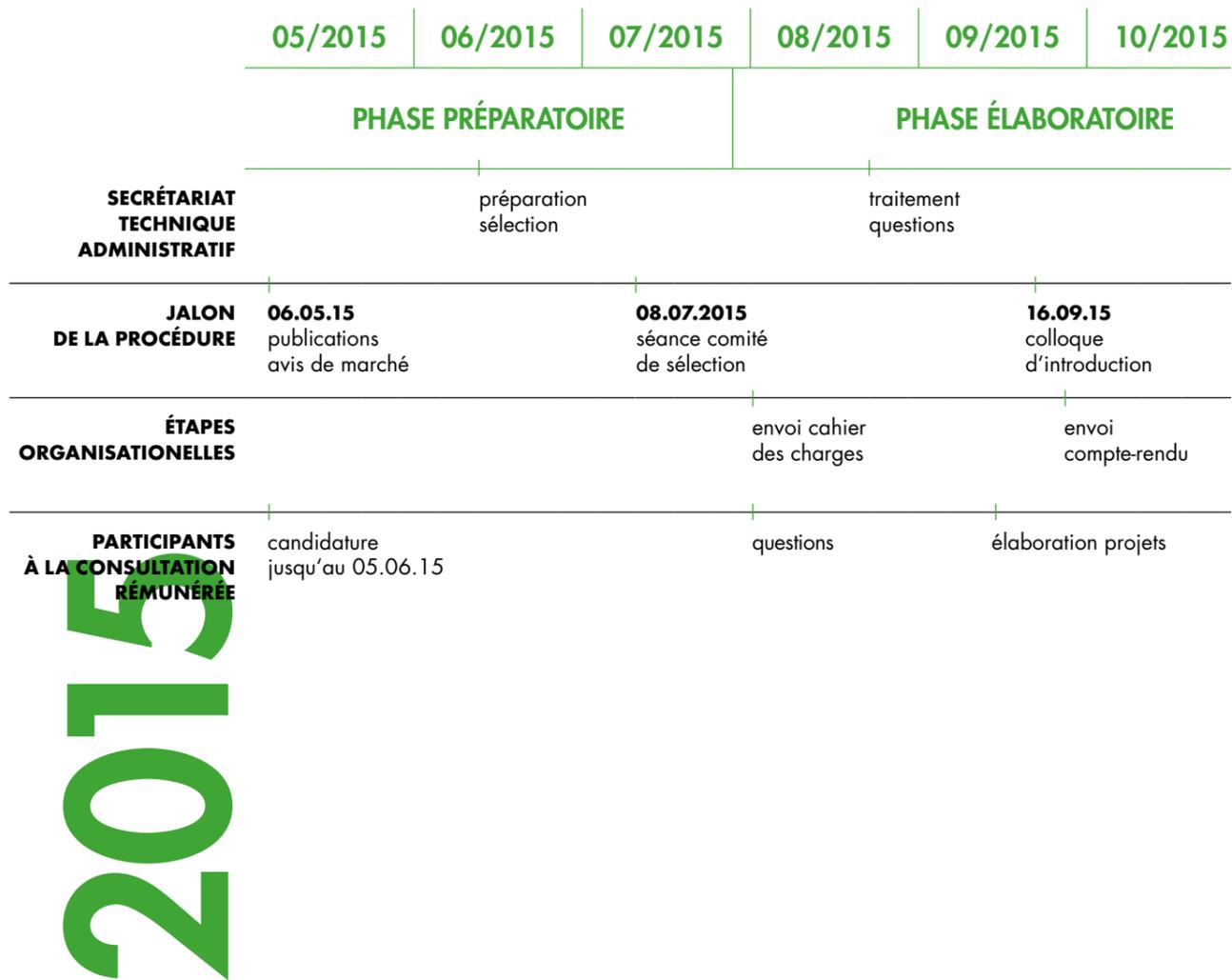
Suite à cela le jury fait:

- L'évaluation des prestations rendues et mise en place d'un classement
- La rédaction et mise au point des évaluations individuelles
- Les recommandations pour la prochaine étape

DATES CLÉS:

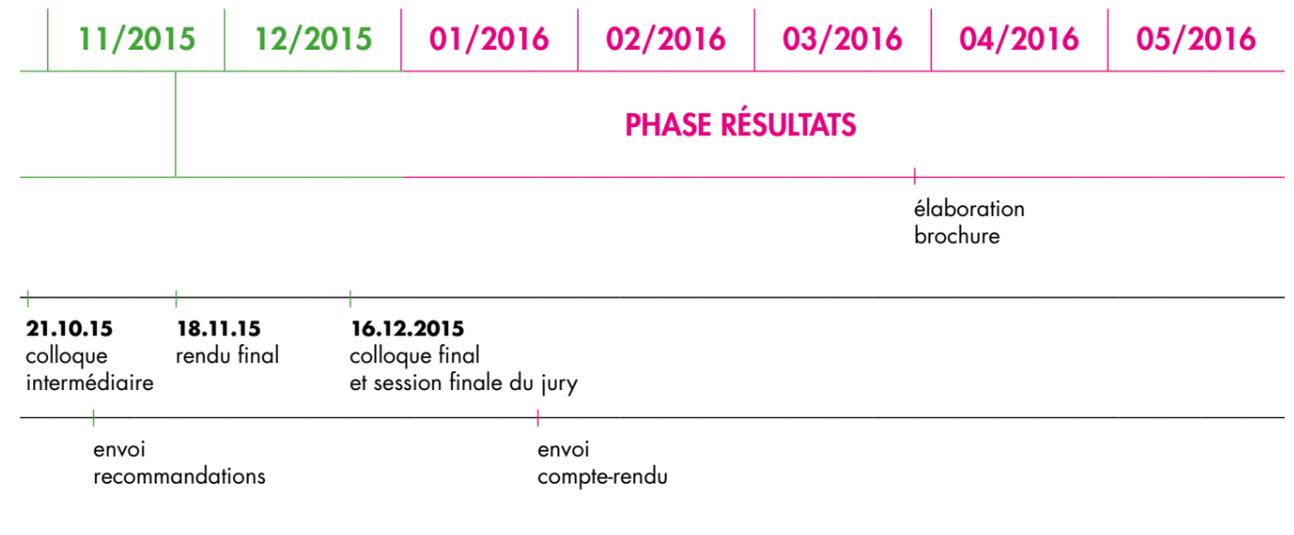
- Envoi du cahier des charges: début août 2015
- Remise des questions par écrit: 26.08.2015
- Session préparatoire du jury: 16.09.2015
- Colloque d'introduction et d'information: 16.09.2015
- Remise des résultats intermédiaires: 12.10.2015
- Remise présentation pour le colloque: 16.10.2015
- Colloque de présentation intermédiaire: 21.10.2015
- Remise final des contributions: 25.11.2015
- Remise maquette et présentation: 07.12.2015
- Colloque final et session finale du jury: 16.12.2015
- Exposition des projets: juin 2016
- Documentation des résultats | brochure: juin 2016

PLANNING



2015

DE LA CONSULTATION RÉMUNÉRÉE



2016

CONDITIONS CADRE



ATTENTES DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- solution urbanistique de qualité
 - image forte (marqueur)
 - qualité de l'adresse (accès et orientation)
 - respect du programme
 - flexibilité et adaptabilité du concept
 - mise en avant des aspects de durabilité (perennité, mutualisation, flexibilité)
- pragmatisme (réalisation rapide de la première phase)
 - rentabilité (ratio SC / SCB, entretien, coût de construction)

CRITÈRES D'ÉVALUATION

1. Vision d'avenir

- Vision d'avenir par rapport à la ville
- Vision d'avenir par rapport aux quartiers limitrophes et le site de projet
- Originalité de l'idée Maîtresse
- Robustesse de l'idée principale

2. Urbanité

- Structure urbanistique | Configuration et maillage des espaces extérieurs
- Accès | Orientation
- Aménagement des espaces extérieurs | espaces (semi-)publics
- Promotion de la sécurité urbaine
- Fonctionnalité

3. Architecture et habitabilité

- Respect du programme de construction
- Répartition des fonctions
- Fonctionnalité et flexibilité
- Qualités spatiales (espaces intérieurs et extérieurs)
- Accès | Orientation

4. Durabilité et efficacité énergétique

5. Autres

- Prise en compte des objectifs et conditions cadre
- Faisabilité | phases de réalisation
- Rentabilité

PROJETS PROPOSÉS

TEAM

Architecture et Environnement (L)
BLK 2 Böge Lindner K Architekten (A)
Scheuven + Wachten (A)
Breimann & Bruun GmbH & Co.KG Landschaftsarchitekten (A)



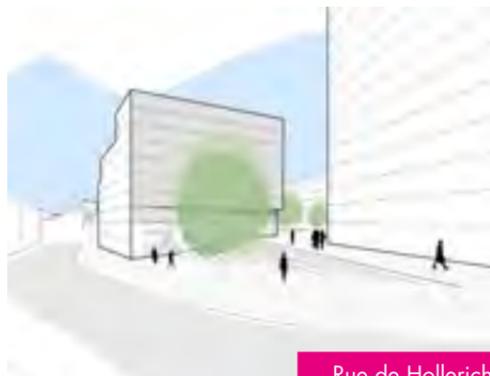
COLLOQUE INTERMÉDIAIRE



Plan de la structure urbaine



Place de la gare



Rue de Hollerich

PARTI URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL

Conçu comme un îlot de calme et de verdure au cœur de la ville, le site acquiert une visibilité et donc une « adresse » qui lui est propre en augmentant par la même occasion la qualité de vie et de séjour dans le quartier. Afin d'accentuer la visibilité du lieu pour les passants, une ouverture dans le front bâti est créée à l'angle du côté de la rue de Hollerich. La position de ce passage est marquée par un bâtiment relativement élevé d'une hauteur identique à celui situé du côté Nord de la place de la Gare. La place, créée en cœur d'îlot, est située au même niveau que la place de la Gare. Elle est bordée, au rez-de-chaussée, par les salles d'accueil des visiteurs de la Caisse de la Sécurité Sociale et par des restaurants. Le rez-de-chaussée des bâtiments construits face à la gare ainsi que celui de l'ensemble de logements construits en phase 2 seront affectés à la restauration et seront ouverts sur la place.

Le parti pris de la création d'une place centrale est également un avantage pour l'exécution et le phasage des travaux en raison de la distance suffisante ainsi garantie entre les différentes phases du projet. La question du maintien de l'accès à la rampe du CTIE est résolue car celui-ci constitue l'artère principale du lieu pour l'ensemble des phases du projet.

Du côté de la rue de Hollerich, le socle des constructions est réservé aux fonctions communes telles que la cantine et l'imprimerie de sorte que toute surface située à front de rue soit rendue attractive.

Finalement, dans un souci d'intégration et afin de limiter l'impact du projet sur les constructions voisines d'envergure inférieure, le projet présente un recul par rapport aux limites du terrain le long de la rue de Hollerich et de la rue de Fort Wedell.



Place de la Cité



Entrée

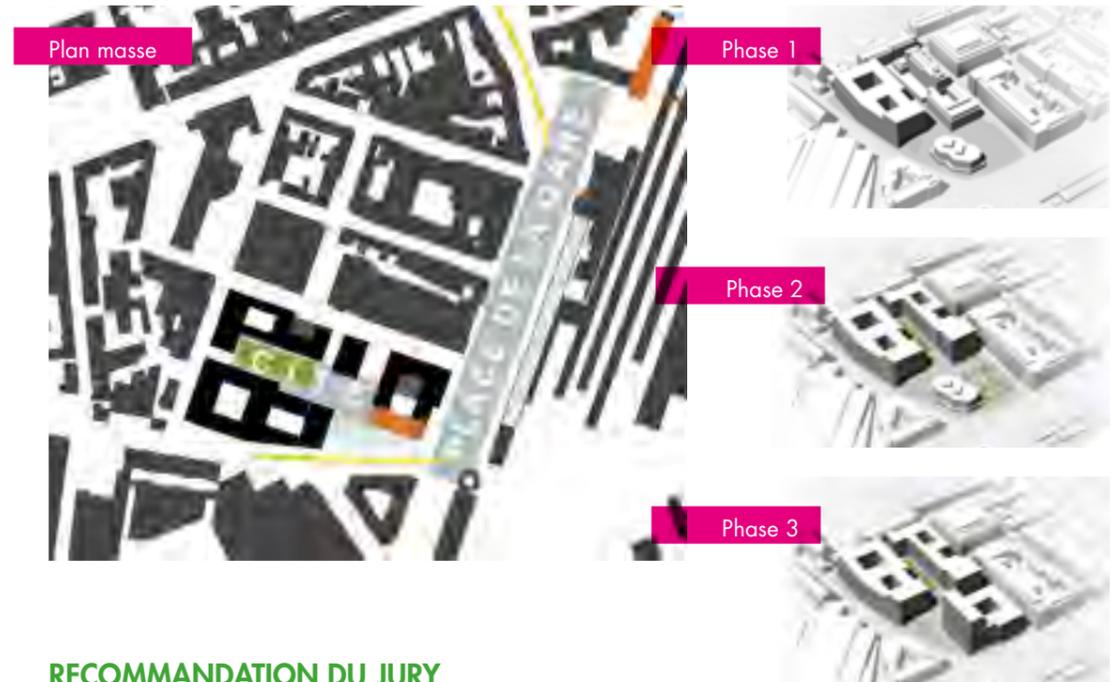
COLLOQUE INTERMÉDIAIRE



Plan de rez-de-chaussée

PLAN DU 1^{er} SOUS-SOL

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

PLAN DU 1^{er} ÉTAGEPLAN DU 2nd ÉTAGE ÉPIQUEPLAN DU 3rd/4th ÉTAGEPLAN DU 4th/5th ÉTAGE

Plan masse

Phase 1

Phase 2

Phase 3

RECOMMANDATION DU JURY

Le projet dégage une impression de massivité et présente une échelle en conflit avec les qualités demandées pour la Cité de la Sécurité Sociale ainsi que le tissu urbain adjacent.

La dimension et la géométrie de la place de la Cité occupant le cœur de l'îlot ainsi que les hauteurs autour de cette place centrale ne sont pas abouties. La configuration et le maillage des espaces extérieurs sont à revoir, respectivement à affiner.

Le jury se questionne sur la position et le gabarit de la tour à 13 niveaux proposée en phase 3 ainsi que sur le bien-fondé du porche traversant l'îlot au pied de la tour. La qualité de ce parvis en tant qu'entrée principale de la Cité de la Sécurité Sociale, ainsi que son orientation en face d'un quartier en mutation dont le devenir n'est pas clair soulève des doutes.

Compte tenu de la taille des îlots en place, et dans l'intérêt d'un meilleur maillage, une connexion piétonne est souhaitable dans le prolongement de la rue de Reims sachant qu'actuellement la rue se termine sur un accès de parking. Le lien visuel et fonctionnel entre la place de la Gare et la place de la Cité n'est pas perceptible. La place de la Cité, de par les fonctions proposées au rez-de-chaussée, ne présente que peu d'attrait la nuit (animation en journée uniquement). Cependant, l'aménagement d'espaces

dédiés à la gastronomie au rez-de-chaussée de la tour de logements est saluée.

Le statut du rez-de-chaussée et les adresses longeant la rue de Hollerich sont à revoir, tout comme le traitement des façades donnant sur la rue Fort Wedell (éviter des façades purement techniques). Il est également demandé de se questionner sur les aspects de sécurité en ce qui concerne le passage à travers l'îlot de la phase 3. Ce passage est problématique de par sa taille et sa situation en termes de sécurité urbaine.

La stratégie proposée pour le phasage est cohérente. L'idée d'une place végétalisée avant la réalisation de la troisième phase est saluée. La répartition systématique des accès aux différents bâtiments à partir de la place centrale permet une bonne orientation, mais se fait au détriment des façades longeant les rues existantes, notamment la rue de Hollerich et la rue du Commerce.

Il y a lieu de retravailler le grainage urbanistique, l'échelle du lieu et la disposition de l'accent vertical parallèlement à la rue de Hollerich. La programmation des rez-de-chaussée, la succession et le statut des espaces publics ainsi que les connexions piétonnes sont à approfondir.

A ce stade, le concept proposé ne répond pas en tous points aux défis relevés et enjeux formulés.

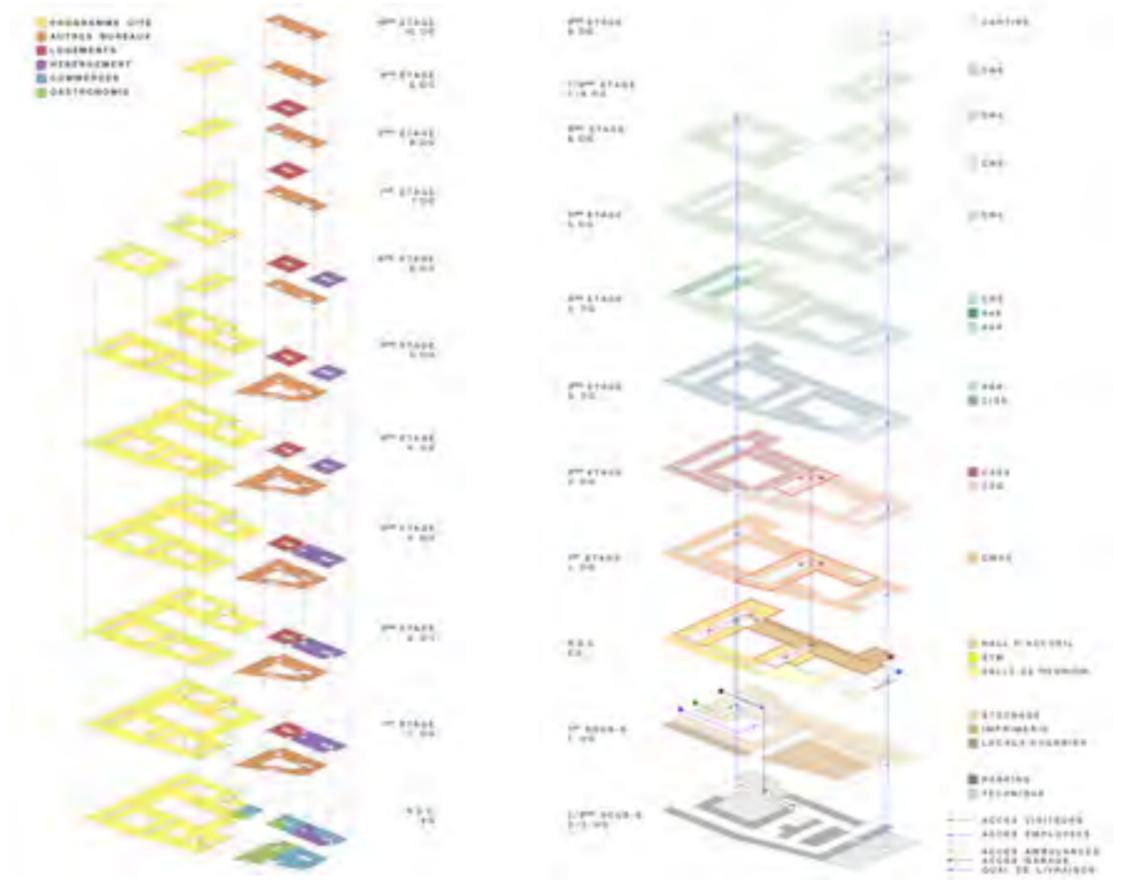
Le projet conserve sa structure en blocs, constituée de bâtiments pour la plupart composés de 6 niveaux. Cela génère une succession de différents espaces extérieurs ayant une typologie propre.

Le bloc principal, prévu en 3ième phase, sera divisé en deux de sorte à pouvoir créer une entrée accueillante physiquement et visuellement depuis la Place de la Gare. La partie nord du projet présente un retrait par rapport à l'alignement de la rue afin de créer une petite place d'entrée. Cette entrée est accentuée dans la partie sud par un bâtiment relativement élevé d'une hauteur identique à celui situé du côté Nord (de la Place de la Gare). Une rangée d'arbres renforce la symbolique de l'entrée et le caractère accueillant de celle-ci.

La place publique centrale a des fonctions multiples. Elle intègre des commerces, des restaurants et offre des espaces sécurisants de haute qualité. Les espaces isolés et sombres sont évités.

A chaque angle du quartier, des arbres sont plantés de manière compacte, tandis que la place centrale est traitée comme un espace urbain ouvert et généreux. Vers le nord, cet espace est connecté avec le nouveau bâtiment de la Poste par un petit parvis, et vers le sud par un escalier donnant sur la rue de Hollerich. Sur son côté ouest se trouve l'entrée pour les visiteurs de la Cité marquée par un bâtiment peu élevé, convivial et entièrement vitré.

L'agencement des zones de fonctionnement est simple et clair. Au premier étage, les deux bâtiments destinés aux employés sont reliés entre eux. Les circulations intérieures garantissent une bonne orientation et un arrangement compact des surfaces de bureaux. Au 9ième étage, se trouve la cantine avec une belle vue sur la ville, ce qui est un vrai plus pour les employés. Le long de la rue de Hollerich, le socle des constructions, quant à lui, est réservé à l'imprimerie et aux ateliers de sorte que toute la surface située à front de rue soit rendue attractive.



RENDU FINAL



Plan de la structure urbaine



Vue intérieure

RENDU FINAL

Plan de rez-de-chaussée



Rue de Hollerich



Rue du Commerce



Rue de Hollerich



Phase 1



Phase 2



Phase 3

APPRECIATION DU JURY

Les membres du jury saluent la très belle mutation du projet par rapport à la version présentée par le groupement lors du colloque intermédiaire. Il s'agit d'un projet sobre et simple engendrant par là même, une efficacité au sens général du terme. Au niveau de l'impact sociologique, le projet semble bien adapté aux usages et qualités de vie recherchés.

La création d'une place avec une vraie identité, très généreuse dans ses proportions, constitue une invitation pour le quartier. Au niveau de la gestion des hauteurs à l'acrotère et des accents verticaux, le projet est dans son ensemble bien pensé. Seul la tour de R+10 engendre des problèmes de prospects, de hauteurs, de géométries et d'ensoleillement, mais participe à la qualité de la cohérence urbaine du projet.

Le jardin en pleine terre, jugé très généreux, est un atout dans ce quartier très minéral. Les cheminements piétons ont été clarifiés, accompagnés par l'implantation des bâtiments et la plantation

d'arbres en des endroits stratégiques (mais parfois anecdotiques). L'accessibilité générale est bien résolue. Le passage obligé par le pôle d'accueil pour accéder au jardin est discutable.

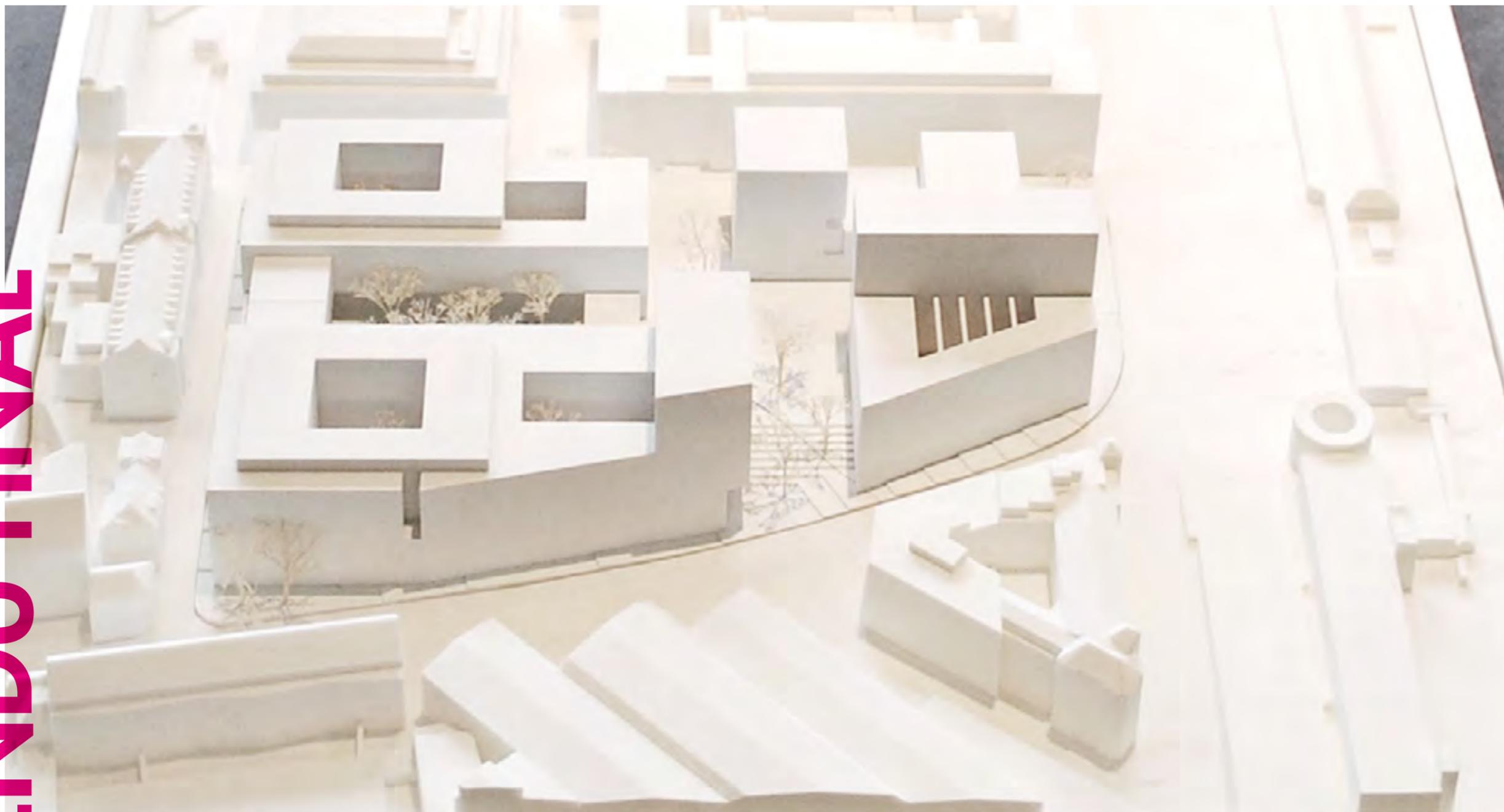
Le projet, de par sa bonne lisibilité et le caractère univoque du statut des espaces, ne présente pas de problèmes majeurs au niveau de la sécurité urbaine. Dans son ensemble, le projet présente et permet une diversité et une richesse des écritures architecturales. Le jury salue le travail poussé sur le concept des façades et le bon choix de positionnement de la crèche. Le projet propose une série de solutions intéressantes : fenêtres à ventilation mécanique, double peau froide, mise en place de chaleur urbaine, panneaux solaires, dalle statique avec inertie. La grande hauteur de vitrage optimise l'utilisation de la lumière naturelle.

La géométrie du bâtiment et le système de circulation autour des patios engendrent quelques espaces résiduels au niveau des espaces collectifs.

Place de la Cité



RENDU FINAL



Arlette Schneiders Architectes (L)
Ernst + Partner Landschaftsarchitekten (A)
Maccreeanor Lavington: MLA+ (PB)

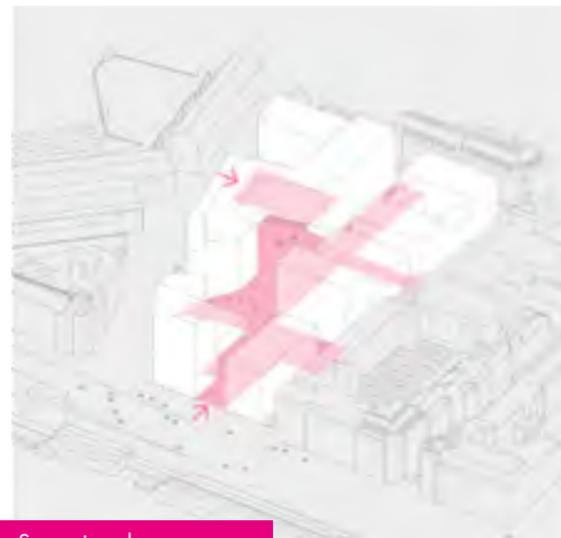


PROJETS PROPOSÉS TEAM 2



Plan d'implantation

COLLOQUE INTERMÉDIAIRE



Succession des espaces

PARTI URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL

Dans ce projet, il est proposé de réaliser une place centrale qui constituera non seulement le cœur de ce nouveau site, mais également une réduction ponctuelle de la grande densité du quartier existant et de la nouvelle Cité de la Sécurité Sociale. Cette place centrale est connectée au quartier moyennant deux espaces de taille plus petite, une « cour intérieure » surélevée le long de la rue de Hollerich et un « parvis » en face de la Place de la Gare. Ensemble, ils forment une séquence d'espaces clairement définis et « emboîtés », qui met en valeur un nouveau parcours piéton passant à travers le centre du site et sous le bâtiment de la CSS.

Dans la première phase, l'équipe a voulu interrompre l'extrême longueur de la façade longeant la rue de Hollerich en créant deux pliures soigneusement choisies et un espace en retrait (cour intérieure) qui forme l'entrée du parcours piéton. La deuxième phase est composée de 2 îlots urbains avec cour intérieure, à hauteurs variables qui reprennent la structure des îlots existants dans le quartier.

Pour la troisième phase, un ensemble de deux bâtiments forme un front bâti fort face à la place de la gare, tout en créant un petit parvis entre ces deux édifices.

En contrôlant la mise en place judicieuse des volumes et leur hauteur, les espaces sont conçus comme une succession d'espaces connectés par des percées visuelles et des perspectives déviées.

Le parvis est défini comme un espace urbain structuré, entouré par des bâtiments distincts.

La place centrale peut être définie comme étant plutôt citadine, surtout fréquentée par le personnel et les visiteurs de la CSS ; elle sera une place pavée avec de grands arbres et des zones vertes où les gens peuvent s'asseoir, travailler et se relaxer. La cour intérieure, quant à elle, au niveau de la rue de Hollerich est une terrasse publique surélevée qui connecte la rue de Hollerich à la place centrale. Son attractivité est renforcée par la présence d'un café/restaurant ainsi que des locaux mutualisables de la CSS.

Front bâti continu
le long de la rue de la gare

Le parvis

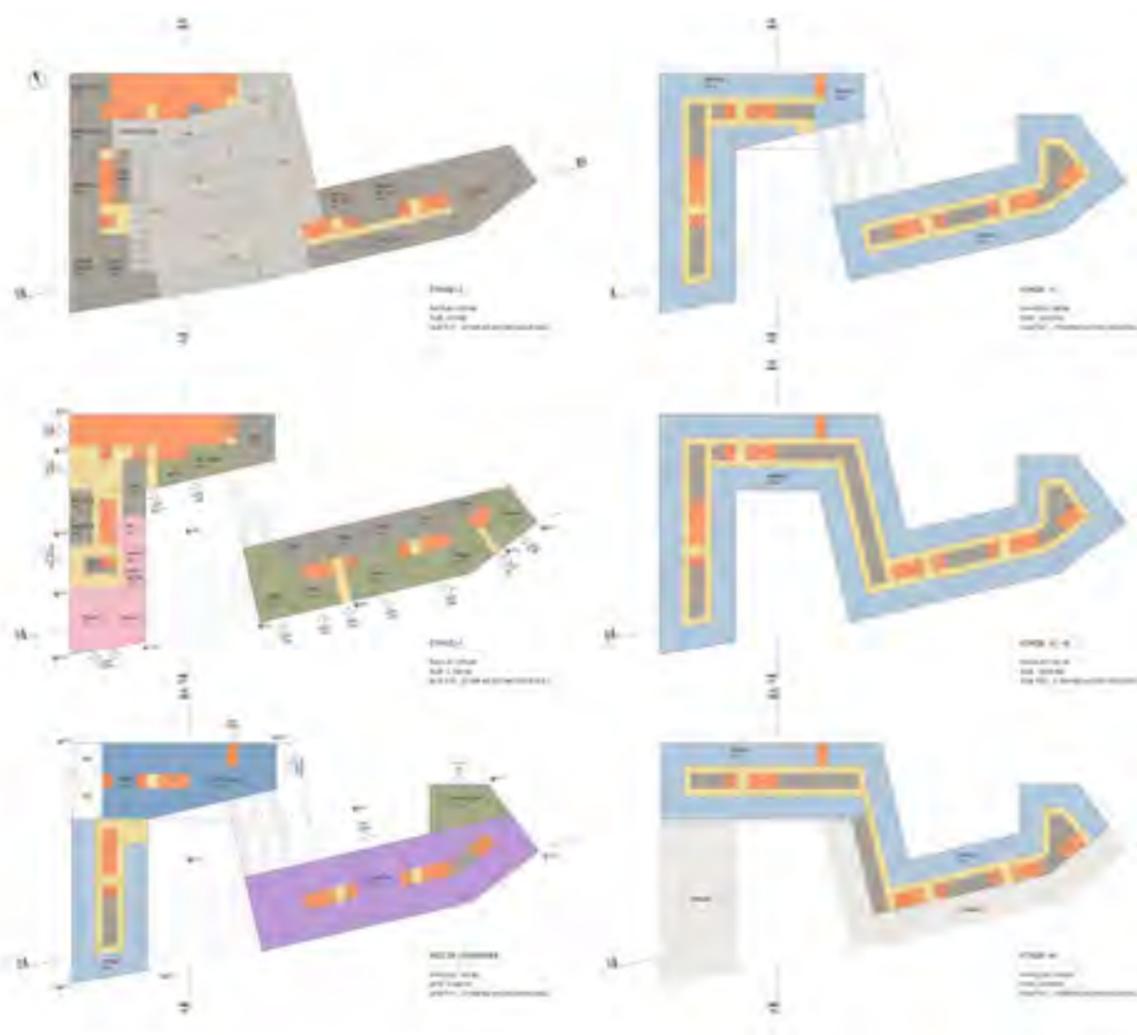
Vue vers l'entrée
de la CSS

Place centrale

Cour intérieure rue d'Hollerich
Terrasse publiqueRue d'Hollerich
Escalier vers la place centrale

COLLOQUE INTERMÉDIAIRE

Proposition architecturale



Programme RDC



RECOMMANDATION DU JURY

Il s'agit d'un projet prometteur et élaboré qui réagit avec sensibilité au contexte en recherchant un maximum de liens avec le quartier existant. Il présente une vision misant sur la création d'un nouveau lieu attractif et hautement urbain susceptible d'enrichir le quartier. Le projet présente une intelligence des séquences spatiales, une bonne mise en place des volumes, une bonne proportion entre vides et pleins. Le concept est solide à tous les niveaux (morphologie urbaine, fonctions, espaces publics, séquençage.) et présente un bon potentiel d'affinement.

Le projet manie avec adresse les relations urbaines dans leur ensemble. Il est généreux dans sa manière de canaliser les flux vers le cœur d'îlot et de répartir de manière judicieuse les fonctions en rez-de-chaussée.

Pour la partie nord du projet de la phase 2, le jury s'interroge sur la taille et la volumétrie des îlots proposés et constate que la plasticité de la composition volumétrique de la phase 1 ne trouve pas de répondant convaincant pour la phase 2. Il y a lieu de mener une réflexion permettant de remédier à cette rupture de typologie et de mieux connecter la Cité de la Sécurité Sociale à la rue du Commerce et à la rue du Fort Wedell.

Le projet propose une multitude de connexions très différentes créant ainsi de multiples relations urbaines. L'accès à la CSS est bien positionné

Phase 1



Phase 2



Phase 3



dans le séquençage proposé. Le jury s'interroge néanmoins sur la qualité spatiale du bout de rue menant vers la rue Fort Wedell.

Le réseau des chemins piétons et la succession des places associées à des usages spécifiques et différenciés apportent une plus-value en terme de qualités spatiales et de vie de quartier. Le statut du passage entre la phase 1 et 2 est à clarifier (statut public, privé ou privé à usage public). La gestion de la topographie et plus particulièrement le dénivelé entre la place de la gare et la rue de Hollerich est à repenser. L'aménagement des espaces extérieurs végétalisés ou non végétalisés sont à affiner. Le positionnement des accès aux différents bâtiments à partir des places séquençées permet une bonne orientation et est également bien résolu le long des rues limitrophes. L'habitabilité du site semble assurée tant pour les visiteurs que pour les habitants. Il y a lieu de retravailler la mise en relation des typologies architecturales mises en place sur la phase 1 et 2.



Plan d'implantation

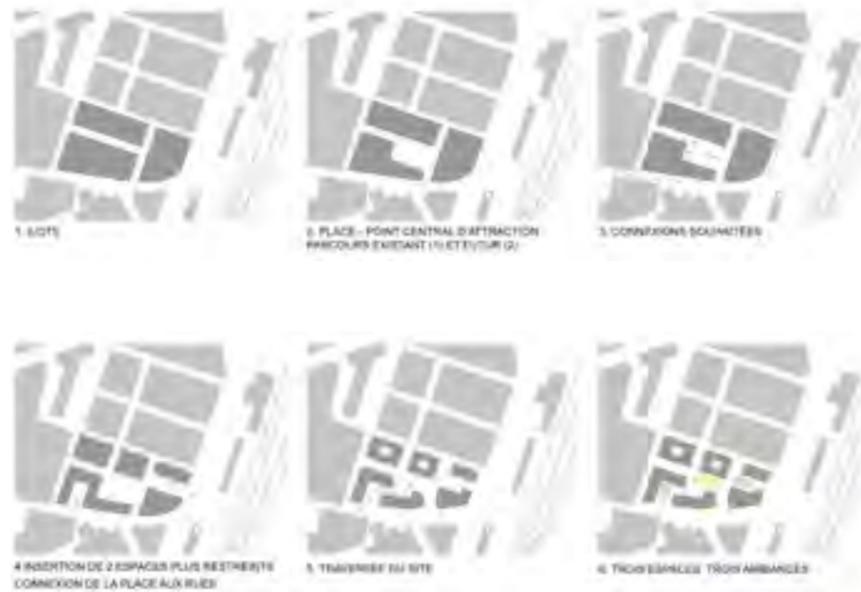


Schéma de la morphologie

Les relations entre la phase 1 et la phase 2 ont été retravaillées. Un bloc en forme de «U» est proposé en face du bâtiment de la phase 1. Cette morphologie permet de renforcer les relations spatiales entre les blocs et de créer une grande cour intérieure exposée au sud. La cour reprend le principe de pliure, de creux, de l'îlot longeant la rue de Hollerich. Celle-ci permet une dilatation entre les deux phases de projet. Afin de créer une séparation visuelle entre la place centrale et la rue du Fort Wedell, il est proposé de prolonger et d'épaissir la partie du bâtiment en «U» se trouvant le long de la rue du Fort Wedell. Ce mouvement, combiné avec quelques marches, crée une zone d'entrée entre la rue et la place. L'autre partie du bâtiment en «U», quant à elle, reprend l'alignement du deuxième bloc de la phase 2.

La barre résidentielle, pour sa part, est munie d'une colonnade au niveau du rez-de-chaussée qui lui permet de mieux définir l'entrée des logements et la rendre d'avantage remarquable.

En ce qui concerne les bâtiments de la phase 3, ils ont été augmentés afin de répondre aux surfaces nécessaires et cela tout en maintenant les qualités spatiales globales et le schéma général. L'hôtel est légèrement agrandi mais conserve sa hauteur afin de créer un front bâti continu avec les bâtiments existants le long de la place de la Gare.

Vue de la place centrale vers l'entrée de la Cité de la sécurité sociale / phase 1



Le parvis

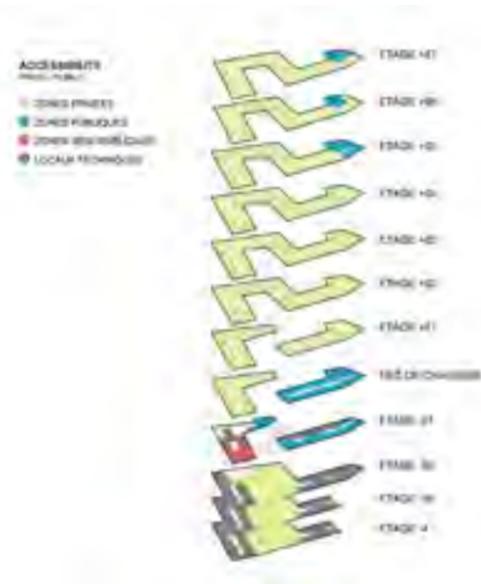
La place centrale

Rue d'Hollerich - Escalier



RENDU FINAL

Vue aérienne vers le nord-est



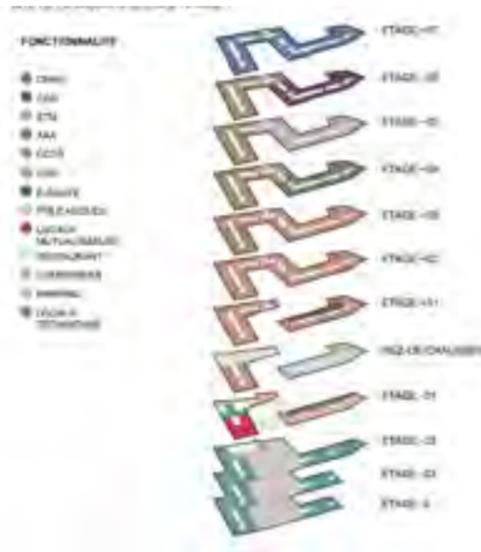
Phase 1



Phase 2



Phase 3



APPRÉCIATION DU JURY

L'idée fondatrice de l'équipe est la partition et la succession de petites places à l'échelle du quartier présentant différentes atmosphères. La création d'un ensemble urbain diversifié et organisé autour de places de différentes dimensions est intéressante, mais est contrecarrée par la densité de construction proposée jugée trop importante par rapport au parti urbanistique misant sur la finesse et la complexité des séquences spatiales. L'accent de la tour est hors échelle par rapport à la silhouette du quartier. Le prospect entre les bureaux et le logement de l'îlot en phase 2 semble trop serré et la localisation des entrées des phases 2 et 3 est peu claire.

Le projet constitue une bonne proposition de pleins et de vides, qui qualifie le plein et engendre par l'architecture de belles perspectives avec les volumes de logements. Cependant, le statut public / privé n'est pas tout à fait résolu au niveau de la « cour intérieure ».

La création d'un porche traversant le bâtiment CSS de la phase 1 est problématique pour la sécurité urbaine. Le passage entre la cour intérieure et la rue de Hollerich est jugé dangereux pendant

la nuit. Le travail de la façade rue de Hollerich présente des recoins qui risquent de poser des problèmes en terme de sécurité urbaine. L'accessibilité de la « cour intérieure » par la rampe couplée à un escalier très large et monumental pose problème.

La grande diagonale créée depuis l'arrivée par la gare et reliant la rue de Hollerich présente également un risque majeur au niveau de la sécurité urbaine. Selon le jury et les experts, ce point n'est amendable que par la mise en place d'un système de grillage, or, ceci n'est pas souhaité en matière d'image. Il existe dans le projet une ambiguïté entre l'hétérogénéité de systèmes de lots différenciés et le souhait de l'utilisation d'un même matériau pour l'ensemble des bâtiments. Les espaces créés se veulent hétérogènes, mais toutes les façades sont homogènes. A noter cependant que le traitement des façades n'était pas une donnée requise pour cette étape du projet. De plus, le pôle d'accueil est sous-dimensionné et on peut déplorer l'absence d'une crèche et des hauteurs trop importantes.

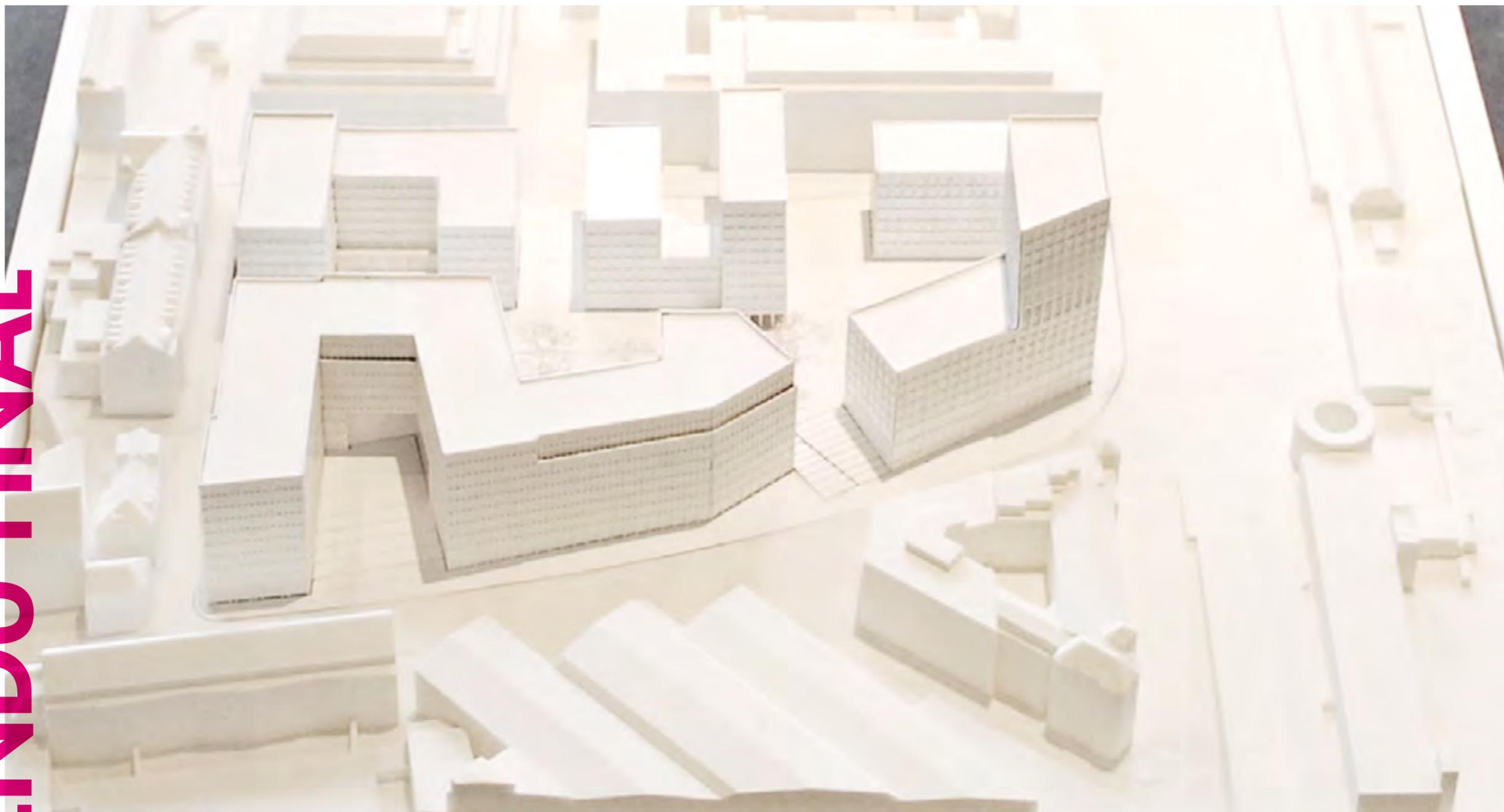


Coupe longitudinale à travers la place



Vue de la rue d'Hollerich vers la CSS

RENDU FINAL



Christian Bauer et Associés Architectes (L)
Latz + Partner Landschaftsarchitekten Stadtplaner (A)



PROJETS PROPOSÉS TEAM 3

Grainage



Liaison



Faille "espace entre" agent/visiteur



Distribution horizontale / verticale

COLLOQUE INTERMÉDIAIRE

PARTI URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL

En face de la gare, le terrain de la Sécurité Sociale donne l'opportunité d'achever un front de rue, voire de créer tout un îlot pour redonner une cohérence urbaine, à un endroit longtemps en friche ou occupé par des bâtiments isolés. Le site donne l'opportunité de créer une cour qui sert au séjour à la fois du voyageur et de l'habitant du quartier. Cette cour devrait avoir l'intimité de certaines places italiennes, posséder un microclimat via un ensoleillement judicieux et avoir aussi l'animation d'un quartier central. Depuis la sortie de la gare, cette cour se doit de faire l'appel au voyageur par une entrée qui l'identifie par rapport aux autres rues transversales. Elle se doit d'être reliée à tout le quartier afin d'être un carrefour de rencontres et de convivialité qui a l'attrait d'une galerie en zone piétonne.

La notion de quartier de ville évoque la mixité des fonctions. Une grande partie des rez-de-chaussée sera affectée à des commerces qui participeront à l'animation de ce quartier (référence aux établissements E. Mercier & Cie donnant leurs noms à la place centrale du projet). Le programme des bureaux de la Sécurité Sociale et du Fonds de Compensation devrait être complété par du logement.

L'îlot est fragmenté pour créer un grainage urbain fin à l'échelle du piéton avec de multiples connexions vers les quartiers environnants. Le programme du regroupement des différentes institutions et administrations de la Sécurité Sociale sur ce site pourrait former un grand ensemble.

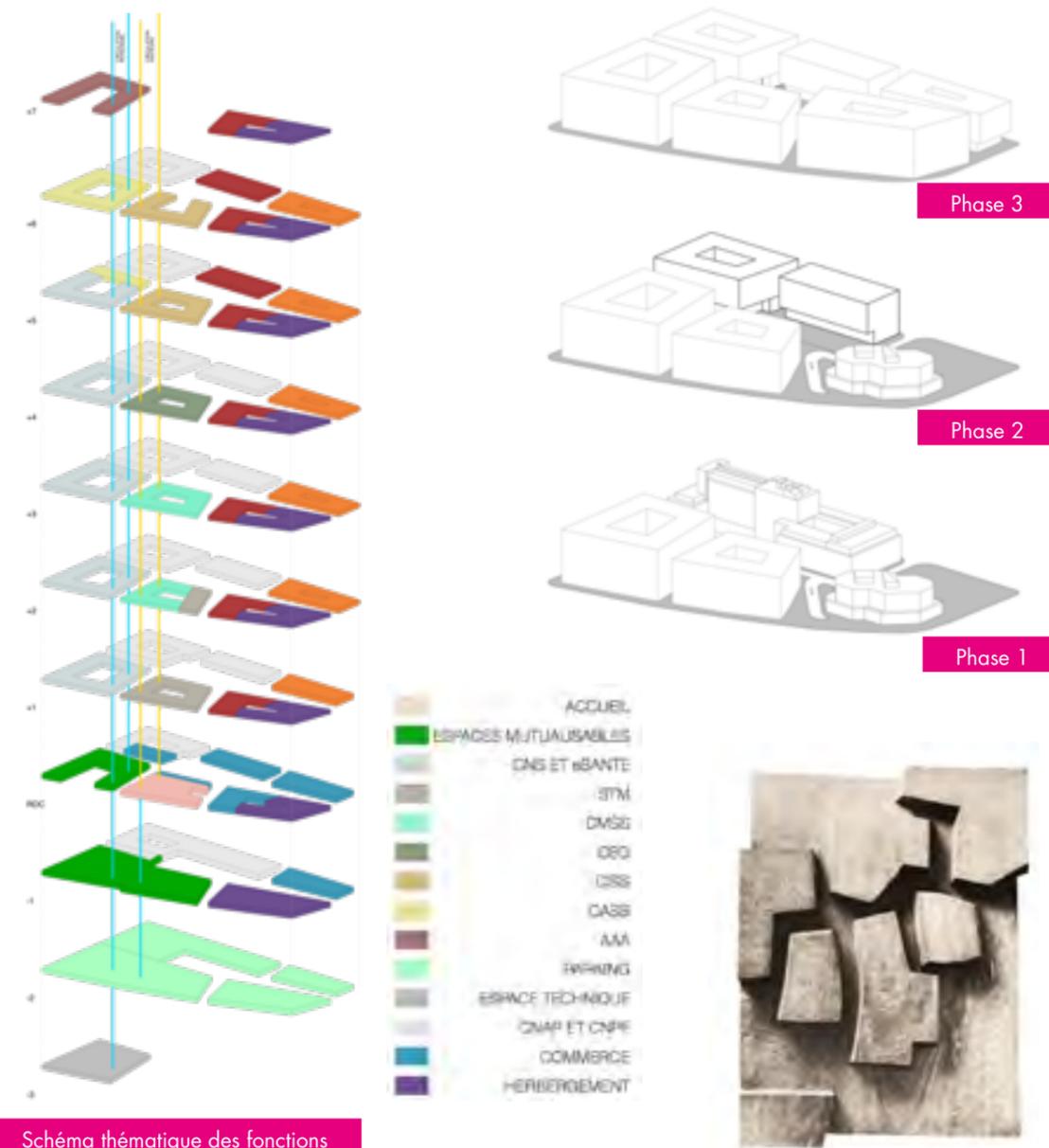
Or, en vue de créer ce grainage (et de faciliter les phases de construction), l'équipe divise le programme en « bloc » à échelle humaine, tout en assurant des liaisons aériennes et souterraines entre les services. L'entrée de l'immeuble se comporte comme une faille entre deux blocs. Ce passage vitré accueillant mène d'un côté les clients vers l'accueil sous un atrium à éclairage naturel et de l'autre côté les employés vers les étages autour d'une cour végétalisée.

La mixité des fonctions, y compris l'habitat, est un facteur essentiel pour l'ambiance et la sécurité d'un quartier et participe dans ce sens à la durabilité. La végétation est intégrée au projet en tant que régulateur climatique et élément d'animation visuel naturel. Des volumes compacts simples, l'autolimitation sous la barre de la réglementation des bâtiments tours et la proposition de façades massives diminuent les besoins en énergie.



Plan de situation

COLLOQUE INTERMÉDIAIRE



RECOMMANDATION DU JURY

L'idée de créer un morceau de ville dans la ville est cohérente en soi.

La référence aux caves Mercier (Cour Mercier) pour créer un «îlot gourmand» ne constitue pas une vision assez forte pour le quartier dans son ensemble.

Le projet dégage une impression sculpturale dont l'échelle est en conflit avec les qualités demandées pour la Cité de la Sécurité Sociale ainsi que le contexte. Alors qu'il annonce une démarche urbaine de continuité avec le tissu urbain voisin, l'îlot ne présente pas beaucoup de ressemblances morphologiques avec l'existant. Il met en place un catalogue de bâtiments épais résultant d'une fragmentation et d'un réassemblage de ces fragments dont la fonctionnalité reste à démontrer.

La dimension et la géométrie de la Cour Mercier occupant le cœur de l'îlot ainsi que le système d'accès ne sont pas convaincants. La Cour Mercier est peu visible et identifiable dans les par-

cours piétons du quartier et ses proportions sont à revoir au niveau de la relation entre la largeur et la hauteur. La configuration et le maillage des espaces extérieurs sont à revoir, respectivement à affiner.

Le jury s'interroge sur la pertinence de ce système de solitaires réassemblés, tel qu'il est présenté. Il est proposé de retravailler un découpage des blocs en fonction du programme. Le jury se questionne également sur la connexion avec la gare et l'accès vers la Cour Mercier entre les deux blocs orientés vers la gare. La Cour Mercier, pour apporter une plus-value en terme de vie de quartier est tributaire de la présence d'établissements ouverts en soirée ou la nuit. Il faudra donc suivre de près l'occupation des rez-de-chaussée et améliorer la visibilité à partir de la place pour attirer la clientèle nécessaire. Il est également souhaité que les concepts de végétalisation mis en place en cœur d'îlot soient affinés et contextualisés.

Le projet conserve ses principes de base tels que la création d'une cour comme espace pour les voyageurs et les habitants du quartier autour de laquelle se développent des échoppes, des restaurants, épiceries et autres magasins. Les surfaces commerciales aménagées au rez-de-chaussée des immeubles créent de l'animation dans le quartier et les logements participent au contrôle social utile pour le bien-être et la salubrité du lieu. Le programme des différentes institutions et administrations de la Sécurité Sociale est réparti en deux bâtiments reliés par des galeries aériennes et souterraines.

La flexibilité fonctionnelle dans les bâtiments du projet est une priorité dans la conception de ce projet. Les fonctions bureau, se trouvent aux étages. Elles sont localisées autour de 2 atriums végétalisés ce qui confère un contexte de travail confortable. La crèche, quant à elle, se trouvera dans le bâtiment de la phase 2, et profitera d'un jardin.

Les façades sont en béton préfabriqué avec un pourcentage de pleins et de vides équivalents. Si le rythme est rigoureux, une variation dans l'épaisseur des éléments crée un jeu subtil de la réflexion de la lumière.

Pour ce qui est du traitement des espaces extérieurs, les îles vertes sont le "leitmotiv" des espaces publics de la future Cité de la Sécurité Sociale. Elles forment les points attractifs et créent une atmosphère vivante et un climat agréable. Entourées de bandes en pierre, ces îles offrent des assises ombragées sous la végétation. Une plantation de graminées et de vivaces au sol apporte des couleurs et structures variées au cours des saisons. Les arbres forment un parasol spatial en relation avec les bâtiments qui s'élancent vers le ciel.

RENDU FINAL



Concept

Répartitions des fonctions

REPARTITION DES FONCTIONS

- BUREAU - CITE DE LA SECURITE SOCIALE
- COMMERCES
- LOGEMENTS
- ESPACES PUBLICS
- CRÈCHE

Phase 1

Phase 2

Phase 3

RENDU FINAL



Plan niveau cour



APPRÉCIATION DU JURY

Le projet a beaucoup évolué depuis le colloque intermédiaire. La volonté de ne pas brouiller la lecture du projet par trop de découpages est saluée par le jury. L'idée d'une hauteur de socle correspondant au contexte bâti du quartier avec des accents verticaux ponctuels est intéressante. L'organisation générale du projet est satisfaisante. Cependant, de nombreux aspects semblent ne pas avoir été suffisamment traités (gestion de la topographie et aménagements paysagers de l'espace public par exemple).

Les espaces extérieurs publics semblent avoir été créés par défaut, et l'équilibre entre les espaces plantés et les espaces minéraux pour le cheminement n'est pas satisfaisant. Les limites des espaces plantés sont générées par les flux et manquent d'une réflexion propre et approfondie. Ils ne semblent pas assez généreux. Il serait souhaitable de donner plus de place à la végétation, et de repenser le caractère minéral dominant des espaces extérieurs. Cependant, le jury se questionne au sujet du bien-fondé de la verrière végétalisée au niveau du prolongement de la rue de Reims. Le vaste porche au niveau de la CSS pourrait potentiellement devenir un lieu dangereux la nuit.

L'organisation du pôle d'accueil sur deux niveaux est mise en question. Il semble difficile d'y accueillir 1.000 personnes à partir de la phase 2 (circulation verticale sous-dimensionnée). Malgré le patio, l'apport en lumière naturelle apparaît insuffisant.

La grande rigidité dans le dessin des façades crée une certaine monotonie au niveau du cœur d'îlot. La linéarité de la place centrale ainsi que ses proportions ne concourent pas à la création d'un lieu qui se veut convivial et attractif.

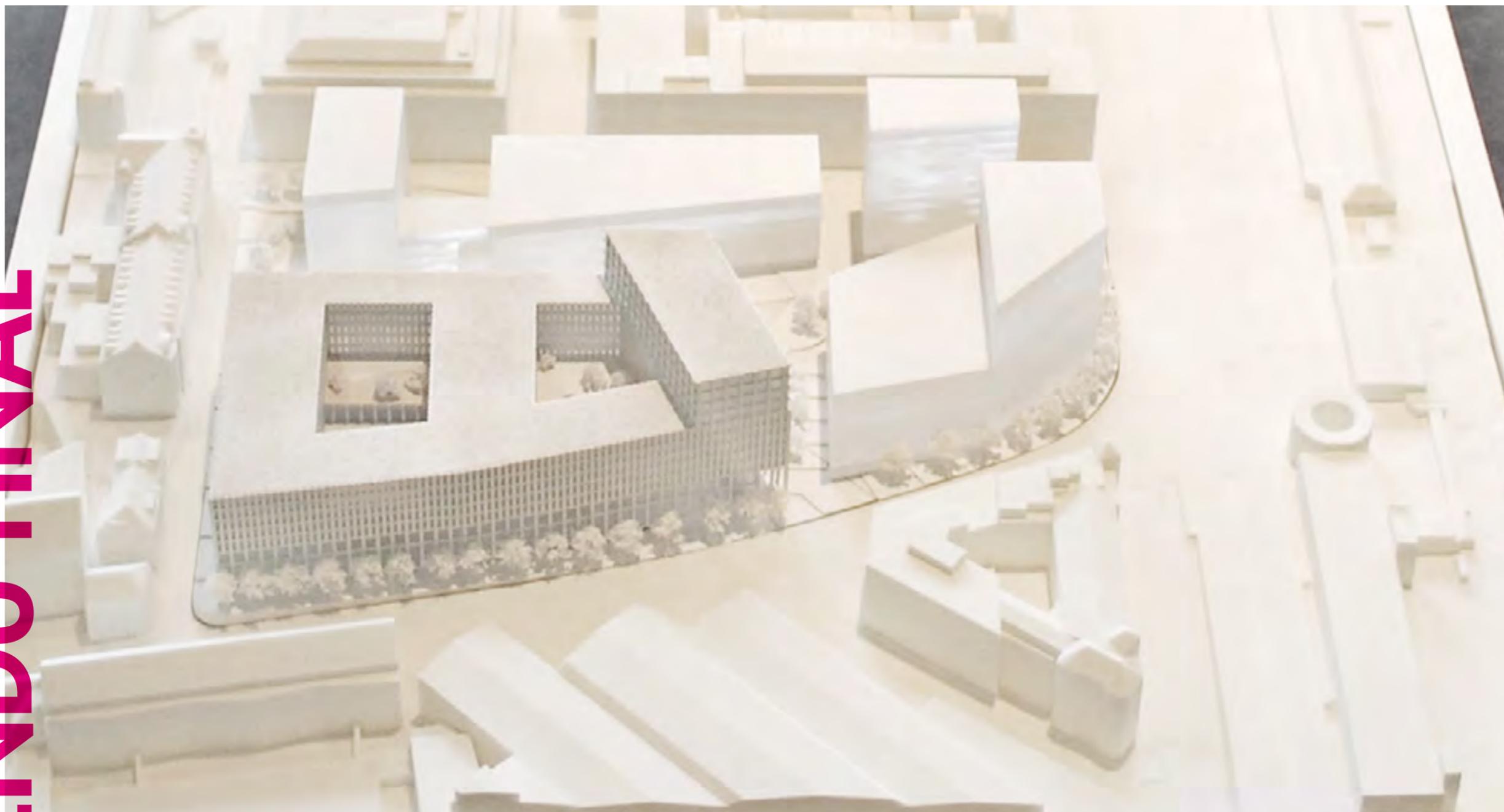
Les grandes hauteurs proposées au niveau des accents verticaux posent des problèmes d'insertion dans le contexte bâti du quartier et de rapport d'échelle. Il manque également une connexion physique et/ou visuelle plus directe avec cet espace public en cœur de projet. Le jury émet des doutes concernant le fonctionnement possible de l'atrium central.

Le jury se questionne également au sujet de la profondeur des commerces et se demande s'il n'aurait pas été plus judicieux de prévoir, par endroit, des percées visuelles entre le pôle d'accueil avec ses guichets et la rue de Hollerich.

Vue sur la place Mercier



RENDU FINAL



Atelier d'Architecture et de Design Jim Cledes s.a (L)
Faubourg 2/3/4 (F)



PROJETS PROPOSÉS

TEAM 4



Plan masse paysager



Schéma de concept



COLLOQUE INTERMÉDIAIRE

PARTI URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL

Ce projet a la vocation de charnière urbaine du site et de redynamisation du quartier. Il découle d'une analyse pertinente du contexte avec une réponse forte pour l'avenir du quartier. L'idée maîtresse consistant à étirer, à plier et à emboîter des portions de volumes de hauteurs différentes génère de multiples qualités, tant au niveau spatial qu'au niveau de la logique des flux. L'idée principale est perceptible à tous les niveaux (morphologie urbaine, fonctions, espaces publics, séquençage.) et présente un bon potentiel d'affinement. Le jeu des différentes échelles et les obliques judicieusement choisies sont au service d'une bonne intégration dans le tissu urbain existant très hétérogène.

Le jury se questionne cependant au sujet du « hub » proposé et, particulièrement, au sujet des passerelles. Elles sont perçues comme corps étrangers venant embrouiller la clarté du concept. Il propose également de réajuster le choix de la typologie proposée et d'inclure, dans la conception des espaces d'accueil, le besoin de confidentialité et de protection. Concernant la

programmation des rez-de-chaussée le long de la rue du Commerce et de la rue Fort Wedell, le jury recommande d'y apporter l'attention nécessaire afin qu'elles soient vivantes et ne se présentent pas comme espaces secondaires morts. Quant à la proposition de traiter les logements comme « implants » positionnés de manière stratégique pour animer l'espace public, le jury salue le parti urbanistique mais se questionne au sujet de la qualité de logements mono-orientés et demande de préciser la typologie des logements proposés (duplex, lofts, etc.). Il s'interroge également sur la connexion avec la rue Fort Wedell et propose de pousser d'avantage la réflexion sur le statut de la rue intérieure proposée et sur le traitement des espaces extérieurs.

Vue de l'entrée dans la CSS



COLLOQUE INTERMÉDIAIRE

Schéma de mixité programmatique

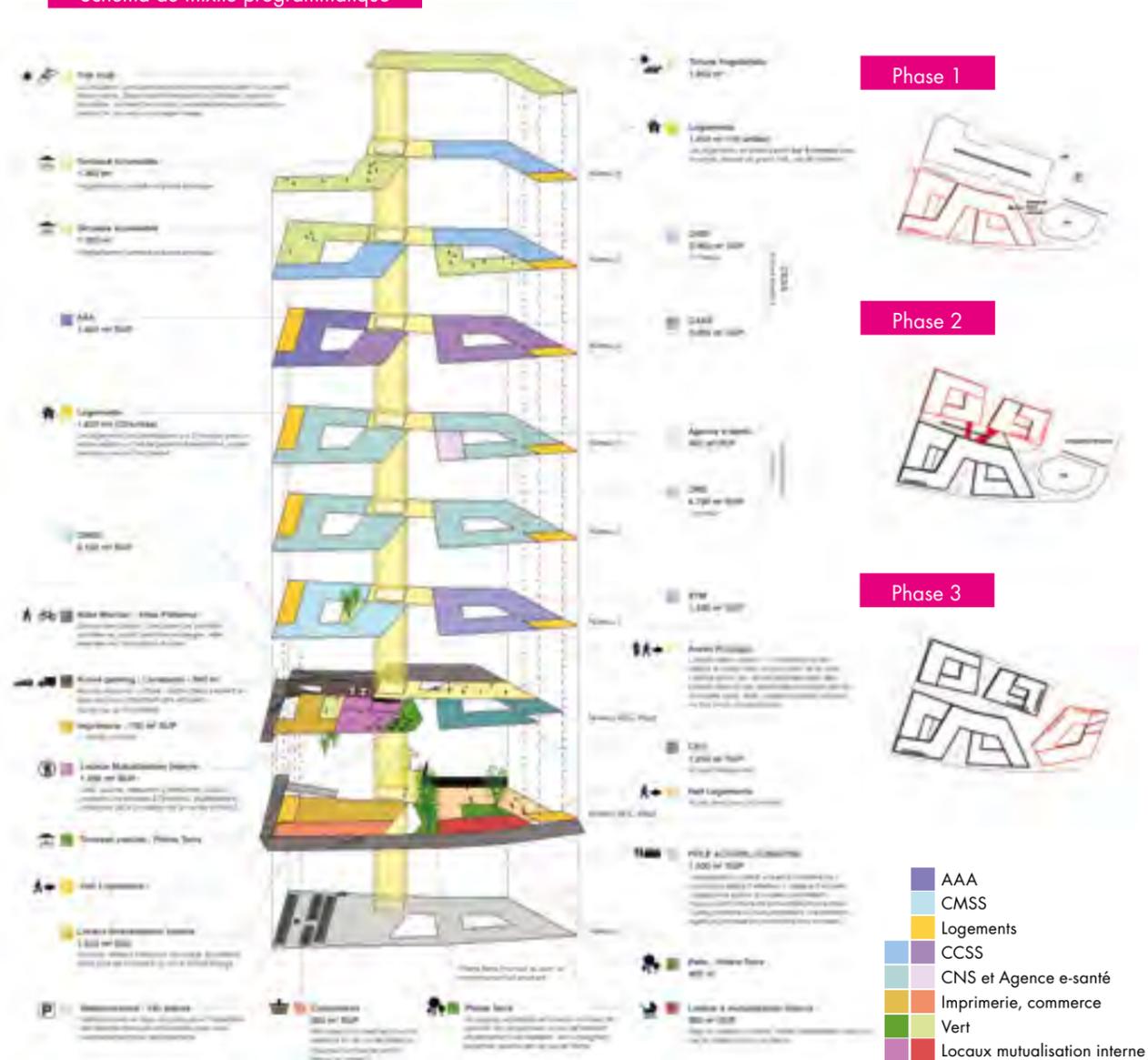


Schéma de concept



Plan masse



RECOMMANDATION DU JURY

Ce projet a la vocation de charnière urbaine du site et de redynamisation du quartier. Il découle d'une analyse pertinente du contexte avec une réponse forte pour l'avenir du quartier. L'idée maîtresse consistant à étirer, à plier et à emboîter des portions de volumes de hauteurs différentes génère de multiples qualités, tant au niveau spatial qu'au niveau de la logique des flux.

L'idée principale est perceptible à tous les niveaux (morphologie urbaine, fonctions, espaces publics, séquençage) et présente un bon potentiel d'affinement. Le jeu des différentes échelles et les obliques judicieusement choisies sont au service d'une bonne intégration dans le tissu urbain existant très hétérogène.

Le jury se questionne cependant au sujet du « hub » proposé et, particulièrement, au sujet des passerelles. Elles sont perçues comme corps étrangers venant embrouiller la clarté du concept. Il propose

également de réajuster le choix de la typologie proposée et d'inclure, dans la conception des espaces d'accueil, le besoin de confidentialité et de protection. Concernant la programmation des rez-de-chaussée le long de la rue du Commerce et de la rue Fort Wedell, le jury recommande d'y apporter l'attention nécessaire afin qu'elles soient vivantes et ne se présentent pas comme espaces secondaires morts. Quant à la proposition de traiter les logements comme « implants » positionnés de manière stratégique pour animer l'espace public, le jury salue le parti urbanistique mais se questionne au sujet de la qualité de logements mono-orientés et demande de préciser la typologie des logements proposés (duplex, lofts, etc.). Il s'interroge également sur la connexion avec la rue Fort Wedell et propose de pousser d'avantage la réflexion sur le statut de la rue intérieure proposée et sur le traitement des espaces extérieurs.

Pour la présentation finale, l'équipe a conservé et a approfondi ses axes de travail qui sont « Etirer la vallée », « Activation de différentes fonctions et usages », « S'appuyer sur la gare ». Elle a également poursuivi son travail sur les typologies en définissant deux types de positionnement des logements.

La première hypothèse typologique est d'ajouter un programme de logements indépendamment du programme de bureaux. Elle se caractérise donc par une imperméabilité des programmes. La deuxième hypothèse typologique est une hybridation : il s'agit de venir insérer les loge-

ments dans la programmation de bureaux. Cette hypothèse est celle retenue et permet une réversibilité programmatique dans le temps (souplesse du programme de logements, même façades et même accès sur la rue...).

Les espaces publics, quant à eux, seront traités au sol de manière homogène, afin de ne pas créer de « sous-espaces » mais bien de garantir la lecture d'un seul et même espace : il sera traité en lanières « minéral-végétal », caractérisé par de grandes dalles béton creusées et par des bandes végétales, planté d'arbres de hautes tiges et de graminées



Plan masse paysager

Vue sur la place Mercier



ESPACES PUBLICS :

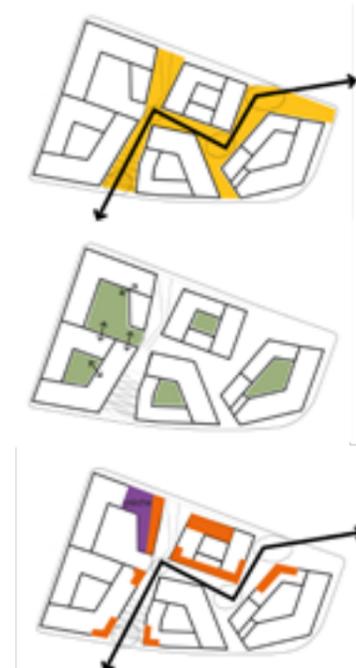
- Traversée séquentielle du site, de la place de la gare à la rue Hollerich
- Passage public créé entre la rue du Commerce et la rue Hollerich
- Places minérales le long de la traversée pour les terrasses de cafés, commerces etc..

ESPACES PRIVÉS :

- Coeurs d'îlots végétalisés
- Terrasses privées pour le restaurant et la brasserie du CNS
- Espace extérieur protégé pour la crèche en cœur d'îlot.

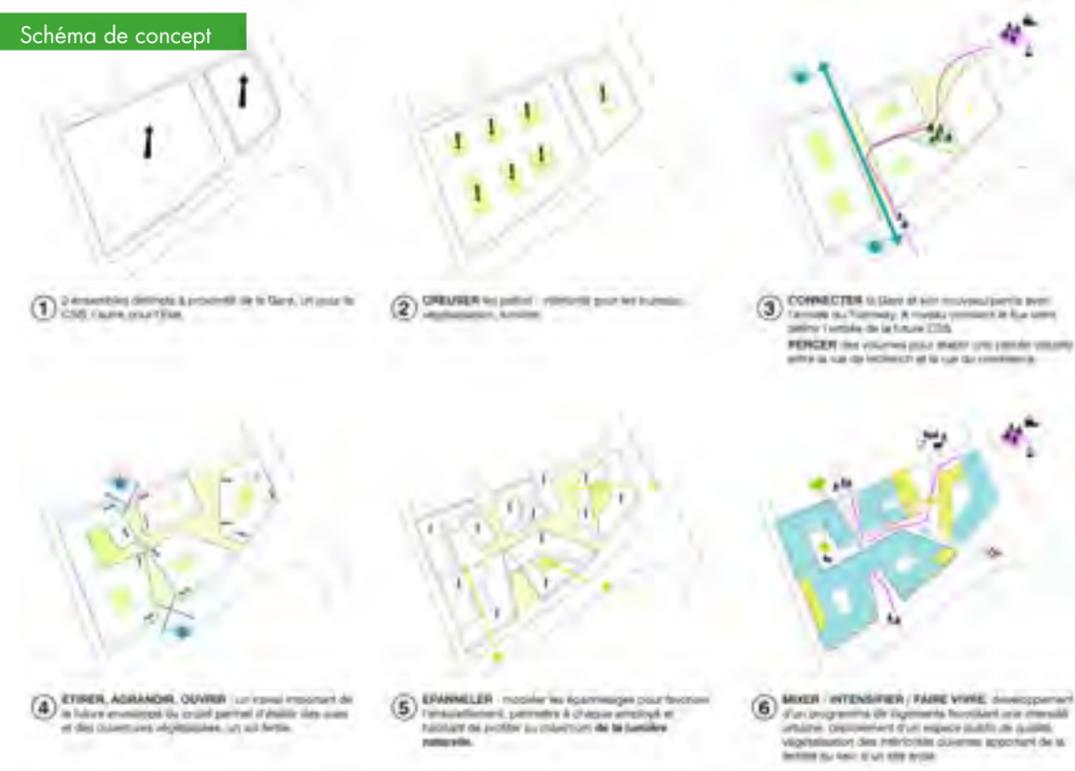
ORGANISATION DES RDC :

- Concentration des commerces le long du cheminement piéton qui mène de la gare à la rue Hollerich
- Présence de commerces sur la future place de la rue du Commerce.
- Crèche le long de la rue du Commerce



RENDU FINAL

Schéma de concept



APPRÉCIATION DU JURY

Le projet présente un grand potentiel et forme une importante liaison piétonne (manivelle) pour le quartier reliant la gare à la rue de Hollerich. Il propose une mixité expérimentale en intégrant dès les premières phases du programme la fonction logement. Cependant, le traitement de l'espace est complexe et le projet apparaît hors d'échelle par rapport au contexte urbain (densité, hauteur).

Bien que développant une réflexion expérimentale intéressante sur la mixité, le projet s'est perdu dans la volonté de créer des maillages et de densifier au maximum l'îlot avec des programmes supplémentaires notamment. La proposition d'un corps de bâtiment rue de Hollerich à 8 niveaux semble hors d'échelle par rapport au reste du quartier.

Les espaces extérieurs ne proposent pas de hiérarchie lisible. Tous les espaces publics ont les mêmes dimensions, ressemblent plus à un passage uniforme de bout en bout qu'à une succession de places caractérisées, identifiées et qualifiées. Aucun espace public favorisant la pause et l'arrêt ne ressort du concept. En créant de nombreux passages et chemements transversaux, le projet renvoie une image complexe au niveau du dessin de l'espace public. Ces espaces longitudinaux, étroits et dépourvus d'un ensoleillement satisfaisant ne sont pas générateurs d'usages positifs. De plus, en terme de sécurité urbaine, la réponse de ce projet est problématique car elle génère des espaces

« coupe-gorge », en cœur d'îlot en créant des recoins propices à des problèmes d'incivilités, parfois renforcés par l'usage de colonnades au niveau des entrées.

Le choix systématique du béton pour les façades est une réponse peu sensible. Dans son ensemble, le projet n'apparaît pas comme un morceau de ville, mais comme un ensemble monumental de bâtiments administratifs. De plus, l'ensoleillement semble problématique à certains endroits au vu de la densité et des hauteurs.

La répartition des programmes pose problème. En effet, le programme place de nombreux logements au nord ou au nord-ouest, ce qui est peu propice à la qualité de ces espaces de vie. Cependant, le projet développe une série de bonnes idées en proposant plusieurs dispositifs dont la durabilité est incontestée : la pleine terre sur les passages, la mise en place de toitures épaisses permettant la végétalisation et la biodiversité (chauves-souris, ruches), la perméabilisation et la végétalisation des sols sur l'espace public,...

Ces idées restent cependant à approfondir : coût de la pente en pleine terre sur l'espace public, perméabilisation des sols avec des espaces végétalisés au traitement uniforme rendant difficile l'identification et la qualification des espaces publics, entretien des espaces végétalisés...



RENDU FINAL



Office for Metropolitan Architecture OMA (PB)
D'ICI LA Paysagistes et territoires (F)



PROJETS PROPOSÉS

TEAM 5



Plan de structure urbaine

COLLOQUE INTERMÉDIAIRE

Vues du projet



PARTI URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL

L'équipe recherche l'inspiration dans la typologie urbaine de la forteresse, celle-ci étant une morphologie prégnante dans l'évolution de la ville de Luxembourg. En inversant cette structure, le mur devient un élément abritant dans son intérieur non des espaces urbains, mais les espaces d'un paysage nouveau. Ces paysages sont imprégnés des potentiels alentours.

Le cœur de l'îlot du projet est composé de trois « hortus conclusus », c'est-à-dire de trois espaces extérieurs ayant leurs caractères propres et distincts. Ces espaces sont définis par des bâtiments contenant une mixité programmatique et par des axes piétons reliant la place de la Gare à la rue Hollerich et à la rue du Commerce.

Dans la continuité de la place de la Gare est installé le parvis du projet. Il possède un rôle central car il mutualise le pôle d'accueil, mais aussi la cantine et les guichets, les salles de réunion et les salles médicales pour les institutions.

Le bâtiment de la phase 1, pour sa part, s'inscrit dans son site tel une forteresse transparente. En son cœur, se trouve une cour centrale végétalisée et ajourée, appelée Esplanade Haute. Elle est suspendue au-dessus du Parvis et y est ponctuellement connectée. Les commerces et l'imprimerie, donnant sur la rue Hollerich forment le socle du bâtiment de la phase 1.

Les étages hauts ont été conçus comme des espaces flexibles avec une réflexion poussée sur les dimensions et les points d'accès de ceux-ci.

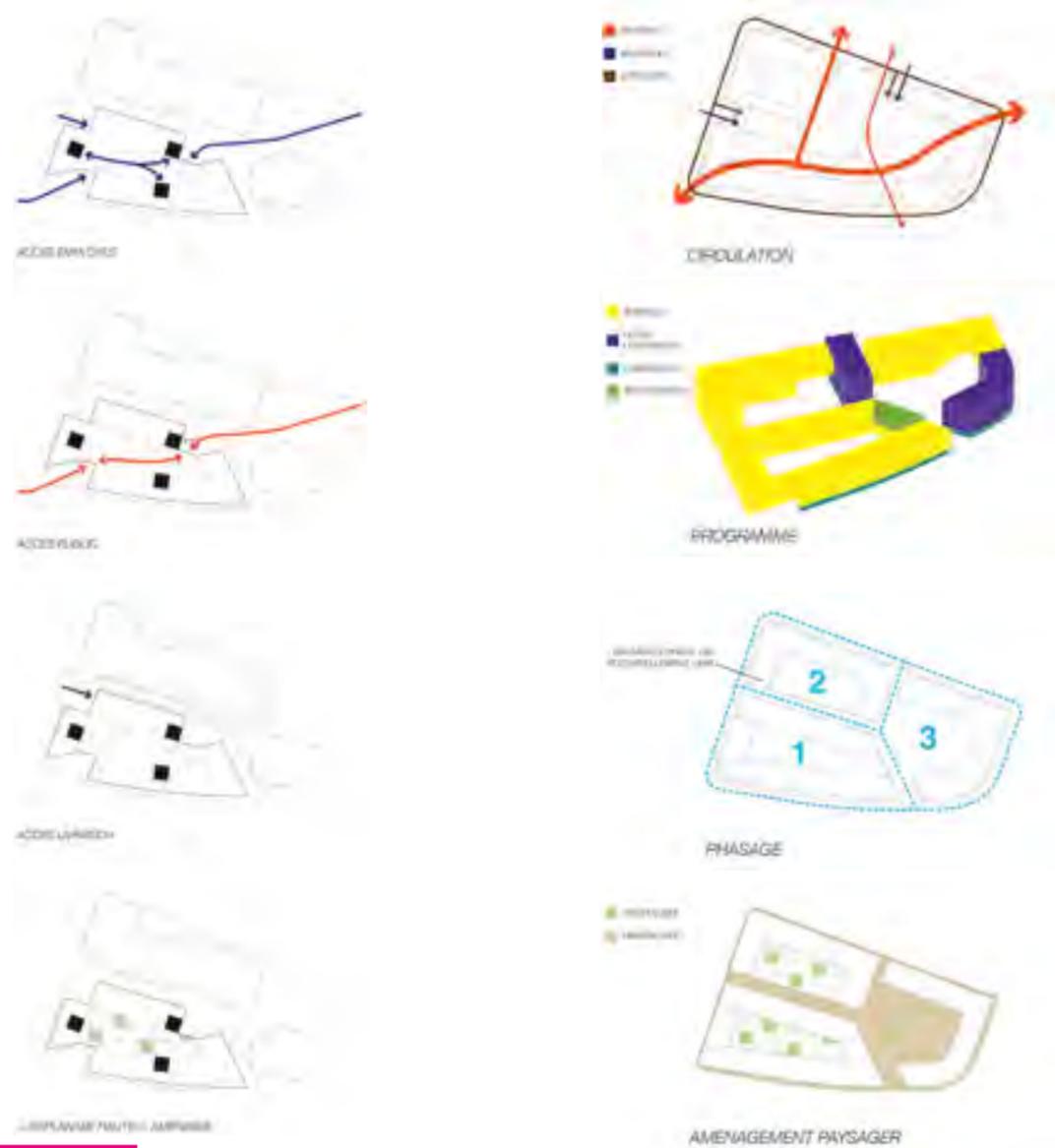
Sur le toit-terrasse du bâtiment, un restaurant prendra place avec une large vue sur la gare.

L'Esplanade haute joue le rôle de « grand jardin » de quartier avec ses arbres suspendus. L'ouverture au public et l'installation de programmes directement reliés aux bâtiments en feront un espace de parcours entre intérieur et extérieur.

Vue globale du projet



COLLOQUE INTERMÉDIAIRE



Concepts



RECOMMANDATION DU JURY

Le projet propose une image ancrée dans le passé de la ville de Luxembourg en tant que ville-forteresse et joue sur l'inversion du concept de fortification. Le jury se demande si l'image de la « forteresse inversée » est la bonne réponse pour la Cité de la Sécurité Sociale et n'arrive pas à adhérer entièrement à cette vision d'avenir pour le quartier et la ville. Le projet propose une série de mondes introvertis tantôt publics, tantôt semi-publics. Quelques gestes généreux judicieusement choisis assurent les connexions principales ainsi que le raccord au réseau des cheminements existants. Les 3 îlots distincts se présentent avec de longs fronts ininterrompus du côté des rues existantes et des cœurs d'îlot traités avec des thématiques différentes. L'équipe attache une grande importance à ce que le public puisse traverser l'îlot en diagonale dès la première phase. Or, pour des raisons de sécurité, cette traversée ne sera assurée qu'en journée. Le jury s'interroge par conséquent au sujet de l'urbanité de la solution proposée et ne cerne pas exactement

la différence entre le concept de la forteresse inversée et celui d'un centre commercial introverti. Les ambiances et les activités auxquelles il faut s'attendre dans la rue du Commerce et la rue Fort Wedell ne sont pas prometteuses. Le passage transversal des piétons à travers l'îlot risque de contrecarrer l'attractivité des commerces proposés au rez-de-chaussée de la rue de Hollerich. L'accès aux institutions de la Sécurité Sociale est judicieusement positionné, mais hypothéqué par la présence d'escaliers au coin de la rue Fort Wedell / rue de Hollerich. Il y a lieu de retravailler ce point afin de rendre les flux plus fluides, d'éviter tout effet de barrière et de forcer les personnes à mobilité réduite à faire des détours. Le jury s'interroge cependant au sujet des arbres « suspendus » dans les cours intérieures et des pavillons proposés. Le concept d'esplanade haute et d'esplanade basse est à affiner. Le jury recommande de retravailler les bâtiments proposés pour la phase 1 et 2 sans en abandonner les qualités et de maintenir l'idée des 3 îlots à la fois compacts et perforés.

Plan de la structure urbaine



Références



Le périmètre de l'îlot urbain définit le projet. Au cœur de ce périmètre se trouvent de véritables poches urbaines perméables : le Square de la Sécurité Sociale privé, la Cour végétalisée de la Sécurité Sociale et la Place de la Cité qui est un espace public.

Les bâtiments s'ouvrent sur ces espaces intérieurs tout en formant un ensemble unifié par sa périphérie. Ce principe urbain est accentué dans l'architecture même des bâtiments. En effet, les façades sont traitées de manière transparente au cœur de l'îlot et de manière plus opaque en périphérie.

Les couleurs différentes apportées à chaque phase du projet permettent de définir et de différencier les différents espaces de ce même îlot.

Les espaces extérieurs, pour leurs parts, possèdent tous leur propre aménagement. Le Square de la Sécurité Sociale a un mobilier flexible interrompu par des points végétalisés structurés par 3 grands arbres. La Cour de la Sécurité Sociale, quant à elle, est couverte de végétation. Et la Place de la Cité est un espace pouvant accueillir de l'animation et servant de lieu de rencontres. La végétation est l'élément structurant de cet espace. La place indique et diffuse les accès principaux de la Cité de la Sécurité Sociale, des commerces, des logements, de l'hôtel et des bureaux administratifs de l'État. Elle a donc un rôle central dans le fonctionnement de l'îlot.

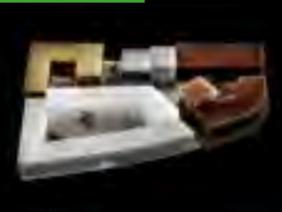
Phase 1



Phase 2



Phase 3



PERIMETRE



PUBLIC ET PRIVE



POCHES URBAINES



Concept

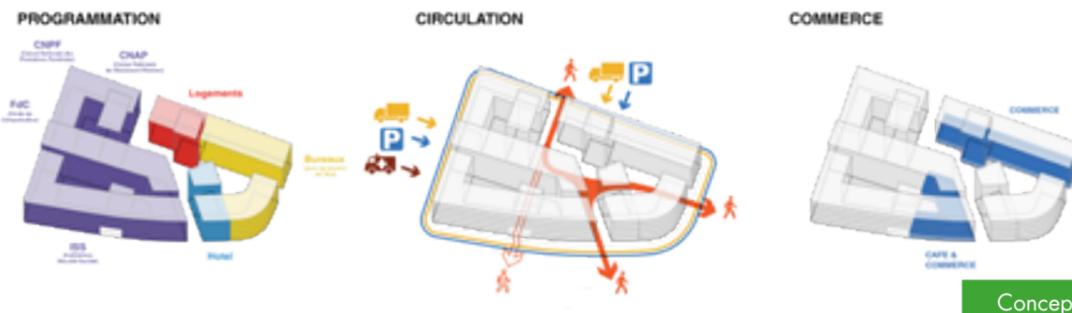
RENDU FINAL

RENDU FINAL

Vue du square de la sécurité sociale - la réception



Principe des façades



Concept

APPRÉCIATION DU JURY

Le projet constitue un repère dans la ville avec ces trois entités colorées en intérieur d'îlot et rend lisible la mutation du quartier gare par une opération à l'identité claire. Cette identité est cependant contrebalancée par une mise en question du jury: est-ce une vision d'avenir durable que de développer des façades hermétiques en périphérie de l'îlot et des parois entièrement vitrées à l'intérieur?

Le projet s'insère de manière harmonieuse aux gabarits du quartier. Le gabarit extérieur du projet coïncide avec les niveaux avoisinants. La densité de ce projet est concentrée en cœur d'îlot et n'est donc jamais oppressante dans son accroche aux bâtiments voisins. Le parti urbanistique est en ce sens intéressant. Cependant, la haute densité au centre risque de se faire au détriment de la qualité de la lumière dans l'îlot. La grande hauteur de la tour intérieure est mise en question car elle risque de projeter de l'ombre qui sera dommageable à l'espace public de la place de la CSS développée en phase 2. La réflexion sur les espaces paysagers ne semble pas suffisamment poussée. Trois typologies d'espaces extérieurs sont proposés: le square, la place et la cour. Cependant un seul et même motif au sol est développé et ces espaces ne sont

pas hiérarchisés. La différenciation et la qualification de ces espaces reste en attente (matériaux, gabarit, séquençage, traitement des parties végétalisées, etc.). La grande longueur des façades sur le pourtour du site de projet rend le projet très hermétique.

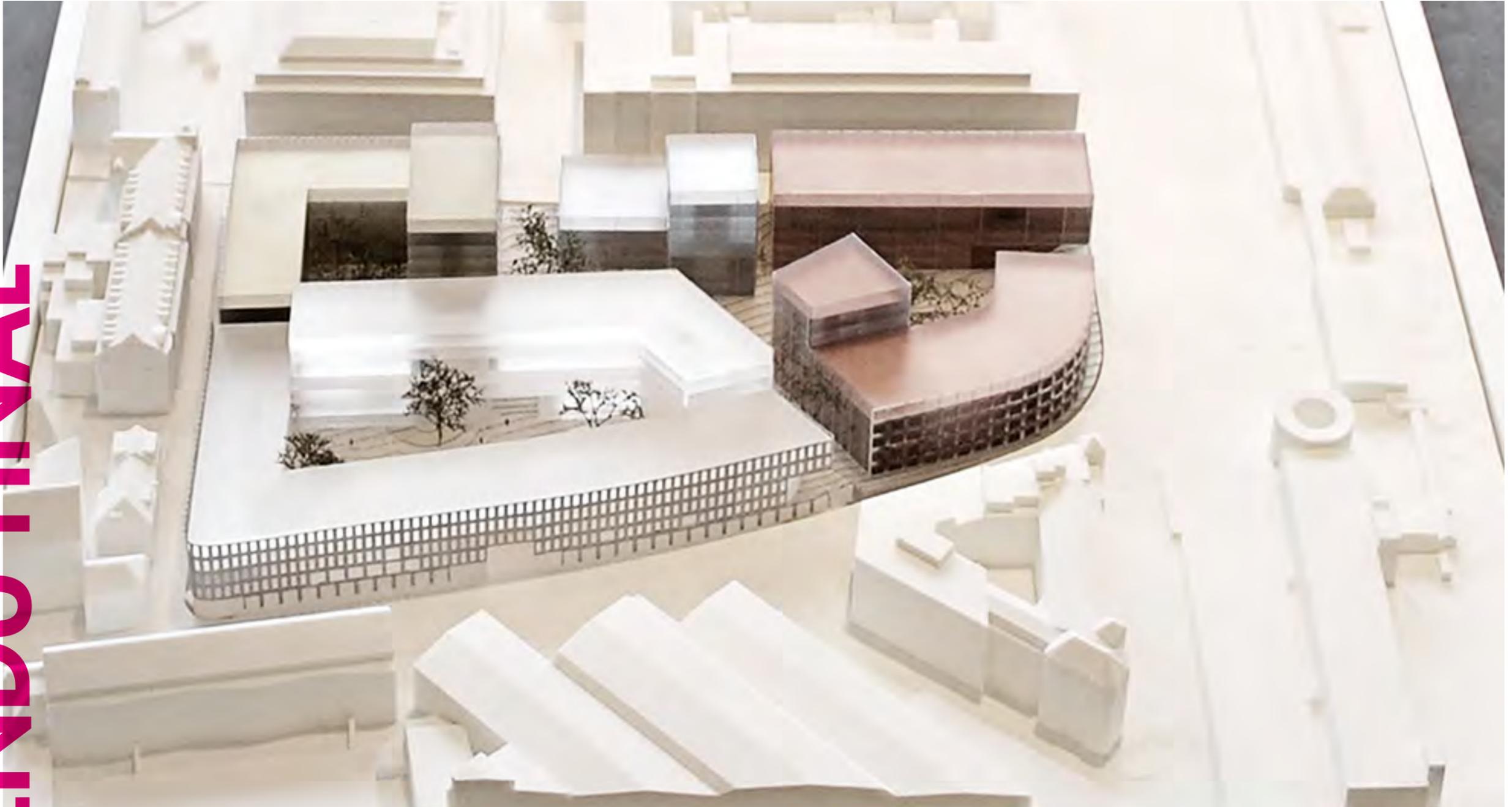
Le pôle d'accueil ne peut pas fonctionner comme zone de transit ouverte à tout public. Le manque de locaux animant la rue de Hollerich reste problématique. Le porche couvert, en particulier, crée des problèmes de sécurité urbaine.

L'intérieur d'îlot se présente, par contre, comme un ensemble varié aux proportions bien étudiées. Au niveau de la silhouette urbaine, le projet est un marqueur puissant. Cependant, le travail sur le programme n'est pas vraiment respecté et présente légèrement moins de surface utile que le programme requis. Par contre, une réflexion au sujet de la flexibilité et de l'efficacité d'usage a été menée. Il est, par exemple, proposé de regrouper les salles médicales pour en faciliter l'accès. Le nombre de bureaux et les tailles demandées ne sont pas respectés. Les bureaux sont très étroits et parfois sans lumière naturelle et le pôle d'accueil est surdimensionné.

Vue en axonomie



RENDU FINAL



RÉSULTATS

ANALYSE ET RECOMMANDATION DU JURY

La journée du Colloque final s'est déroulée en trois temps. Elle a débuté par une session préparatoire du jury où les projets remis et leurs points d'attention ont été présentés et commentés. Les présentations des 5 équipes (entre 15 et 20 minutes par équipe) s'en sont suivies pour permettre au jury de poser des questions et approfondir certains points. Pour terminer, le jury a siégé en vue d'identifier les trois premiers prix et de formuler des recommandations pour la mise en oeuvre de ces projets. La délibération du jury a eu lieu en dialogue étroit avec les experts, afin de d'étayer son argumentation, en particulier lorsqu'il s'agissait de thèmes relevant du domaine technique, réglementaire, programmatique et social. Dans le cadre du Colloque final, le jury a constaté que toutes les équipes ont bien répondu aux défis et ont présenté des projets d'une grande

complexité et variété à l'interface des problématiques urbaines et architecturales. La plus-value apportée par le dialogue compétitif dans la qualité des projets est indiscutable. Le jury a également constaté que le colloque intermédiaire était indispensable dans la mesure où il a permis une première lecture critique des projets et la formulation de recommandations spécifiques permettant d'optimiser les projets.

A travers ses réflexions, le jury s'est attaché à désigner 3 projets lauréats qui répondent au mieux à l'attente du maître de l'ouvrage et aux enjeux urbanistiques et architecturaux à l'échelle de la ville, du quartier et du site.

APERÇU DES PROJETS DU COLLOQUE FINAL

Team 1
Architecture et Environnement
& BLK 2 Böge Lindner
K2 Architekten



1

Team 2
Arlette Schneiders Architectes
& Ernst+Partner Landschaftsarchitekten



2

Team 3
Christian Bauer
& Associés Architectes
& Latz+Partner
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



3

Team 4
Atelier d'Architecture et
de Design Jim Clemen
& Faubourg 2/3/4



4

Team 5
OMA & D'ICI LA
Paysages et territoires



5

PREMIER PRIX

Team 1

Architecture et Environnement (L)

BLK 2 Böge Lindner K Architekten (A)

ÉVALUATION:

- + projet sobre et simple
- + très bonne insertion dans le tissu urbain
- + espaces publics de haute qualité
- + écriture architecturale riche
- + bon respect du programme
- + jardin en terre pleine
- + ratio surf. circulation/SCB = 0,23

- pôle d'accueil sous - dimensionné
- fonctionnalité pôle d'accueil (phase 1)
- position de la cantine
- phasage (rampe CTIE / raccord OPEU)
- rdch peu animé rue de Hollerich
- volumétrie phase 3



RECOMMANDATION DU JURY

Dans le cadre d'une mise en oeuvre, le projet doit être ajusté afin de répondre au plus près aux besoins du maître d'ouvrage, tout en veillant à la conservation des grandes qualités du projet et des idées fondatrices.

Les recommandations du jury et des experts sont les suivantes :

- revoir le fonctionnement du pôle d'accueil et l'agrandir, notamment en phase 1 ;
- éviter l'effet « aquarium » du hall d'entrée rendant le jardin inaccessible. Veiller à la conservation de l'espace de pleine terre qui est une des plus value du projet. (intérêts énergétiques, gestion de l'eau). Réfléchir à la possibilité de concevoir le jardin comme entrée, par exemple ;
- repenser le phasage à la lumière des nuisances relatives de la rampe de parking du CTIE (parking de 80 places uniquement). Etudier la possibilité de dévoyer cette rampe afin de ne pas devoir emprunter la rue Mercier en phase 1 et pouvoir réaliser le jardin en pleine terre dans ses dimensions définitives, si possible ;
- envisager et étudier la possibilité de placer des commerces rue de Hollerich, afin de répondre aux enjeux du futur développement du quartier gare dans son ensemble et des probables activités à venir sur le site Paul Würth et Heintz van Landewyjk ;
- repenser éventuellement l'angle sud-ouest. L'opportunité du « pli » du bâtiment à cet endroit est à démontrer. Cependant, au vu des activités existantes dans le continuité de la rue, cet espace pourrait être traité comme une terrasse extérieure animée pour une activité en rez-de-chaussée du bâtiment ;
- retravailler la volumétrie de la phase 3 afin de l'adapter au contexte existant sans perdre les qualités actuelles de cohérence des différentes volumétries du projet.
- éviter d'amplifier la présence de façades « techniques », surtout au niveau des rez-de-chaussée.

DEUXIÈME PRIX

Team 5

Office for Metropolitan Architecture (PB)

D'ICI LA Paysagistes et territoires (F)

ÉVALUATION:

- + marqueur puissant
- + projet expérimental et moderne
- + bonne insertion dans le tissu urbain
- + langage architectural intéressant



- non respect du programme
- déficits fonctionnels (nombre et taille bureaux)
- problème d'ensoleillement (tour phase 3)
- pôle d'accueil surdimensionné
- pôle d'accueil mal utilisable (2 entrées)
- architecture énergivore
- phasage problématique
- projet introverti
- peu de végétation
- ratio surf. circulation / SCB = 0,28



RECOMMANDATION DU JURY

Pour ce projet, malgré ses qualités, beaucoup de questions restent en suspens et de doutes subsistent en terme de faisabilité. Dans le cadre d'une mise en oeuvre, il doit être retravaillé en profondeur, afin de répondre au plus près aux besoins du maître d'ouvrage, tout en veillant à la conservation des grandes qualités du projet et des idées fondatrices. Le jury et les experts ont formulé les recommandations suivantes:

- clarifier la mise en place du sol unitaire pour tout le projet par rapport à sa réalisation en trois phases, en particulier pour les phases intermédiaires.
- clarifier le statut des entrées vers le pôle d'accueil: préciser comment se fait l'entrée depuis la rue de Hollerich et améliorer la visibilité de l'entrée depuis le cœur d'îlot en phase 1.
- affiner le phasage: de manière générale, le phasage du projet semble actuellement problématique et devrait être approfondi. Le projet présente une composition spatiale tout à fait intéressante lorsque toutes les phases sont réalisées. Cependant, lors des phases intermédiaires, certains pignons vont rester en attente.

- améliorer le rôle et les fonctionnalités de l'atrium - pôle d'accueil.

De manière générale, la dimension de cet espace doit être réduite. Le problème de croisement des flux entre employés et clients devra être résolu: les guichets devraient être desservis par un couloir de desserte arrière privé.

- approfondir le fonctionnement énergétique et technique de l'atrium-pôle d'accueil.
- la déclivité de la rue de Hollerich doit être mieux prise en compte: ce front de rue est long et répétitif. La minéralité choisie pour les contours du nouvel îlot accentue cette impression de répétition et de fermeture perçue depuis la périphérie.
- clarifier les usages des différents espaces publics en cœur d'îlot et leur traitement.

TROISIÈME PRIX

Team 4

Atelier d'Architecture et de Design Jim Clemes s.a (L)

Faubourg 2/3/4 (F)

ÉVALUATION:

+ analyse urbanistique pertinente
 + traitement complexe de l'espace
 + bon respect du programme
 + ratio surf. circulation/SCB = 0,25

- déficits d'ensoleillement
 - problèmes de sécurité urbaine
 - hauteurs + densité inappropriés
 - ruptures d'échelle
 - pas d'hierarchie des espaces publics
 - trop de plantations sur dalle
 - architecture répétitive et monumentale



RECOMMANDATION DU JURY

Le projet par sa densité, sa compacité et son découpage en îlots forme des ruptures d'échelles importantes par rapport au tissu urbain adjacent, notamment au niveau de la rue de Hollerich et de la connexion au sud-ouest. Le nouveau tissu urbain créé est complètement différent du tissu urbain du quartier alentour et le raccord avec les hauteurs voisines n'est pas satisfaisant. La densité de construction très élevée s'explique en partie par les ajouts programmatiques proposés et le surplus de densité demandé en phase 3. Le projet est amendable mais c'est aussi la mixité des fonctions proposée qui fait l'intérêt du projet. Dans le cadre d'une mise en oeuvre, le projet doit être retravaillé en profondeur, afin de répondre au plus près aux besoins du maître d'ouvrage. En ce sens, le jury et les experts ont formulé les recommandations suivantes :

- revoir l'emprise au sol issue de la typologie retenue et la densité de construction globale à la baisse.
- revoir les hauteurs du pourtour des îlots, ainsi que les connexions avec le tissu urbain adjacent.
- clarifier et apaiser la volumétrie, qui semble

ne pas être maîtrisée et qui est le résultat d'une volonté d'apporter des réponses aux enjeux architecturaux et urbains (densité et mixité du programme, fluidité des cheminements piétons, rentabilité, durabilité, etc.).

- hiérarchiser les espaces extérieurs publics: ces derniers résultent plus de la mise en place d'une fonctionnalité de passage au sein de l'îlot que d'une volonté de créer une succession d'espaces publics de qualité.
- diversifier le langage architectural.

Mentions légales

Pouvoir adjudicateur

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
représenté par:
M. Robert Kieffer, Président du Conseil d'Administration

Suivi administratif

Conseiller au maître de l'ouvrage :

DEWEY MULLER architectes urbanistes
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte, L-1331 Luxembourg
Tel: +352 263858-1 | Fax: +352 263858-50
Flandrische Straße 4, D-50674 Köln
Tel: +49 221 925888-0 | Fax: +49 221 925888-50
www.deweymuller.com

Assistant au maître de l'ouvrage :

INCA Ingénieurs Conseil Associés
47, rue Gabriel Lippmann
L- 6947 Niederanven

Luxembourg, juin 2016

Rédaction :

DEWEY MULLER architectes urbanistes
www.deweymuller.com

Design :

bizart
www.bizart.lu

Impression :

Reka
www.reka.lu