

# PAPERJAM EXTRA



## Living & Workspace



Projets résidentiels, collectivités,  
espaces de travail

Immobilier

Interview : Marie Lucas  
(M3 Architectes)

# Nei Hollerich se développe à l'ouest



La nouvelle place publique borde un nouvel ensemble bâti composé d'espaces partagés, de bureaux et de logements.



La nature a une place privilégiée dans ce cœur d'îlot.

Illustrations: Assar Universum – Assar Architects – Schmidt Hammer Lassen Architects



La nouvelle place d'Esch sera reliée à un food court et desservie par le tram.

Illustrations: Baumschlagler Architekten – PeitoldierProux Architectes – Bevedere Architecture

## Les résultats de la consultation rémunérée pour les premiers bâtiments de Nei Hollerich Ouest ont été dévoilés.

Après les lots appartenant à Landimmo (bâtiments Heintz van Landewyck et Joséphine), ce sont les terrains appartenant au Fonds de compensation et à la Ville de Luxembourg qui sont en développement. Ce foncier, représentant une surface de près de 1,8 hectare, est divisé en quatre lots pour une surface construite brute maximale d'environ 59.650m<sup>2</sup>. Près de 46.546m<sup>2</sup> sont réalisables sur les trois lots du Fonds de compensation et 13.104m<sup>2</sup> sur le lot de la Ville de Luxembourg.

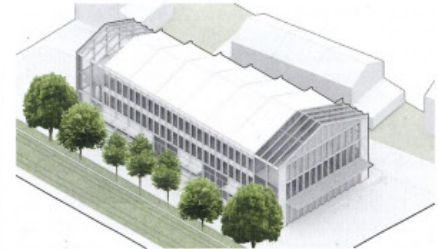
### Une consultation innovante

Pour déterminer les groupements en charge de ces projets urbanistiques, architecturaux et paysagers, une consultation rémunérée restreinte a été organisée. Elle s'est déroulée en deux phases et a fait l'objet d'une procédure encore inédite. Lors d'une première étape, six équipes ont été choisies par le comité de sélection sur 14 dossiers de candidature. Par la suite, la phase 2 d'élaboration des projets s'est déroulée en deux étapes. Après une remise de premières

propositions et dans le cadre d'un colloque intermédiaire, les équipes ont travaillé ensemble au sein d'ateliers de cocréation. Ceci a permis d'échanger sur les différentes approches et d'affiner le programme détaillé. Ce format innovant a contribué au dialogue, à la coopération et à la transparence, afin d'approfondir certains aspects et de soulever de nouvelles idées qui sont venues compléter les attentes du comité de sélection pour la deuxième étape. À l'issue de ces moments d'échange et de réflexion, les projets ont été présentés lors d'un colloque final qui a donné au comité de sélection l'opportunité d'identifier les projets les mieux adaptés pour chacun des quatre lots.

### Et les lauréats sont...

Les ambitions des propriétaires pour le développement de ces lots étaient élevées. Les projets devaient répondre à un contexte urbain dense, une haute qualité architecturale et urbanistique, une conception rationnelle des bâtiments, sans omettre la protection de l'environnement. Par ailleurs, il fallait bien prendre en compte le fait que Nei Hollerich Ouest occupe une position centrale dans le quartier Nei Hollerich, puisque s'y trouvera un nouveau pôle d'échange avec la gare et un arrêt de tram, prenant ainsi une place stratégique dans le réseau de transports en commun, avec d'importants flux de circulation envisagés.



Le food court assurera la liaison entre le bâti existant et le nouveau quartier.



Le cœur d'îlot est animé par un espace paysager commun.

Les programmes de ces bâtiments prévoient des logements variés (environ 24.700m<sup>2</sup>), des bureaux et des services (environ 28.500m<sup>2</sup>) et d'autres fonctions, comme des commerces et activités de restauration (4.189m<sup>2</sup>), des locaux pour les associations (500m<sup>2</sup>), une crèche (900m<sup>2</sup>), avec un maximum d'activation des rez-de-chaussée.

Nei Hollerich Ouest a été divisé en cinq lots et plusieurs équipes multidisciplinaires ont été retenues pour concevoir, en complémentarité, ce fragment de ville.

Les lots 1.1 et 1.2, conçus par Assar Universum, Assar Architects, Schmidt Hammer Lassen Architects, 1:1 Landskab, Sweco Belgium et Sensbox (propriétaire: Fonds de compensation), s'appuient sur le concept du Common Ground, favorisant la création d'espaces partagés et l'intégration de la nature en milieu urbain. Plusieurs places sont développées, notamment devant la gare et l'arrêt de tram. Les rez-de-chaussée sont activés par des commerces et services, créant une promenade attractive. Un nouveau réseau piéton est dessiné et favorise la liaison avec la gare et l'avenue de la Liberté. Au centre du nouvel ensemble se trouve un bâtiment dont le rez-de-chaussée sert d'espace partagé (restauration, sport, événements privés, coworking...). La tour de bureaux, sur la nouvelle place d'Esch, dessine l'entrée de ville et dialogue avec une autre tour, plus basse, pour des logements. Entre les

deux, un troisième bâtiment accueillera des fonctions diverses (épicerie, boulangerie, librairie...). En s'éloignant, les hauteurs des bâtiments se réduisent pour créer un quartier plus intime. Chaque parcelle contient à la fois des logements orientés vers des cours intérieures, des bureaux ouverts sur les espaces publics et des services en pied d'immeubles.

Le lot 2.1 (propriétaire: Fonds de compensation) est conçu par Baumschlager Eberle Architectes, Petitdidierprioux Architectes, Belvedere Architecture, MOZ Paysage et LSC Engineering Group. Il englobe les terrains situés entre la place d'Esch et les voies de chemin de fer. Les volumes sont fragmentés pour répondre au tissu urbain existant, avec, au nord, des maisons de ville et, au sud, de nouveaux immeubles qui offrent des percées vers les cœurs d'îlots paysagers. En bout de parcelle, un nouvel édifice rappelant l'archétype de la maison vient faire la transition entre l'existant et le nouveau quartier. Il accueillera un food court qui donnera sur la place d'Esch. Les nouvelles constructions se développent en quatre îlots mixtes, qui passent de l'échelle urbaine à l'échelle domestique, avec des cœurs d'îlot paysagers et une conception bioclimatique qui optimise les performances passives des bâtiments.

Les lots 3.1 (propriétaire: Fonds de compensation) et 3.2 (propriétaire: Ville de Luxembourg) sont confiés à BFF..., Fabeck Architectes, Greenbox, AuCarré



Vue aérienne des lots 3.1 et 3.2.

et Felgen & Associés Engineering. Ils s'organisent chacun autour d'un noyau vert et développent leur propre identité. Les deux îlots sont chacun marqués par des points hauts, l'un fonctionnant comme une charnière entre le futur boulevard et la route d'Esch et le deuxième dans l'angle de perspective du premier. L'implantation des bâtiments est envisagée comme une partition de musique qui suit la topographie naturelle du site. Les rez-de-chaussée sont également activés, soit par des commerces et services, soit par des jardins reliés à des town houses. La porosité avec le boulevard est assurée par des percées entre les immeubles, garantissant également une transition entre espace public et espaces privés partagés. Les bâtiments offrent une palette de couleurs qui crée une identité et invite au voyage grâce à la gare voisine. Les espaces extérieurs servent aussi à la cohésion sociale, avec une serre qui peut être gérée par des associations ou encore la crèche et des espaces verts paysagers, structurés en plateaux successifs qui relient les différents niveaux. On y trouve aussi des aires de jeux, des bancs et des jardins communautaires. Le programme mixte, avec des besoins très différents, doit faire cohabiter des bureaux pour la Ville de Luxembourg, une crèche, des logements abordables et intégrés. L'ensemble des bâtiments sont conçus de manière à offrir une richesse de volumétries, de dessins de façades, ainsi que de typologies de logements.



Vue aérienne du site, avant la démolition des bâtiments existants.