



# Projet Neischmelz - Réunion publique

RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE  
EN QUARTIER URBAIN DURABLE ET INNOVATEUR

01/02/2017



**DIDDELENG**  
VILLE DE DUDELANGE



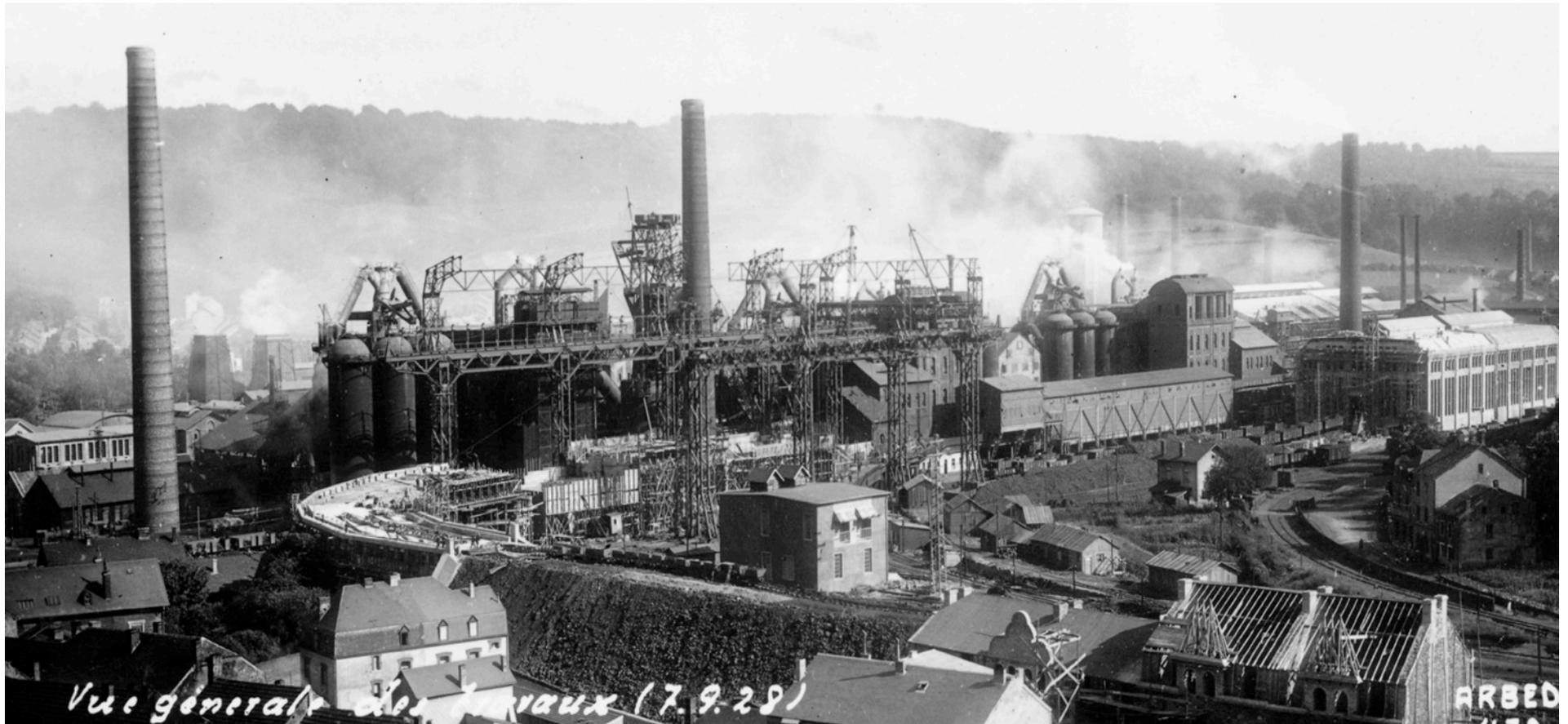


# AGENDA

- Mot de bienvenue du bourgmestre de Dudelange – *Mr BIANCALANA*
- Enjeux du projet Neischmelz pour le Fonds du Logement – *Mr SCHWEITZER*
- Le cadre de développement pour le quartier Neischmelz – *Mme MAKUMBUNDU*
- Séance de questions & réponses avec le public
- Mot de la fin



# RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN QUARTIER URBAIN DURABLE ET INNOVATEUR





# APERCU CHRONOLOGIQUE

## AVRIL 2004

Présentation du plan stratégique «LUX 2006» qui prévoit la fermeture du Laminoir de Dudelange

## JUIN 2004

Accord dans le cadre de la tripartite sidérurgie - Arcelor prend l'engagement de participer au redéploiement industriel du bassin Dudelange-Bettembourg

Promesse de cession par Arcelor à l'Etat de terrains d'une superficie de 40 ha : finalité d'assurer la revitalisation du site du LDD en faveur des fonctions de logement, de loisir et de l'emploi





# APERCU CHRONOLOGIQUE

## FÉVRIER 2005

Mise en place d'un comité national d'accompagnement

## OCTOBRE 2005

Fermeture définitive de l'usine de Dudelange

## JUILLET 2006

Cession par l'Etat d'un droit d'occupation et d'un droit de superficie des terrains au FDL (Etablissement public)

## MARS 2007

Reclassement des anciens terrains d'Arcelor en zone de terrains à étude





# APERCU CHRONOLOGIQUE

## **2006/2007**

Développement d'un concept cadre et multiples réunions techniques et politiques

## **2007**

Utilisation des installations de la sidérurgie dans le cadre de l'année culturelle 2007 et du centenaire de la Ville de Dudelange

## **MAI 2008**

Premier schéma de plan directeur du développement du site par le bureau Dewey-Muller





# APERCU CHRONOLOGIQUE

## **JANVIER 2009**

Lancement du concours  
« Räumliches Strukturkonzept  
Schmelz Diddeléng » au niveau  
national et européen

## **MARS 2009**

Sélection des candidats  
admis au concours

## **JUIN 2009**

Première séance du jury

## **SEPTEMBRE 2009**

Séance finale du jury avec décision  
Exposition publique à Dudelange

## **JUIN 2010**

Initiative Eco-Quartier





# APERCU CHRONOLOGIQUE

## **SEPTEMBRE 2010**

Finalisation d'un projet de concept de dépollution et d'assainissement

## **DÉCEMBRE 2010**

Élaboration d'un Masterplan pour l'ensemble du site

## **PRINTEMPS 2011**

Réalisation d'un concept d'utilisation intermédiaire du site (connexion des quartiers existants / Italie et Schmelz)

## **DÉCEMBRE 2012**

Fin des travaux d'élaboration du Masterplan (Plan Directeur)

## **2015**

Finalisation étude assainissement et négociation Gouvernement-ARCELOR





# ENJEUX

- Enjeux du projet Neischmelz pour la commune de Dudelange
  - la reconversion d'une friche industrielle de 40 ha au sein de la ville de Dudelange
  - l'objectif est la création d'un nouveau pôle d'attraction régional et multifonctionnel (logements, emplois, commerces, loisirs)
  - l'exigence est la planification d'un quartier urbain selon les principes du développement durable au niveau de l'économie, de l'écologie et du volet social (Eco-Quartier)
  - l'obligation d'intégrer le futur quartier Neischmelz dans le tissu urbain existant (quartiers attenants Schmelz et Italie, logements, commerces, circulation, énergie, ...)
  - le souhait de développer un concept urbanistique permettant la sauvegarde partielle du patrimoine industriel qui fait partie de l'identité de la ville de Dudelange et du Sud
  - le désir de faire naître à terme un nouveau quartier de la ville ayant sa propre identité
  - la volonté de créer à moyen terme une nouvelle perspective de développement pour la commune de Dudelange et les territoires voisins



# SITUATION ACTUELLE





# SITUATION PROJETEE





# NOUVEAUX ELEMENTS

- Nouveaux éléments dans ce grand projet de développement urbain
  - une étape importante franchie en 2016 avec l'acquisition du terrain par l'Etat après plusieurs années de négociations entre le Gouvernement et ArcelorMittal
  - la finalisation d'une étape importante de la planification avec un « Plan Directeur » ambitieux pour ce nouveau quartier de vie et de travail au sein de la ville de Dudelange
  - l'élaboration du cadre légal de travail pour les futurs travaux et réalisations sur ce site grâce à la modification ponctuelle apportée au PAG et grâce au développement en cours des 4 PAP
  - la décision d'étendre l'étude sur la mobilité et la circulation à Dudelange afin de garantir une intégration complète du nouveau quartier Neischmelz dans le concept final



# PARTICIPATION CITOYENNE

- Implication et participation régulière des citoyens intéressés
  - **2009**: exposition des résultats du concours international « Räumliches Strukturkonzept »
  - **2010**: séance d'information publique sur le projet Neischmelz
  - **2013**: séance de travail interactive avec les citoyens intéressés sur les volets du logement, de la mobilité, des activités économiques et de l'offre de loisirs sur le site
  - **2014**: visite de terrain à pied sur l'ensemble du site avec les citoyens intéressés et sous la direction d'un groupe d'experts en charge de développer le Plan Directeur
  - **2014**: séance d'information et de travail interactive avec les citoyens intéressés sur les volets de l'énergie, de la protection du climat et de la gestion de l'eau sur le site Neischmelz
  - **2015**: plusieurs séances de travail interactives dans le cadre de la procédure du PAG
  - **2016**: séance d'information publique sur le projet Neischmelz
  - Volonté politique à Dudelange pour informer et impliquer régulièrement les citoyens et autres parties prenantes intéressées (Comité d'accompagnement)



# Projet Neischmelz – Fonds du Logement

01/02/2017





# CONTEXTE GÉNÉRAL



Dessin de Chapatte

La croissance démographique au Grand-Duché:

**une population en augmentation progressive!**

En 2015, le pays enregistre une augmentation de 13'291 résidents (+ 2,4 %).

La principale cause de la croissance démographique est la migration.

La croissance démographique fait augmenter la demande de logements.



# CONTEXTE GÉNÉRAL



Le pays présente actuellement un **déficit de logements** pour faire face à sa croissance.

Le nombre d'autorisations de bâtir octroyées en 2015 représente

environ 1'500 bâtiments, soit 4'500 logements

La demande dépasse largement l'offre, ce qui crée une hausse de prix importante.

En 2015, les prix de vente ont augmenté d'environ 5% depuis l'année précédente.



# CONTEXTE GÉNÉRAL

À cela s'ajoutent d'autres facteurs:

- Pénurie générale de terrains à bâtir
- Une augmentation des prix de vente plus rapide que celle du pouvoir d'achat des ménages
- Le manque d'alternatives d'accès au logement: un marché de la location faible avec des loyers élevés
  - L'augmentation des familles monoparentales
    - etc...

Un fossé se creuse...





## MISSION PRINCIPALE DU FONDS DU LOGEMENT

Offrir des conditions d'accès à un logement adapté à des ménages plus démunis,  
en fonction de leurs moyens financiers et de leur composition de ménage,  
sous forme de location ou vente subventionnée  
dans un souci d'intégration dans la société au sens plus large (mixité sociale).



Mamer - quartier Bambesch - 2 immeubles résidentiels de 14 appartements



## MISSION PRINCIPALE DU FONDS DU LOGEMENT



**D'une part, un bailleur :**

qui loue des logements à des prix subventionnés.

**D'autre part, il est un promoteur public:**

qui construit des bâtiments dans le but de les vendre sous forme subventionnée

ou

d'augmenter son parc immobilier pour augmenter l'offre locative subventionnée.



## MISSION PRINCIPALE DU FONDS DU LOGEMENT



En tant que bailleur, le FDL gère **actuellement**  
un parc immobilier d'environ **2'000 logements**.

Le nombre de **demandes de logements** locatifs est en hausse  
et représente environ **2'400 ménages en attente**,

avec tendance à augmenter, en accord avec le contexte immobilier général du pays.



# ENJEUX ET COMPLEXITÉ DU PROJET



Face à l'envergure de la demande,  
les projets de grande envergure  
tel le projet Dudelage Neischmelz

contribuent efficacement à pallier à la demande croissante de logements.

Le projet Dudelage Neischmelz offre la possibilité  
entre d'autres opportunités  
de **créer un nombre important de logements**

Le projet prévoit environ 1'000 logements.



# ENJEUX ET COMPLEXITÉ DU PROJET



En même temps, le projet d'envergure pose quelques défis, entre autres:

## **La capacité en nombre d'habitants**

En l'année 2016, Dudelange compte environ 20'000 habitants, et continue son expansion, le projet Neischmelz fait parti à part entière de la croissance de Dudelange. En créant des logements, le projet apporte un nombre important d'habitants à la ville déjà existante. Comment s'y raccorder, comment s'y intégrer?

## **La taille et l'échelle du projet**

La capacité additionnelle que le nouveau quartier apporte dans la ville de Dudelange crée des besoins additionnels d'infrastructures: mobilité, infrastructures publiques, infrastructures de raccordement et d'évacuation etc...

## **La mémoire du site**

L'insertion de ce projet dans la ville existante doit tenir compte de l'identité du site, fortement liée à son passé industriel. Intégrer ces vestiges dans un nouveau quartier et les faire côtoyer avec la vie urbaine, c'est préserver la mémoire du lieu.



## ENJEUX ET COMPLEXITÉ DU PROJET



En même temps,  
**la complexité** du projet, du fait de son envergure,  
**est l'atout majeur du projet.**

Les questions, les défis, les enjeux nécessitent l'interaction et la collaboration  
d'un grand nombre d'acteurs.

C'est une chance unique de créer un quartier avec un cadre de vie de qualité.



# ENJEUX ET COMPLEXITÉ DU PROJET



Un cadre de vie de qualité

## **Un quartier diversifié**

dans lequel habiter coexiste avec des fonctions complémentaires répondant d'une part aux besoins primaires des habitants et offrant d'autre part offrant des opportunités à d'autres types d'utilisateurs qui investiront le quartier et apporteront une mixité dans le quartier.

## **Un quartier mixte,**

où différentes formes d'habitation coexistent pour répondre à des situations de vie et de ménage différentes et dans lequel le logement social s'insère de manière naturelle.

Un quartier sûr, durable, où il fait bon marcher, propice aux rencontres, où l'on peut s'exprimer, jouer, où on prend le temps de s'arrêter...



## ENJEUX ET COMPLEXITÉ DU PROJET



Planifier un quartier d'une telle envergure signifie implicitement de tenir compte **d'une multitude de couches et d'acteurs** afin de créer un cadre diversifié.

Pour le Fonds du Logement,

le projet permet de contribuer d'une part à pallier à un déficit important de logements, dont notamment des logements sociaux,

mais aussi de tenir compte de l'inclusion sociale des ménages visés dans le cadre de ses missions dans la planification du quartier.



# DIFFÉRENTS ACTEURS DU PROJET

Différents acteurs participent et collaborent à la création d'un quartier.

Chaque acteur représente des intérêts et des enjeux

dans une ou plusieurs couches du quartier,

à l'échelle de la ville voire à échelle nationale.





# DIFFÉRENTS ACTEURS DU PROJET

## Développeurs et porteurs du projet

Fonds du Logement  
Maitre d'ouvrage

Ville de Dudelange

## L'Etat et les ministères Développement urbain - Enjeux économiques, environnementaux, sociétaux

Ministère du Logement

Ministère de l'Economie

Ministère de l'Intérieur

Ministère du Développement durable  
et des Infrastructures

Ministère de la Culture

## Administrations et acteurs externes

Administration des Ponts et Chaussées

Administration de l'Environnement

Administration de la gestion de l'eau

Administration de la nature et des  
forêts

CFL-Chemins de Fer Luxembourgeois

Luxembourg EcoInnovation Cluster

CNA et l'Industrie du Film

Autres intervenants

## Urbanisme Planification

Architecte PAG Ville Dudelange -  
Zeyen&Baumann

Equipe Urbaniste MasterPlan - Christian  
Bauer Associés

Equipe de Maitrise d'oeuvre  
PAP Nord - Beiler+Francois

Equipe de Maitrise d'oeuvre  
PAP Centre - Christian Bauer Associés

Equipe de Maitrise d'oeuvre  
PAP Italie - Dewey Müller

Equipe de Maitrise d'oeuvre  
PAP Sud - Paczowski & Fritsch

IFAS Institut für angewandtes  
Stoffstrommanagement

ENECO, Assainissement

Autres intervenants



# PLANIFICATION



## Equipe de maitrise d'oeuvre urbaine globale: pilotage et coordination des 4 PAP

Architecte Christian Bauer Associés  
 Paysagiste Latz+Partner  
 Ingénieur des infrastructures Schroeder&Associés  
 Ingénieur du concept énergétique IB Hausladen  
 Expertise en économie Circulaire Zachariasse Consulting

### Equipe Maitre d'oeuvre PAP Nord

Architecte  
 Beiler+Francois

Paysagiste  
 Areal

Ingénieurs Schroeder&Associés

### Equipe Maitre d'oeuvre PAP Centre

Architecte  
 Christian Bauer Associés

Paysagiste  
 Latz+Partner

Ingénieurs Schroeder&Associés

### Equipe Maitre d'oeuvre PAP Italie

Architecte  
 Dewey Müller

Paysagiste  
 Lil+Sparla

Ingénieurs  
 Luxplan

### Equipe Maitre d'oeuvre PAP Sud

Architecte  
 Paczowski & Fritsch

Paysagiste  
 Elyps

Ingénieurs  
 TR ingeneering