

## Dossier de presse sur le projet Vivre sans Voiture à Luxembourg-Limperstberg



### La genèse du projet

Tracol Immobilier a été lauréat du concours organisé par la ville de Luxembourg dont les objectifs étaient :

- une amélioration de la qualité de vie pour les habitants du site et au niveau du quartier
- une augmentation des espaces publics et des lieux sociaux et de rencontre au sein du quartier
- une diminution des coûts de construction et donc des coûts d'acquisition des logements
- une réduction des surfaces imperméables.

Afin d'aboutir en toute transparence à un projet de qualité répondant au mieux aux objectifs énoncés, la Ville avait lancé fin 2010, au niveau européen, une consultation pour la conception, la construction et la commercialisation du projet « Vivre sans voiture ». Cette consultation s'adressait à des équipes « investisseur - promoteur - architecte » et s'est déroulée en trois phases entre octobre 2010 et juillet 2011.

La Commission finale réunie le 14 juillet 2011 a retenu comme projet lauréat parmi les trois projets finalistes le projet de l'équipe Tracol Immobilier SA (investisseur-promoteur) / Tatiana Fabeck architecte (architecte).

Notre projet se caractérisait par une urbanisation constituée de pavillons qui se posent dans un grand verger entre la rue Ermesinde et l'Avenue Pasteur. Le verger Ermesinde est en ce sens unique, que c'est un quartier de ville exclusivement réservé aux citoyens sans voitures.

## **Casser les codes urbanistiques**

L'idée de créer un verger dans lequel sont situés différents bâtiments avec diverses typologies est en contradiction avec la typologie classique telle que nous la connaissons, c'est-à-dire des rues avec trottoirs qui longent les quartiers d'habitations. Le projet a respecté scrupuleusement la topographie en déclinant les bâtiments vers le point le plus bas du site qui est en même temps l'endroit où est situé le bassin de rétention.

De plus, le projet vise la création d'un ensemble de bâtiments de classe énergétique A. Cependant, la maison existante réhabilitée se situe dans la classe énergétique C afin de ne pas dénaturer le patrimoine bâti. Le verger accueille neuf maisons unifamiliales, six résidences (soit 42 appartements), 4 commerces et une crèche. Le projet prévoit une grande mixité de logements allant du studio à des unités plus grandes pour célibataires, colocataires, jeunes cadres, familles, personnes âgées, personnes à mobilité réduite.

*Le bardage bois est le clin d'œil au verger.*

### **Points forts du projet :**

- Un montage innovant grâce à notre proposition de bail emphytéotique qui a permis de proposer des prix de vente/location très attractifs pour favoriser l'accessibilité aux familles
- Concept réfléchi et poussé allant au-delà du simple principe « vivre sans voiture »
- Idée du verger urbain conférant une forte identité propre au nouveau quartier
- Urbanisme innovant par la création de la rue Pierre Nottyng dont le tracé naturel ondule entre les différents bâtiments du Verger.
- Densité adaptée au quartier
- Intégration sensible dans l'îlot
- Transition harmonieuse des volumes avenue Pasteur
- Mixité des logements
- Caractère innovateur au niveau de la construction
- Toitures vertes
- Cheminement agréable à l'intérieur de l'îlot
- Architecture contemporaine et travail recherché sur les façades

### **Repenser le logement**

La crainte que certains pouvaient avoir vis-à-vis de ce projet était de créer un lotissement sans emplacement de parking. En effet, l'absence d'emplacements de parking aurait pu constituer un frein à la vente. Et pourtant un grand nombre d'intéressés a manifesté sa volonté de venir vivre sur le site ce qui prouve que la demande pour ce type de projets dans le centre-ville est bien présente et forte...

Dans ce cas précis, le site de près 70 ares proposé pour la réalisation du projet pilote « Vivre sans voiture » se situe à Luxembourg-Limpertsberg, à 15 minutes à pied du centre-ville, dans l'îlot formé

par les rues Ermesinde, avenue Pasteur et avenue de la faïencerie. Sa situation rend en effet superflue l'utilisation journalière de la voiture.

En effet, le projet a été pensé pour favoriser les mobilités douces. Au-delà des transports en commun et de la marche, le projet fait également la part belle aux vélos :

- 149 : c'est le nombre total d'emplacements vélos intérieurs fermés disponibles sur le site
- + 20 emplacements vélos extérieurs (à l'air libre) disposés sur le site de concert avec la Ville de Luxembourg.

En plus du prix intéressant des biens proposés, ce projet a su séduire plus de 23 nationalités recherchant un logement à proximité du centre.

Un des autres atouts de ce projet : la possibilité de bénéficier d'un extérieur (que ce soit une terrasse ou un jardin), dans un cadre verdoyant, le tout à proximité des commerces est un réel atout.

A l'avenir, si notre style de vie devait évoluer en raison du télétravail, ce type de projets trouverait un certain écho auprès des acheteurs.

### Situation actuelle

La crise du Covid et le confinement ont eu un impact significatif sur la finalisation de ce projet ce qui a engendré plusieurs désagréments notamment au niveau de la livraison des matériaux et la finalisation des constructions à destination des vélos. 3 locaux aériens et 2 locaux en sous-sol sont prévus pour les vélos sur le site mais ceux-ci n'ont pas encore pu être finalisés vu les délais supplémentaires pour obtenir les constructions en bois par notre fournisseur et les installations techniques requises.

A ce jour tous les logements ont été livrés, restent quelques travaux aux abords de deux lots.

## DATES CLEFS DU PROJET

**Octobre 2010** : consultation au niveau européen par la Ville de Luxembourg

**14 juillet 2011** :

La Commission finale retient le projet de l'équipe Tracol Immobilier (investisseur-promoteur) / Tatiana Fabeck architecte (architecte).

**Septembre 2017** :

Début du gros-œuvre

- **Livraison des appartements et des maisons.**

- 1<sup>ère</sup> phase avant confinement : lot 1 livré et 1 appartement du lot 3
- 2<sup>ème</sup> phase après confinement : du 27 avril jusqu'à fin juillet 2020

**Fin 2020** :

Livraison des derniers locaux à vélos.