



**le verger** ermesinde

**Dossier de presse**



Vivre sans voiture :  
**le Verger** Ermesinde

Avenue Pasteur  
Luxembourg-Limpertsberg

**Mardi 27 juin 2017**



## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| Communiqué de presse .....                       | 6  |
| Un peu d'Histoire.....                           | 8  |
| Un concept urbanistique <i>Genius Loci</i> ..... | 9  |
| Idées, Concept, Philosophie, Innovation.....     | 10 |
| Matériaux .....                                  | 11 |
| Visuels 3D .....                                 | 12 |
| En bref... ..                                    | 14 |
| Annexe.....                                      | 15 |
| Programme du lancement officiel du projet.....   | 15 |
| Contact .....                                    | 15 |
| Tracol Immobilier S.A.....                       | 16 |

### **Lancement officiel du projet novateur en termes d'écologie et de développement durable, « Le Verger Ermesinde-Vivre sans Voiture ».**

*Tracol Immobilier et la Ville de Luxembourg donnent le premier coup de pelle pour démarrer les travaux d'un nouveau projet de construction écologique inédit au Luxembourg. Favorisant à la fois la mobilité douce et la qualité de vie des futurs occupants, le projet « le Verger Ermesinde » à Limpertsberg se veut être à la fois respectueux de l'échelle humaine et du quartier.*

C'est sur invitation de Tracol Immobilier, et en présence notamment de Monsieur François BAUSCH, Ministre du Développement durable et des Infrastructures, de Madame Lydie POLFER, Bourgmestre de la Ville de Luxembourg et de Madame Sam Tanson, première échevine de la Ville de Luxembourg, que le premier coup de pelle a officiellement été donné ce mardi 27 juin 2017. Moment tant attendu, c'était le démarrage du projet « le Verger Ermesinde », dans le quartier de Limpertsberg et plus précisément sur le terrain situé entre la rue Pasteur et la rue Ermesinde.

En présence de nombreux invités, dont les représentants du cabinet Tatiana Fabeck Architectes, lauréat avec Tracol Immobilier du concours, lancé à échelle européenne, par la Ville de Luxembourg en 2010, et des sociétés partenaires ainsi que des futurs résidents de ce futur « havre de paix », Monsieur Marco Sgreccia, co-fondateur de Tracol Immobilier, rappela les ambitions de ce projet à l'architecture moderne et innovante.

*« Tracol immobilier, spécialisé dans la promotion et le développement de projets immobilier au Grand-Duché, est fier d'avoir su répondre aux normes très avant-gardistes de la Ville de Luxembourg dans le cadre du concours « Vivre sans Voiture » au Limpertsberg. La dimension très innovante du « Verger Ermesinde » au travers du développement durable, de la mobilité douce, mais aussi de la grande qualité des matériaux utilisés sont autant de critères qui nous guident dans l'ensemble des projets que nous réalisons sur le territoire luxembourgeois.*

*C'est donc aujourd'hui un grand honneur et un grand plaisir de lancer officiellement le chantier d'un projet qui démontre la possibilité de développer et réaliser de nouvelles formes de quartiers d'habitations respectueux de l'environnement tout en répondant aux critères de confort et de bien-être des résidents. »*

Parole fut ensuite donnée à Madame Lydie Polfer, Bourgmestre de la Ville de Luxembourg et qui ne fut pas sans rappeler le caractère innovant de ce vaste projet immobilier dont les riverains ne seront pas les victimes puisque les nouveaux venus n'auront ni voiture, ni vignette de stationnement.

.../...

.../...

*« Le premier coup de pelle du projet « Vivre sans voiture » au Limpertsberg est un moment clé pour le collège échevinal. Lancé en 2010 par la Ville de Luxembourg, ce projet de logements à prix abordable souligne la volonté d'investir dans le développement durable, tout en garantissant une très haute qualité de vie aux futurs habitants. Avant de mettre le projet définitivement sur les rails, les plans initiaux ont été modifiés de manière à intégrer la maison Bourg-Gemen dans ce projet ambitieux : je tiens à remercier la société Tracol Immobilier pour l'excellente collaboration qui a permis de sauvegarder ce bâtiment empreint d'histoire qui accueillera plus tard une crèche pour enfants. Les logements créés sont situés près du centre-ville, dans un quartier urbain mixte avec de nombreux commerces et services de proximité : cette situation particulièrement avantageuse favorise les déplacements à pied ou à vélo. De plus, le quartier profite d'une excellente desserte en transports en commun et dispose d'une station de carsharing dans l'avenue Victor Hugo. Ces multiples atouts ont permis la conception de ce projet novateur, dont la particularité consiste en l'absence d'emplacements de parking : le projet « Vivre sans voiture » servira certainement d'exemple modèle pour d'autres villes respectueuses de l'environnement. »*

A l'issue du discours prononcé par Monsieur François BAUSCH, Ministre du Développement durable et des Infrastructures et du premier coup de pelle (mécanique), les invités se sont retrouvés pour une réception dans ce nouvel espace qui d'ici 2020 se sera transformé en un lieu public qui favorisera les rencontres dans un environnement dont la nature se voudra exubérante.

**Source : Tracol Immobilier, Communiqué de presse, mardi 27 juin 2017**

## Un peu d'Histoire...

Le Limpertsberg se trouvait longtemps à l'extérieur de l'enceinte de la ville fortifiée ce qui explique qu'il était peu peuplé (comme le prouvent les anciennes cartes) jusqu'à la moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Ce n'est qu'après le démantèlement de la forteresse, décidé lors du congrès de Londres en 1867, que la ville a pu s'étendre sur les terrains du plateau du Limpertsberg.

Parmi les premières bâtisses comptait le château Bellevue entouré d'un parc, conçu initialement comme belvédère, construit pour le Gouverneur de la Fontaine peu avant 1830 au fond du Limpertsberg avec une superbe vue sur la vallée de l'Alzette. D'autres bâtiments étaient le *Bartelsklouschter* (démoli) et différentes maisons de cultivateurs.

La terre arable se prêtait en effet idéalement pour l'activité maraîchère et la culture de fleurs / roses. Des rosiéristes de renommée mondiale s'installèrent au fur et à mesure au Limpertsberg. Il faut citer entre autre les firmes Souper & Notting (fondée en 1855), Ketten Frères (fondée en 1867, Avenue de la Faiencerie) et Gemen & Bourg (fondée en 1888). Les roses étaient exportées dans le monde entier, cet essor toucha malheureusement à sa fin dans les années qui suivirent la première guerre mondiale.

L'urbaniste allemand Josef Stübgen fut chargé de l'établissement d'un plan d'urbanisation qu'il présenta en 1901. Celui-ci prévoyait un boulevard suivant la topographie du plateau (Ringboulevard), des avenues, différentes hiérarchies de rues bordées de maisons précédées de jardinets, la création de places publiques, squares et places de marché, l'implantation de bâtiments publics. Malheureusement ce plan ne fut pas exécuté.

Toutefois, le Limpertsberg est un quartier architecturalement riche par ses maisons cossues, demeures historiques, les résidences, ses maisons groupées, ses villas, les maisons de maître, le château Bellevue, les pavillons d'été, les jardinets, la rue des roses avec ses villas éclectiques, et ses ambassades.

Le quartier comporte tous les éléments pour une vie urbaine de qualité même pour une philosophie de *urban farming*, dans le cadre de notre projet.



## Un concept urbanistique *Genius Loci*

Le projet se caractérise 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 uniquement réservé aux citoyens sans voitures. 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 et donnent de temps en temps sur une place sans circulation.

Le verger accueille 9 maisons unifamiliales et 6 résidences, comportant au total 42 appartements. L'urbanisation prévue tire profit des espaces verts existants sur la parcelle et autour. Ces espaces verts existants ont dicté le choix dans la disposition des bâtiments. L'entrée principale vers le quartier se fait depuis l'avenue Pasteur. Elle est marquée par un vide, qui offre une séquence dans l'avenue entre les deux nouvelles constructions pour donner ensuite sur un quartier verdoyant où les bâtisses sont disposées de manière à créer de nombreuses percées visuelles, un excellent ensoleillement, une disposition offrant une vraie vie de quartier et une communication entre les habitants.

L'idée n'est pas de créer une place à l'intérieur de l'îlot mais c'est un grand verger qui accueille des placettes et des volumétries.

Une artère principale divise l'ensemble et fait que l'urbanisation de part et d'autre de cette venelle dialogue avec les bâtiments avoisinants en recréant des espaces de cours intérieures.

Y sont prévus notamment des logements, des commerces de quartier, une crèche (lot sur lequel est implantée et sauvegardée la maison de la Fondation Bourg- Gemen) et des espaces dédiés à des professions libérales.

*« Notre 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.*

*Le projet fait le lien avec la maison avoisinante existante avenue Pasteur pour dégager une placette située devant l'arrêt de bus qui fait le ramassage scolaire. Cet espace dans la séquence de la rue est vital, vu qu'il y a nécessité de considérer les venues du City shopping bus, des taxis, des vélos, du bus scolaire etc. Les vélos sont tous accessibles et situés dans des abris pergolas à travers le verger ou dans les pavillons. »*

Dotés de surfaces commerciales au rez-de-chaussée, afin de proposer aux habitants du quartier des commerces et services de proximité les deux résidences situées à cet endroit sont des éléments communicatifs vers l'avenue Pasteur et parfaitement connectés à l'autre côté au verger avec ses placettes ensoleillées.

Le projet prévoit une grande mixité de logements allant du studio pour célibataires, colocataires, familles, personnes âgées, jeunes cadres, personnes à mobilité réduite. Le site est entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite par le traitement avec des pentes douces entre les bâtiments.

## Idées, Concept, Philosophie, Innovation

Vivre sans voiture avec des commerces de proximité, dans des bâtisses passives, aux grandes ouvertures, en symbiose avec la nature, dans un verger urbain, n'est-ce pas un luxe inestimable en plein centre-ville ?

« Vivre Sans voiture » signifie dans le cadre du projet « le verger ermesinde » :

- Créer dans un quartier comme le Limpertsberg qui s'y prête formidablement une oasis de quiétude et un projet pilote qui pourra faire école pour d'autres quartiers dans la mesure d'être rattaché à un réseau routier donnant la priorité aux vélos ;
- Bénéficier à chaque endroit du site d'une relation proche avec la mobilité douce, grâce notamment aux pavillons en bois extérieur permettant pour chaque famille et chaque individu de ranger facilement trottinettes, vélos et tricycles
- Aménagement d'un trottoir élargi devant le bâtiment A pour fédérer l'attente pour le ramassage scolaire, du *city shopping bus*, et de l'attente pour un éventuel taxi ;
- Bénéficier d'aménagements intérieurs conçus par rapport à l'humain et non par rapport à la structure d'un parking ;
- Mise à disposition de surfaces commerciales, de surfaces de crèche et de surfaces pour professionnels libérales permettant à de futurs propriétaires ou locataires d'envisager leur lieu de travail sur place voire de disposer de facilités sur place ;
- Pouvoir laisser ses enfants jouer en toute liberté sans crainte d'un renversement par une voiture ;
- Participer à la diminution de la pollution et de l'émission de CO2 ;
- Fédérer la vie sociale au sein du quartier et même au-delà.

Le projet est innovateur par :

- La création d'un ensemble de bâtiments de classe énergétique A. Cependant, la maison existante (Rue Ermesinde) se situe dans la classe C afin de ne pas dénaturer le patrimoine bâti ;
- La création d'un verger collectif pour tous ;
- Le manque de mouvements de terre considérables en respectant au maximum la pente naturelle, la restriction au minimum des surfaces et volumes souterrains ;
- Le maintien des arbres de qualité déjà existants sur site ;
- Le choix des matériaux à faible énergie grise et écologiques ;
- Le traitement des eaux superficielles créant tout au long des saisons des espaces intéressants et ludiques, il n'y a pas d'espace confiné pour les jeux, les enfants peuvent jouer partout dans le verger ;
- Le respect de l'échelle humaine en créant à l'intérieur du verger des bâtiments n'excédant pour la majorité par les 2.8 étages ;
- Des surfaces extérieures entièrement perméables ;
- Des toitures vertes extensives sur l'ensemble des bâtiments à toiture plate ;
- La création d'un quartier à forte identité sociale ;
- La mise en place de 5 logements de taille différente pour personnes à mobilité réduite ;
- Une végétation indigène robuste et des murs en maçonnerie sèche fédérant le développement de la faune et flore

## Matériaux

De l'urbain vers le paysager, cette philosophie compte dans le choix des matériaux employés pour la construction, aussi bien que pour le choix des revêtements de sol.

Ainsi les bâtiments donnant sur rue Ermesinde (bâtiment existant) et avenue Pasteur sont construits avec des matériaux durs, reprenant un langage de façades qui s'adapte et réinterprète les façades classiques, alors que l'ensemble des constructions côté verger sont construits en bois massif de facture contemporaine avec des revêtements mixtes bois et enduit.

Les revêtements de sol sont essentiellement constitués de pavés drainants, qui supporte parfaitement le roulement d'un camion de pompiers mais a surtout l'avantage d'être un sol vivant perméable, c'est-à-dire la verdure pousse là où il n'y a pas de passage. Ainsi le site se façonnera suivant les déplacements de ses résidents au gré des années.

Des briques posées sur chant rappelant le *genius loci* du quartier, séparant les revêtements pavés drainant par rapports aux plantations en pleine terre. En même temps des rangées de briques amèneront superficiellement les eaux de pluie (qui ne seront pas pompées) vers une rigole centrale non perméable et qui drainera l'eau vers le bassin de rétention à ciel ouvert.

Des arbres fruitiers, poiriers, pommiers, des haies sauvages constitués par des noisetiers, de roses *canina*, du sureau et des aubépines, offriront un endroit magique pour les oiseaux.

Pas de pavage, pas de dalles, un parterre sur lequel les enfants peuvent facilement jouer aux billes, rouler à vélo, les grands à la pétanque, les personnes à mobilité réduite se déplacer avec aisance, une acoustique atténuée, offriront à ce site une quiétude sans pareil.

Les espaces verts et jardinets pourront au fil du temps être envahis par la *green guerilla* pour planter des légumes. Le site doit pouvoir être façonné par ses habitants, c'est ainsi que le site permettra une sédentarité de ses habitants et ainsi être un site respectueux de la nature et de humains.

Visuels 3D





## En bref...

|   |   |
|---|---|
| <b>Nom du Projet</b>  | le verger ermesinde – Vivre sans Voiture  |
| <b>Nom du développeur</b>   | Tracol Immobilier S.A.  |
| <b>Nom de l'architecte</b>  | Tatiana Fabeck Architectes  |
| <b>Adresse</b>  | Luxembourg Limpertsberg<br>63, avenue Pasteur<br>Entre l'avenue Pasteur et la rue Ermesinde |
| <b>Nombre de logements</b>  | 42 appartements ; 6 résidences<br>9 maisons unifamiliales<br>4 locaux commerciaux           |
| <b>Surface globale du projet</b>  | 2060m <sup>2</sup> hors-sol,  |
| <b>Surface des appartements</b>   | de 27 à 204m <sup>2</sup>   |
| <b>Surfaces moyennes des maisons</b>  | 200m <sup>2</sup>   |
| <b>Prix moyen du m<sup>2</sup></b>  | environ 4.000€<br>Prix encadré par la Ville avec un<br>bail emphytéotique de 75 ans         |
| <b>Livraison</b>  | 1 <sup>er</sup> semestre 2020   |
| <b>Premier « coup de pelle »</b>  | 27 juin 2017  |
| <b>Proclamation du lauréat du concours</b>  | 15 juillet 2011   |
| <b>Consultation pour la conception,<br/>la construction et la commercialisation<br/>du projet</b> | Fin octobre 2010  |
| <b>Nombre de projets reçus</b>  | 14 bureaux  |
| <b>Nombre de projets retenus</b>  | 1 <sup>ère</sup> sélection : 7<br>2 <sup>ème</sup> sélection : 3                            |

**Téléchargements** : Visuels, descriptif du projet, photos de la cérémonie...

[www.leitmotif.lu/ERMESINDE2017](http://www.leitmotif.lu/ERMESINDE2017)

### Programme du lancement officiel du projet « Le Verger Ermesinde-Vivre sans Voiture »

- Allocution de Monsieur **Marco Sgreccia**, co-fondateur de Tracol Immobilier
- Allocution de Monsieur **Monsieur François BAUSCH**, Ministre ministre du Développement durable et des Infrastructures
- Allocution de **Madame Lydie Polfer**, Bourgmestre de la Ville de Luxembourg
- Simulation du « premier coup de pelle » (mécanique) par les invités d'honneur
- Réception, en présence notamment de **Monsieur François BAUSCH**, Ministre du Développement durable et des Infrastructures et de **Madame Lydie POLFER**, Bourgmestre de la Ville de Luxembourg, **Madame Sam Tanson**, première échevine de la Ville de Luxembourg, des représentants du cabinet **Tatiana Fabeck** Architectes et des entreprises partenaires, futurs résidents...

## Contact

### Tracol Immobilier s.a. groupe Getral

Personne de contact : **Julien Husson**  
Responsable Marketing et Communication  
(+352) 26 58 60 40  
(+352)621 20 20 40  
[julien.husson@tracol.lu](mailto:julien.husson@tracol.lu)

Bureaux commerciaux :  
6, rue Jos. Kieffer  
L-4176 Esch-sur-Alzette  
(+352) 26 58 60-1  
Email : [info@tracol.lu](mailto:info@tracol.lu)

<http://www.tracol-immo.lu>

La société TRACOL IMMOBILIER S.A., dirigée par M. Fabio MAROCHI et M. Marco SGRECCIA, a été créée en 2006 et siège dans la Zone Industrielle Rohlach à Sandweiler. Actif sur l'ensemble du territoire national, la société développe des projets immobiliers résidentiels, commerciaux et de bureaux en s'appuyant sur les compétences d'une équipe de 30 collaborateurs, experts dans leur domaine.

Pour ses projets, TRACOL IMMOBILIER S.A. regroupe plusieurs départements : « Développement et montage de projets immobiliers », « Project Management » et « Relation Clients ». Elle agit en tant que Maître d'Ouvrage et promoteur immobilier de l'opération, en prenant en charge toutes les responsabilités liées aux travaux. Notre service relation clients se tient à l'entière disposition des acquéreurs dans le cadre de nos réalisations clé en main pilotées par TRACOL IMMOBILIER S.A.

### **Service « Développement et montage de projets immobiliers »**

Le développement et la réalisation de grands projets exigent une organisation complexe dans laquelle interviennent les prestataires les plus variés. La réussite de chaque projet est dépendante des décisions et choix pris lors des premières étapes, qui apparaissent alors comme décisives.

Pour ces projets, TRACOL IMMOBILIER S.A. s'appuie sur une connaissance solide du marché et des contraintes légales d'application. TRACOL IMMOBILIER S.A. s'intéresse, en premier lieu, à la cohérence du projet vis-à-vis de son environnement et de la conjoncture économique (offre/demande). Puis, TRACOL IMMOBILIER S.A. définit de façon exacte les objectifs du projet et réalise une analyse minutieuse de tous les facteurs d'influence importants.

Chez TRACOL IMMOBILIER S.A., les experts dans les domaines du développement et du conseil en matière d'immobilier conçoivent une stratégie optimale pour le projet. Ils fixent ainsi les objectifs nécessaires à une bonne planification, une réalisation efficace et un succès en matière d'utilisation.

L'approche de TRACOL IMMOBILIER S.A. se décline en plusieurs étapes :

- Analyse du marché et des besoins.
- Concepts d'exploitation et d'optimisation des exploitations.
- Etudes de marché et de rentabilité des constructions.
- Définition des produits et concepts de réalisation.
- Etudes de faisabilité et de rentabilité.
- Recherches d'utilisateurs et d'investisseurs.
- Direction de projets et ingénierie financière.



## **Service « Project Management »**

La réalisation d'un projet de construction exige une gestion professionnelle, de la conception jusqu'à la réalisation. Le département « Project Management » de TRACOL IMMOBILIER S.A. bénéficie d'une grande expérience dans ce domaine qui lui permet de coordonner, suivre et assumer toutes les opérations d'un projet.

La qualité, les coûts ainsi que les délais sont les objectifs clés visés par TRACOL IMMOBILIER S.A.. Ces facteurs permettent de cerner les potentiels d'amélioration et d'économie. Une optimisation durable et un rendement maximum sont les bénéfices d'une réalisation pilotée par TRACOL IMMOBILIER S.A..

En résumé, les prestations de TRACOL IMMOBILIER S.A. Project Management se déclinent sous plusieurs formes :

- Etudes de réalisation.
- Etablissement des budgets.
- Direction des études.
- Planning général.
- Gestion administrative du projet.
- Gestion des entreprises désignées.
- Coordination des travaux et contrôle de mise en œuvre durable et de qualité.
- Direction des travaux par contrat.

TRACOL IMMOBILIER développe, coordonne et suit chaque projet depuis les premières études jusqu'aux réceptions des locaux par les acquéreurs.

## **Service « Relation Clients »**

Chez TRACOL IMMOBILIER S.A. chaque client est unique et bénéficie d'un suivi privilégié. Tout au long de la construction, notre équipe de professionnels est à l'écoute de sa clientèle afin d'assurer un suivi optimal et continu en répondant à l'ensemble de leurs attentes.

Notre département assure un suivi en plusieurs étapes :

- Conseils avisés pour l'aménagement des biens.
- Disponibilité et réactivité afin de satisfaire à l'ensemble des demandes des clients.
- Programmation de visites sur chantier pour constater l'avancée des travaux.
- Transmission des informations et suivi des choix clients.







le verger ermesinde