

HABITAT URBAIN AVEC VUE SUR LA CAMPAGNE

Les projets Belval Plaza et les Southlane Towers ont déjà montré comment faire cohabiter parfaitement habitat et travail au sein d’un même bâtiment. Ce concept moderne sera également mis en œuvre sur l’Esplanade. La tour (îlot 15) offrira ainsi, à partir du 5<sup>e</sup> étage, des surfaces habitables loin du bruit de la rue. La vue imprenable sur les champs et

les forêts voisines garantit une qualité de vie exceptionnelle, comme un air de campagne au cœur d’un quartier urbain. Les plans flexibles permettent une multitude de formes de logements pour une population résolument urbaine. Du studio au deux pièces ou encore au penthouse au dernier étage, de nombreuses formules sont à découvrir.

Au-delà de cet îlot, le critère habitat n’est pas totalement exclu sur les autres parcelles constructibles. En effet l’aménagement de logements individuels pour les employés ou les concierges est également envisageable dans les étages supérieurs sur chacun des lots.



BELVAL

Be a part of the future.  
Be a part of Belval.

Un projet de



Société de développement Agora s.à r.l. et Cie  
3, avenue du Rock’n’Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette  
T: +352 26 53 44 | F: +352 26 53 44-44  
marketing@agora.lu  
www.agora.lu | www.belval.lu

L'ESPLANADE, LA MOSAÏQUE VERTE  
DU QUARTIER SQUARE MILE

30 000 m² pour travailler et habiter  
au cœur d’un environnement unique.



BELVAL

Be a part of the future.  
Be a part of Belval.



BELVAL,  
UN UNIVERS AUX MILLE FACETTES

Aujourd’hui comme hier, Belval demeure l’une des adresses les plus fascinantes du Grand-Duché de Luxembourg. Depuis longtemps, l’ancienne usine sidérurgique implantée sur le territoire des communes d’Esch-sur-Alzette et de Sanem a disparu pour se transformer en un quartier urbain dynamique à la mixité exemplaire. Là où, il y a encore quelques années, fumaient les cheminées des hauts-fourneaux, se dressent désormais environ 270 000 m² de nouveaux bâtiments, auxquels viendront bientôt s’ajouter 200 000 m² supplémentaires. Près de 3 500 nouveaux postes ont été créés à

Belval et près de 1 000 habitants ont d’ores et déjà choisi d’y établir leur nouveau foyer.

Le cœur et le moteur de ce nouveau quartier est la « Cité des Sciences », un ensemble de bâtiments universitaires, d’instituts de recherche, d’écoles et d’administrations publiques dont les premières unités sont déjà achevées. Le Luxembourg Center for Systems Biomedicine (LSCB) et le centre pour start-up Technoport, par exemple, y ont installé leur siège, ébauchant ainsi une symbiose entre recherche, enseignement

et business. Cet environnement captivant attire de plus en plus d’entreprises privées en lien avec l’enseignement et la recherche. Avec l’implantation définitive de l’Université du Luxembourg à partir de 2014, la demande de surfaces attractives va croître. De nombreuses entreprises veulent en effet s’assurer dès à présent une adresse tout à fait personnelle dans le futur quartier de Belval. Dans ce cadre, le nouveau projet Esplanade développé par Agora offre un potentiel énorme pour de nouveaux projets inspirés, adaptés et clairement identifiables à l’activité de ses occupants.

LE PROJET ESPLANADE,  
VÉRITABLE MOSAÏQUE URBAINE

L’architecture du quartier Square Mile séduit par ses structures claires et sa physionomie urbaine. Les bâtiments qui semblent se répéter garantissent un plan clair et une orientation moderne. Avec le projet « Esplanade », cette structure est désormais marquée par une rupture esthétique au niveau de l’accès sud en direction du parc.

Constitué de sept îlots constructibles ouverts sur une place commune, le projet Esplanade se présente comme une mosaïque urbaine. Avec ses passages,

ses terrasses privées ses îlots et reliefs de verdure, la place constitue le cadre idéal pour des bâtiments hors du commun à l’architecture caractéristique. Ici se succèdent plusieurs typologies de bâtiments de tailles différente et dont les formes arrondies ou anguleuses créent un contraste étonnant. L’esplanade, s’intègre parfaitement dans le Square Mile et milite pour une architecture audacieuse et expressive.

Avec ses terrasses, situées devant les bâtiments, ses bancs, son grand

perron et ses îlots de verdure, l’Esplanade se présente comme un agréable lieu de rencontre. Sa situation est particulièrement avantageuse, à proximité immédiate de la gare Belval-Université et du Parc Belval.



Le Solitaire, architecture individuelle  
pour entreprises créatives

Spectaculaire, élégant et innovant : c’est ainsi que se présente le Solitaire (îlot 10). La forme singulière de ce bâtiment, entre autres, contribue à son degré de reconnaissance élevé et à son identification claire. Sa proximité immédiate avec l’accès sud à Belval et sa hauteur lui garantissent également

une grande attractivité et une excellente visibilité. Sa surface de 14 000 m² permet d’affirmer fièrement l’identité de ses occupants. L’espace, totalement adapté, permet le développement de toutes les formules d’utilisation : bureaux, salles de réunion, espaces d’exposition. Une terrasse privée située à l’avant du bâtiment fait office de zone de communication avec le quartier.

Les surfaces adaptables à différentes utilisations peuvent être configurées en bureaux individuels classiques, espaces de collaboration ou bureaux combinés. Les jardins d’hiver servent ici de zones de communication centrales. Avec deux étages de parking souterrain, la proximité immédiate de la gare ainsi qu’un environnement attrayant, vos clients seront séduits par vos nouveaux bureaux.

Deux tours de bureaux adaptées  
aux petites structures

Les deux bâtiments de bureaux (îlots 11 et 14) sont parfaits pour les petites et moyennes entreprises qui recherchent à la fois la fonctionnalité et la singularité.

Leur surface totale répartie sur 5 étages avoisine les 2 500 m². Chaque étage dispose de plus de 400 m² de surface utile pouvant être agencée de manière flexible : bureaux individuels, combinés ou open space. Là également, des surfaces de

terrasse individuelles jouent un rôle de point de rencontre et de communication. Un parking souterrain garantit des possibilités de stationnement suffisantes.

Les deux pavillons, carte de visite  
idéale du secteur de la création

Les petites entreprises du secteur de la création, comme les architectes ou les publicitaires, trouveront plus particulièrement leurs marques dans les deux pavillons de l’Esplanade

(îlots 12 et 13). Disposant chacun de 600 m², ils offrent un espace idéal pour les grandes idées. La terrasse séparée et la corniche en surplomb donnent un cachet particulier aux bâtiments.

Le meilleur : Chaque pavillon peu en grande partie être érigé selon les principes de la construction passive. Une étude du bureau d’ingénieurs Paul Wurth Civil Construction commandée par Agora a d’ores et déjà évalué plusieurs solutions en ce sens.

Îlot	m² terrain	m² SHOB potentiel	Parking sous sol	Terrasse privative
10	3 028	14 000	+	+
11	1 601	2 549	+	+
12	589	608	-	+
13	627	608	-	+
14	1 866	2 549	+	+
15	2 261	9 688	+	+