

TERRE  
de SIENNE  
Esch-sur-Alzette



**Novaxia**  
investissement

UN CADRE CONVIVIAL  
ET ATTRACTIF  
DANS UN NOUVEAU  
QUARTIER



# UNE ÉLÉGANCE CONTEMPORAINE

Terre de Sienne livre une signature architecturale singulière. L'implantation du bâtiment permet de recréer un front bâti le long de la rue Barbourg et de la rue des Mines, tout en offrant des espaces de respiration animés et structurés par les retraits et les décrochés de la façade ainsi que par les balcons.

La sobriété de sa volumétrie autorise une lecture apaisée préservant l'intimité et le confort de ses résidents. La douceur des teintes, la noblesse des matériaux et le cœur d'îlot assurent une insertion dans son environnement tout en lui conférant une élégance contemporaine.

À l'ouest du site, le bâtiment s'articule autour d'une placette urbaine s'ouvrant sur l'espace public.

A l'est, la résidence prend place cette fois autour d'un espace privatif végétalisé propice aux échanges sur lequel s'ouvrent les logements.



# LA VISION DE L'ARCHITECTE

Terre de sienne est un projet qui représente parfaitement, pour nous, le rôle de l'architecture dans la société luxembourgeoise contemporaine:

«Concilier le caractère fort d'un lieu historiquement et géographiquement riche, avec un programme résidentiel ambitieux, et avec les besoins urbanistiques d'une ville en pleine expansion».

En déconstruisant le bloc résidentiel commun, nous cherchons à marquer une échelle humaine qui harmonise les différents tissus urbains que sont l'ancien quartier ouvrier de la rue des Mines et le projet de reconversion du site industriel. Avec sa forme, nous avons insufflé un nouveau dynamisme dans un quartier aux mille facettes.

L'espace qui se dessine entre les courbes du bâtiment, invite aux rencontres: entre les gens; entre la nature et la ville. En protégeant ces espaces de partage, le bâtiment orchestre la transition graduelle du public au privé, laissant la place à la vie de quartier.

Les matériaux choisis représentent l'histoire du lieu et sont travaillés de manière contemporaine et élégante. Ils procurent chaleur et confort de par la richesse de leur texture et de leur mise en œuvre. De cette façon, nous ancrons le projet dans le temps, unissant le passé et le futur en un tout harmonieux.

Terre de Sienne, terme fort d'un lieu, d'une terre qui voit naître un projet à l'ambition claire de tisser les liens pour l'avenir dans une société qui ne cesse de croître.

# A PROPOS DE UMA ARCHITECTES

Fondé en 2018, UMA Architectes est composé d'une équipe dynamique d'une dizaine d'architectes pluridisciplinaires spécialisés dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme depuis de nombreuses années au Luxembourg.

Ce bureau prône une architecture singulière et raisonnée intrinsèquement liée au site et soucieuse de ses usagers.



## MAÎTRISE, RESPECT, QUALITÉ

Rêver, oser, créer,  
tels sont nos engagements  
pour chaque projet

À l'image de sa fondatrice architecte-urbaniste Sophie Michaux, UMA Architectes c'est avant tout une méthode et des valeurs de respect et de transparence, une capacité d'écoute et de compréhension.

Tout cela en vue d'une gestion proactive et orientée vers la meilleure solution qualitative, écologique et économique.

# UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE

L'utilisation de la brique en partie basse du bâtiment permet de s'inscrire pleinement dans le contexte industriel du site. Les tons clairs accentuent la douceur et confèrent une belle harmonie à l'ensemble.

Sa longueur est atténuée par un habile séquençage qui laisse le sentiment d'une succession d'espaces individuels avec leurs accès privatifs. L'entrée des logements suit l'idée de pleins et de vides, le jeu des balcons et d'avancées renforce encore cette volonté architecturale. À l'intérieur, nous avons privilégié des accès aérés et à taille humaine menant aux appartements.



Images non contractuelles et à caractère d'ambiance

**Nous avons voulu créer une place suscitant le désir d'y venir et d'y rester. Nous l'envisageons comme un lieu animé.**

Cet espace commun crée un microclimat positif et fortement identitaire. Il contribue à l'urbanité du quartier et répond à une idée du vivre ensemble. Il reconstitue une sorte de place conviviale propice aux échanges et aux rencontres.

Située à l'ouest du bâtiment, cette place urbaine s'inscrit dans la future voirie du projet Rout Lëns.



Un territoire  
industriel  
qui devient  
un territoire  
urbain



# MÉMOIRE INDUSTRIELLE ET MODERNITÉ

Terre de Sienne instaure un dialogue avec l'existant tout en tissant un lien fort avec le futur. Il s'ancre dans le passé tout en se tournant vers l'avenir.

La construction de la résidence sur le site a été conditionnée par la forme du terrain constructible. Son aménagement tient compte de l'ensemble des perceptions depuis la rue Barbourg et la rue des Mines ainsi que de la conception de transitions avec le futur quartier voisin qui brise les ruptures urbaines.

Le tout constitue un fragment de ville. Unique, il s'intégrera progressivement à elle.

Le projet doit aussi s'inscrire dans une liaison du cœur urbain à l'espace rural, sans négliger l'histoire industrielle du lieu.

De la sorte, l'implantation du bâti joue avec son contexte, elle alterne entre placette urbaine et cœur d'îlot vert de part et d'autre du site.

La forme mise en place offre un ensoleillement qualitatif pour bon nombre de logements.





# UNE LOCALISATION IDÉALE



Ce site, situé à l'entrée de la ville se veut accessible et connecté aux principales routes et autoroutes menant à la capitale, ainsi qu'à la collectrice sud en direction des trois frontières. Sans oublier sa proximité avec des gares et l'aéroport.





UN QUARTIER  
À TAILLE  
HUMAINE ←

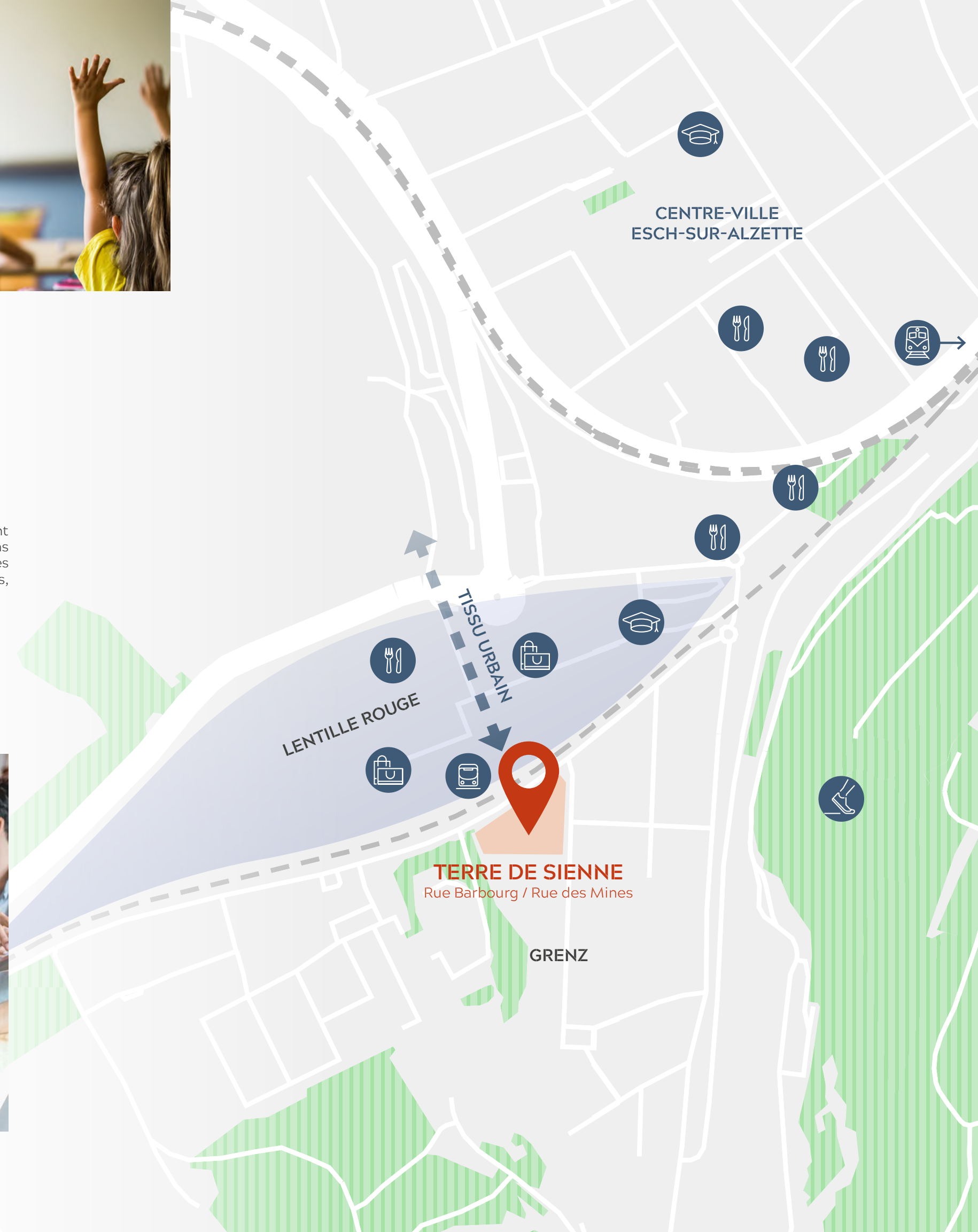


# UN ENVIRONNEMENT ATTRACTIF

Situé face au futur quartier durable et écoresponsable Lentilles Terres Rouges, le projet Terre de Sienne s'établit dans un lieu de la ville en plein renouvellement à proximité de toutes les commodités.

Tournée vers l'avenir, l'emplacement de la résidence répond aux besoins des habitants en matière de services de proximité (écoles, commerces, espaces de travail).

D'un point de vue urbanistique, le site s'inscrit entre deux tissus urbains hétérogènes. D'une part le quartier Lentilles Terres Rouges, à l'échelle monumentale, de l'autre le quartier «Auf Barbourg».



 Gare centrale Esch-sur-Alzette

 Arrêt de bus

 École

 Services / commerces

 Restaurants

 Balade en forêt



**TERRE DE SIENNE**  
Rue Barbourg / Rue des Mines

GRENZ



# LE VIVRE ENSEMBLE PREND TOUT SON SENS





En cœur d'îlot, la résidence s'articule autour de l'espace collectif végétalisé sur lequel s'ouvrent les logements.

La composition et le design de ce lieu à échelle humaine définissent parfaitement les notions de vivre ensemble et de partage.

Sa forme et son implantation lui assurent une protection contre le vent. L'orientation de cet axe paysager respecte parfaitement les proportions de la résidence entre pleins et vides.

Arbres et bosquets amèneront de la fraîcheur et de l'ombre à cette pièce extérieure. Véritable lieu de convivialité, il s'impose comme un espace de rencontres et d'échanges.

On imagine un goûter improvisé ou un apéro partagé, des conversations autour du temps qu'il fait ou des derniers potins.

Pour des rassemblements plus importants, la salle communautaire (135 m<sup>2</sup>) et son jardin prolongent le plaisir d'être ensemble et se transforment en lieux accueillants pour les fêtes de famille ou des cours collectifs.

# DES MOMENTS DE VIE QUOTIDIENNE QUI COLORENT UNE JOURNÉE



Images non contractuelles et à caractère d'ambiance

# UNE OFFRE DE LOGEMENTS PENSÉE POUR TOUS

Tous les appartements possèdent un espace extérieur (terrasse, balcon, loggia) et bénéficient d'une lumière naturelle.

La distribution des pièces est contemporaine offrant une place à une majorité de logements traversants et des vues cadrées sur l'extérieur. Chaque entité dispose d'un accès direct depuis la cage d'escalier vers le cœur d'îlot.



Image non contractuelle et à caractère d'ambiance



Images non contractuelles et à caractère d'ambiance

**UN LOGEMENT PRATIQUE  
ET FONCTIONNEL**

**39,75 m<sup>2</sup>**  
Studio

Séjour-cuisine	31,01 m <sup>2</sup>
Salle de douche	3,35 m <sup>2</sup>
Loggia	5,08 m <sup>2</sup>



UNE CONCEPTION ADAPTÉE AUX MODES DE VIE CONTEMPORAINS

**52,90 m<sup>2</sup>**

Appartement 1 chambre

Séjour-cuisine	27,83 m <sup>2</sup>
Chambre 1	13,90 m <sup>2</sup>
Salle de douche	4,58 m <sup>2</sup>
Balcon	8,90 m <sup>2</sup>





UNE DISTRIBUTION HABILE  
DE L'ESPACE

**94,89 m<sup>2</sup>**  
Appartement 2 chambres

Séjour-cuisine	41,89 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11,85 m <sup>2</sup>
Chambre 2	16,68 m <sup>2</sup>
Salle de bain	5,75 m <sup>2</sup>
Loggia	16,12 m <sup>2</sup>



UNE CIRCULATION FLUIDE  
OUVERTE VERS L'EXTÉRIEUR

**103,88 m<sup>2</sup>**  
Appartement 3 chambres

Séjour-cuisine	48,85 m <sup>2</sup>
Chambre 1	13,62 m <sup>2</sup>
Chambre 2	10,76 m <sup>2</sup>
Chambre 3	11,23 m <sup>2</sup>
Salle de bain	7,37 m <sup>2</sup>
Loggia	11,19 m <sup>2</sup>



DE BEAUX VOLUMES  
UNE EXPOSITION IDÉALE

**129,29 m<sup>2</sup>**  
Appartement 3 chambres

Séjour-cuisine	56,01 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11,44 m <sup>2</sup>
Chambre 2	11,02 m <sup>2</sup>
Chambre 3	15,40 m <sup>2</sup>
Salle de bain	7,05 m <sup>2</sup>
Salle de douche	6,75 m <sup>2</sup>
Terrasse 1	34,78 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	4,99 m <sup>2</sup>



# UN INTÉRIEUR À VOTRE IMAGE

Quelle que soit sa singularité, chaque logement a été imaginé pour garantir un confort optimal et une qualité de vie unique à ses habitants. Ainsi, vous aurez le choix de votre sol parmi des échantillons de carrelage. Pour les pièces principales (séjour et chambres), un revêtement en parquet est même possible (sur la base d'un décompte).

Pour la salle de bain et de douche, les murs de toute la pièce seront recouverts, à hauteur de plafond, par la faïence murale de votre choix (sur la base d'échantillons proposés par le promoteur).

De même pour les toilettes séparées dont les murs seront habillés d'une faïence murale, collée sur une plaque d'habillage du bâti-support, que vous aurez choisie parmi les échantillons proposés par le promoteur.

Vos fenêtres chassis PVC avec volet roulant en lamelles aluminium qui accueilleront un triple vitrage clair, à bord chaud pour toujours plus de confort et de tranquillité. Les menuiseries en oscillants battants pourront être respectivement battantes, fixes ou coulissantes.

Pour vous apporter encore plus d'intimité, les fenêtres et portes-fenêtres seront équipées de volets roulants extérieurs à lamelles en aluminium, commandés électriquement et individuellement à proximité de la fenêtre.

Afin de vous proposer une qualité de vie optimale, votre logement sera pourvu d'un chauffage au sol par système de plancher chauffant à eau chaude.

Suivant les installations techniques du logement et pour une finition toujours plus haut de gamme, des faux plafonds ou soffites pourront être installés.

Grâce à sa serrure de sécurité à 5 points de fermeture, la porte d'entrée de votre cocon, fabriquée en bois avec une finition en mélaminé et certifiée coupe-feu et coupe-fumée, apportera la dernière touche de confort qui fera de votre appartement un lieu unique où il fera bon vivre.

Enfin, vous pourrez, sans sortir de chez vous, voir qui vient vous rendre visite et permettre à vos visiteurs d'entrer, grâce au vidéo-parlophone connecté à la centrale de communication vidéo implantée à l'entrée de l'immeuble et déclenchant l'ouverture de la porte d'entrée principale.

Les appartements respectent les nécessités de développement durable : Le chauffage par pompe à chaleur avec chauffage au sol garantit une faible consommation d'énergie tout en assurant un confort d'utilisation. Les matériaux employés suivent les dernières normes de construction et obéissent à la politique en faveur de la préservation de l'environnement en vigueur.



Sol au choix de l'acquéreur parmi **des échantillons de carrelage** proposés par le promoteur. Variante de revêtement de sol en parquet possible (sur base d'un décompte) pour les pièces principales (séjour, chambres)



**Revêtements muraux pour salle de bains et douche :** Faïence murale (carrelage) à hauteur de plafond dans toute la pièce, au choix de l'acquéreur sur base d'échantillons proposés par le promoteur.



**Revêtements muraux des W.C. séparés :** Faïence murale (carrelage) collée sur plaque d'habillage du bâti-support au choix de l'acquéreur sur base d'échantillons proposés par le promoteur.



**Châssis de fenêtres et de portes-fenêtres** en PVC. Les châssis accueilleront un triple vitrage clair, à bord chaud. Menuiseries en oscillants battants respectivement battants, fixes ou coulissants



**Occlusion :** volets roulants extérieurs à lamelles en aluminium, commandés électriquement et individuellement.



**Les portes palières** (entrée des logements) sont en bois, finition mélaminé. Serrure de sécurité à 5 points de fermeture. Qualité coupe-feu et coupe-fumée certifiée.



**Chauffage au sol** prévu de base pour tous les logements, donc pas de radiateurs mis à part les sèche-serviettes dans les salles d'eau.

# LE GROUPE CAPELLI

Promoteur immobilier



Jean-Charles Capelli,  
Jean-Claude Capelli,  
Christophe Capelli



## ENTREPRISE FAMILIALE

Création en 1976



# 180

Collaborateurs



## IMPLANTATION EUROPEENNE

Présence au Luxembourg,  
France et Suisse

Créée en 1976 par notre père, Jean-Claude Capelli, entrepreneur par nature, notre Groupe, s'illustre depuis plus de 40 ans dans la conception et la construction de lieux de vie résidentiels en mettant ses compétences au service de l'innovation, de la qualité et de la satisfaction client.

L'entreprise familiale s'est développée jusqu'à devenir le 2<sup>ème</sup> opérateur français en lotissement avant de devenir promoteur immobilier à la fin des années 2000.

Coté en Bourse depuis 2004, nous poursuivons notre développement avec la conviction que notre agilité, associée à notre savoir-faire, contribuera à répondre aux enjeux de demain.

Nous avons l'ambition de rester fidèle à nos valeurs d'entrepreneurs en saisissant les opportunités d'une ville en mouvement, inclusive et résiliente face aux enjeux environnementaux.

Quelles que soient les considérations d'aménagements urbains, nous aidons les collectivités locales à donner corps à leur vision de la ville pour des territoires dans lesquels vivre signifie habiter mais aussi grandir, travailler, s'épanouir, et échanger.

Christophe Capelli, Président Directeur Général et Jean-Charles Capelli, Directeur Général



Jean-Pierre Lequeux  
Directeur général Luxembourg

## À PROPOS DE NOVAXIA

Joachim Azan, Président et Fondateur du Groupe : « Le recyclage urbain est notre savoir-faire et l'obsolescence notre gisement de valeur. Nous visons à concilier le sens et la rentabilité au service de nos clients investisseurs. »

Novaxia est une entreprise d'investissement dans le recyclage urbain. Née de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, Novaxia associe deux expertises au service de ses investisseurs : la gestion d'épargne immobilière et le développement de projets urbains.

Osant l'inhabituel, Novaxia développe des fonds et des projets immobiliers innovants qui répondent aux enjeux de la ville durable en alignant les intérêts de tous. Première société à mission du secteur immobilier, Novaxia vise à développer l'investissement dans le recyclage urbain au bénéfice du plus grand nombre. Novaxia s'est placée parmi les 300 entreprises françaises ayant eu la plus forte croissance depuis 2013.

[www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)

**Novaxia**  
investissement

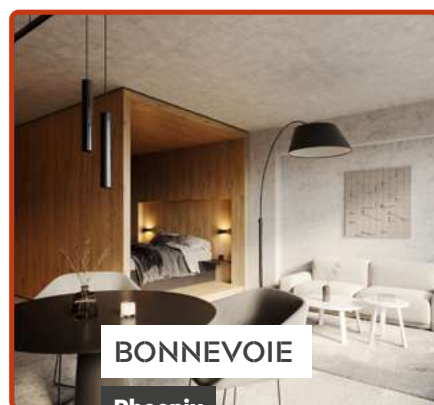
## À PROPOS DE NOVAXIA INVESTISSEMENT

Novaxia Investissement est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle crée des véhicules d'investissement immobilier dédiés au recyclage urbain. Elle gère une gamme de fonds pour le compte de tiers. Novaxia Investissement propose trois fonds de recyclage urbain labellisés ISR :

- Novaxia NEO la SCPI au patrimoine réversible
- Novaxia R fonds résidentiel et responsable dans l'assurance vie.
- Novaxia One éligible au réemploi de produits de cession.

# DES RÉFÉRENCES SINGULIÈRES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DE CHACUN !

**Nos engagements:** créer des lieux innovants et inclusifs, sélectionner des entreprises reconnues et des matériaux bio-sourcés pour construire des logements confortables et écologiques, conformes aux normes d'écoconception.



**BONNEVOIE**

**Phoenix**

**Du studio au 2 chambres**  
La résidence Phoenix propose des logements modernes inspirés des tendances industrielles, entre bois chaud et matières brutes.



**BELVAL**

**Capelli Towers**

**Commerces / bureaux**  
**100 appartements dont :**  
• 26 studios  
• 29 appartements 1 ch  
• 29 appartements 2 ch  
• 16 appartements 3 ch



**HESPERANGE**

**Résidences du Parc**

**54 appartements**  
• du studio au 3 chambres  
**1 maison bi-familiale**  
• 3 chambres  
jardin, terrasse et loggia



**NEUDORF**

**Neudorf House**

**86 appartements dont :**  
• 20 appartements 1 ch  
• 66 studios



**LIMPERSTBERG**

**7a, rue des Glacis**

**Appartements triple exposition 2 chambres**  
• Au sein d'un hôtel particulier à l'architecture Art Déco.  
• Service de conciergerie 24h/24, salle de fitness et sauna.  
• Prestations intérieures désignées par un architecte.



## UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Dans le neuf, comme en réhabilitation

**Accession libre:**  
appartements,  
maisons et villas

**Résidences gérées:**  
résidences étudiantes,  
seniors, apart-hôtels

**Tertiaire:** bureaux  
et locaux d'activités



**Novaxia**  
investissement

**Capelli Luxembourg**  
4 rue Peterelchen, L-2370 Howald  
T. 20 33 14 14

**[capelli-immobilier.lu](http://capelli-immobilier.lu)**

