



PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG

PAP

## « Place de l'Étoile »

Projet d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Présentation au public

18 / 01 / 2022



FELIX GIORGETTI





PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG

# LA PLACE DE L'ÉTOILE



# Le contexte urbain

Le PAP « Place de l'Étoile »

ILOT E

ILOT A

ILOT D

zone multimodale

ILOT BC



# Évolution des PAP de la place de l'Etoile

1995

2005

2010

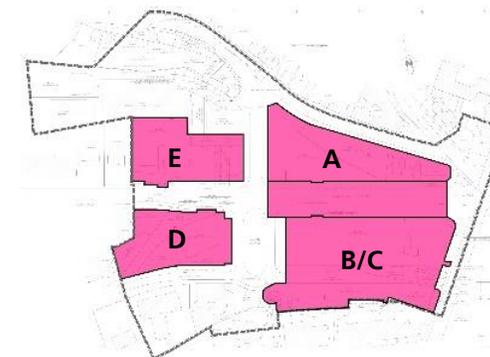
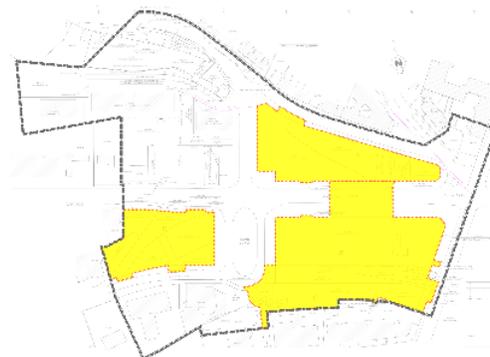
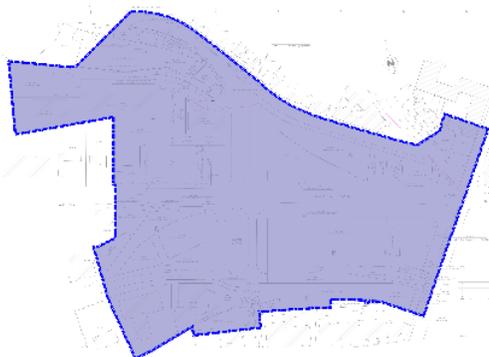
2021

**PAP FRANCK**  
*initial*

**PAP FABECK**

**PAP CHAPMAN-TAYLOR**

**PAP PLACE DE L'ETOILE**



**Lots concernés**

**Périmètre étendu incluant les infrastructures**

**Ilot E**

**Ilots A, B/C, D**

**Ilots A, B/C, D, E  
+ zone multimodale**



PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG

# CONCEPT GÉNÉRAL



**La place de l'Étoile accueille un pôle de mobilité  
et un nouveau lieu de vie.**

**Attractif, connecté et innovant, ce nouvel hub de transport  
contribuera à améliorer les conditions de mobilité des usagers.**

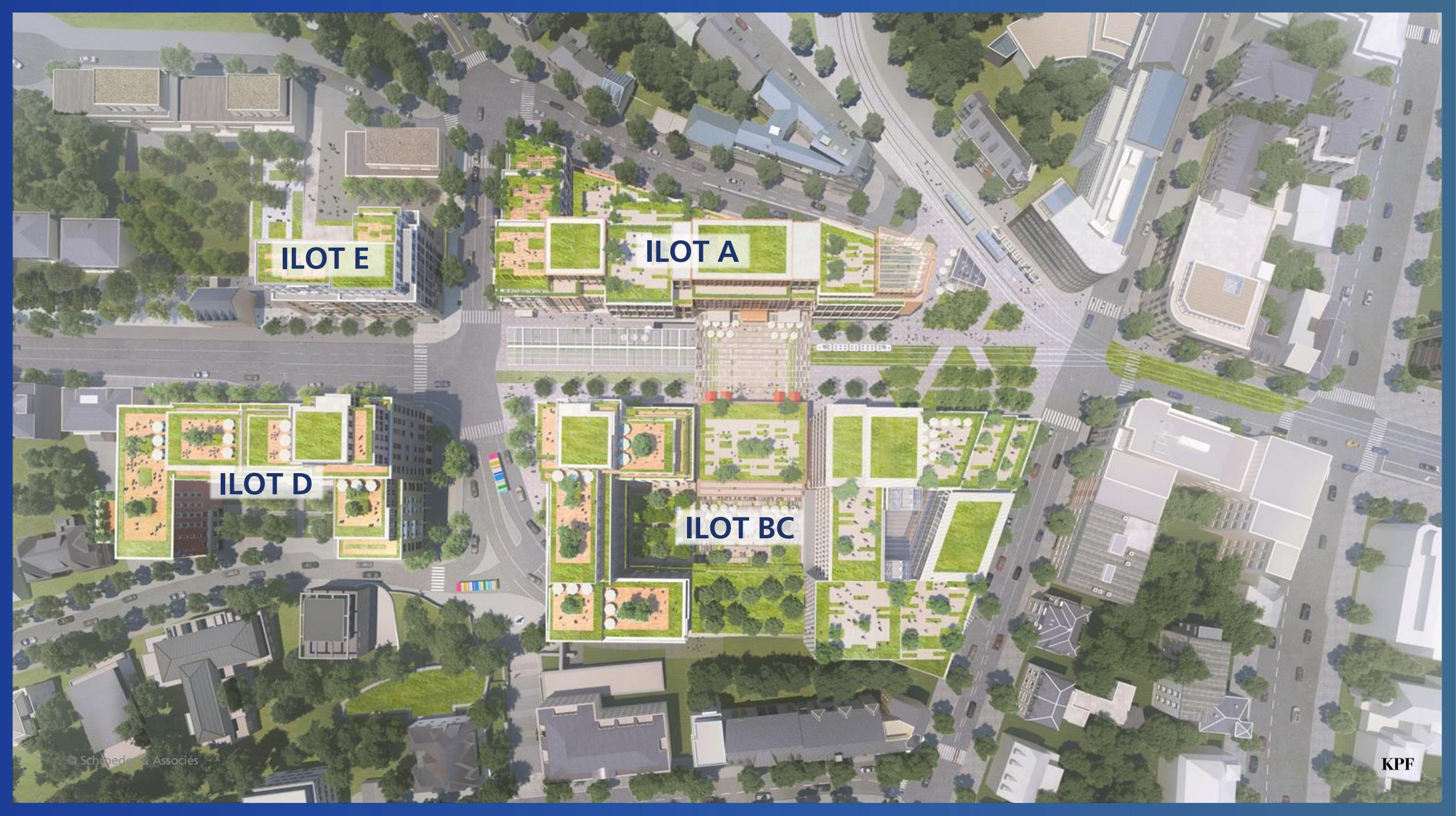
**Ce quartier mixte offrira une très large offre résidentielle.**

**ILOT E**

**ILOT A**

**ILOT D**

**ILOT BC**





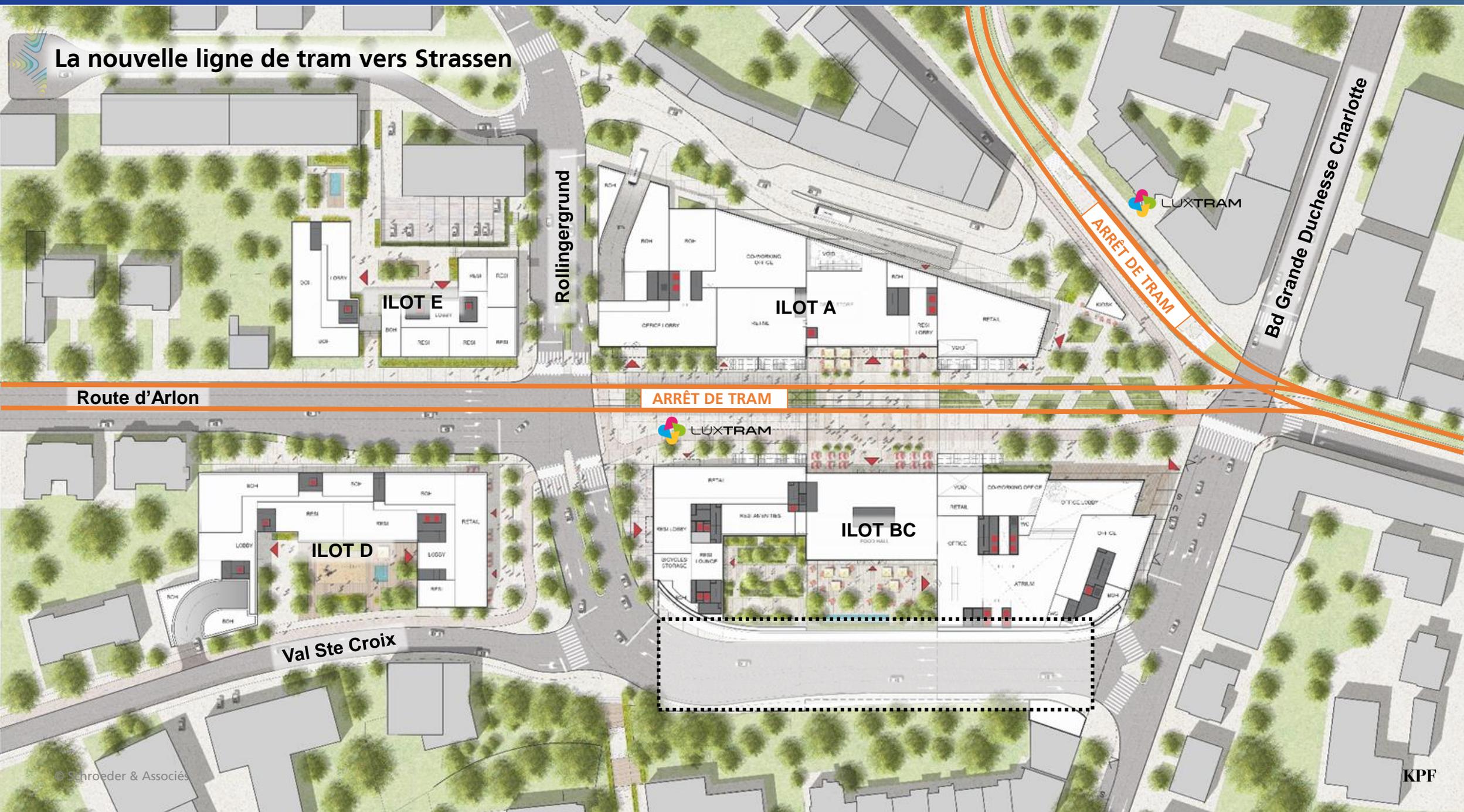
PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG

# MOBILITÉ





# La nouvelle ligne de tram vers Strassen



Route d'Arlon

ARRÊT DE TRAM

Val Ste Croix

Bd Grande Duchesse Charlotte



La mobilité douce

Rollingergrund

Bd Grande Duchesse Charlotte

Route d'Arlon

ILOT E

ILOT A

ILOT D

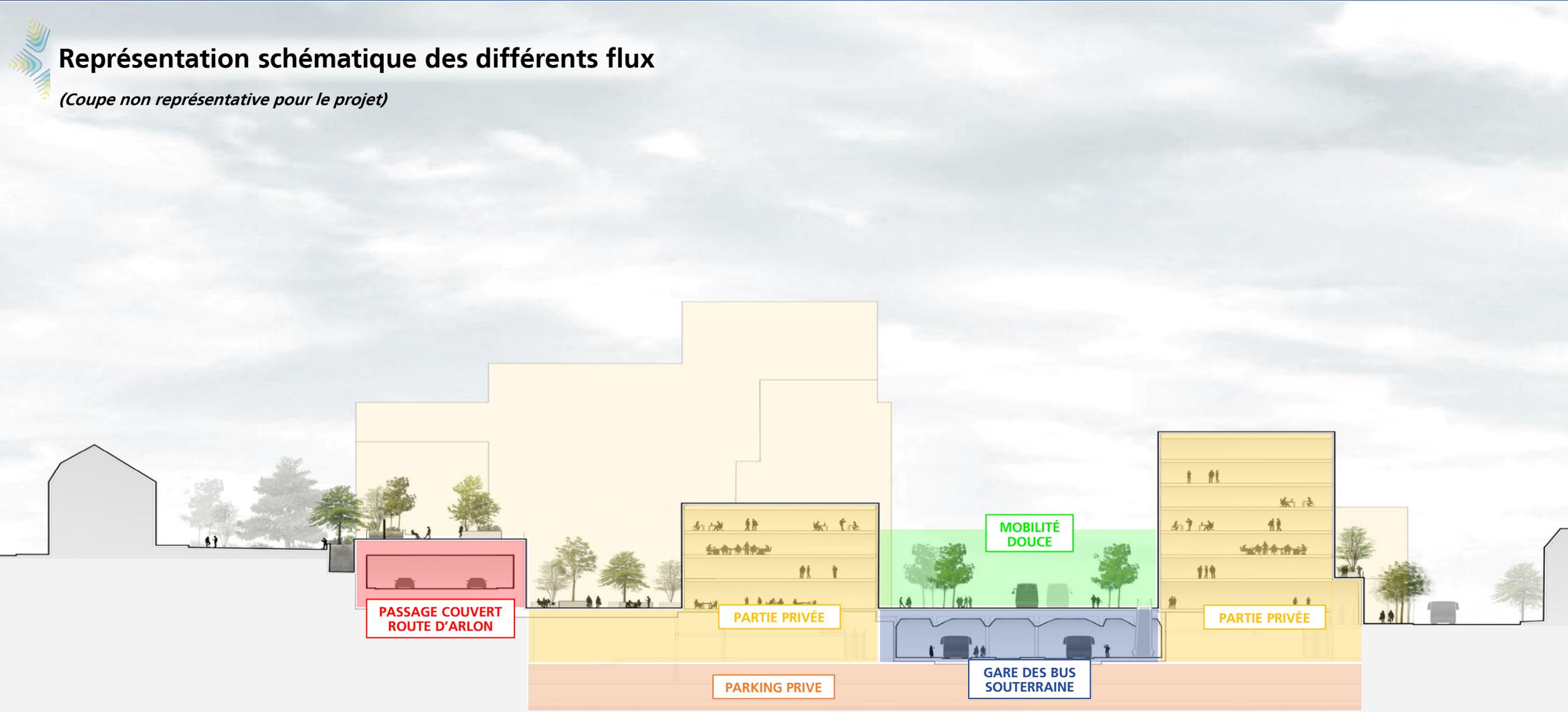
ILOT BC

Val Ste Croix



# Représentation schématique des différents flux

(Coupe non représentative pour le projet)





PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG

# PROGRAMMATION





## Mixité globale

PAP Chapman Taylor			PAP Place de l'Étoile		
Affectation	Surface Constructible Brute (SCB)	%	Affectation	Surface Constructible Brute (SCB)	%
Logements	13.404 m <sup>2</sup>	12 %	Logements	52.000 m <sup>2</sup>	50 %
Bureaux *	33.248 m <sup>2</sup>	31 %	Bureaux *	38.100 m <sup>2</sup>	37 %
Commerces *	~ 61.271 m <sup>2</sup>	57 %	Commerces *	12.900 m <sup>2</sup>	13 %
Total	~ 108.000 m <sup>2</sup>	100 %	Total	103.000 m <sup>2</sup>	100 %

*\* Répartition bureaux/commerces : provisoire (non régie par le PAP)*

Évolution 2010 / 2021		
Logements	↗	+ 38 %
Bureaux *	↗	+ 6 %
Commerces *	↘	- 44 %

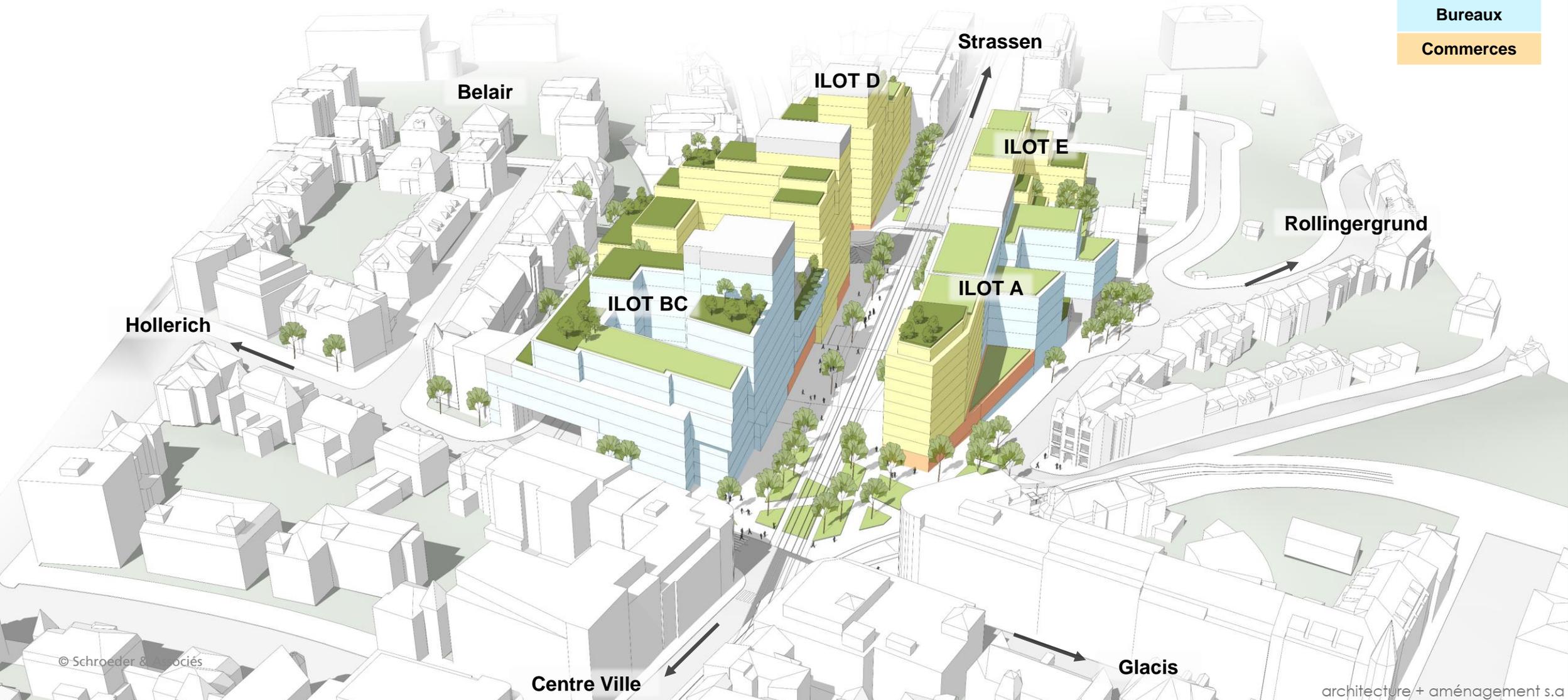


- **50% minimum** de la surface constructible brute (SCB) du projet global sera dédiée au logement
- Le PAG permet la réalisation de **935 logements maximum**
- **10%** de la SCB dédiée au logement sera affectée aux **logements abordables** sur le projet global
- Il y aura du logement abordable **sur chaque îlot** afin d'assurer une mixité sociale homogène



# Vue d'ensemble et mixité globale

Logements
Bureaux
Commerces





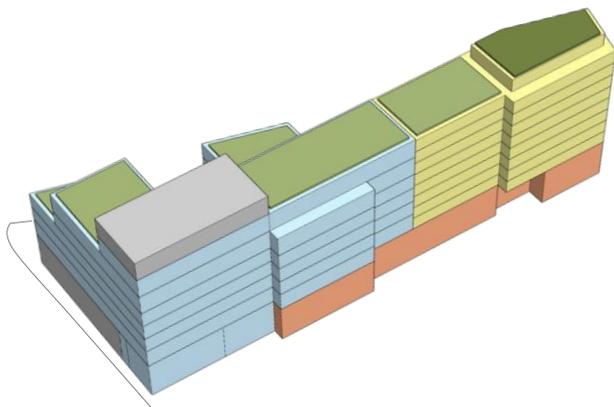
# L'îlot A

## PROGRAMMATION ILOT A

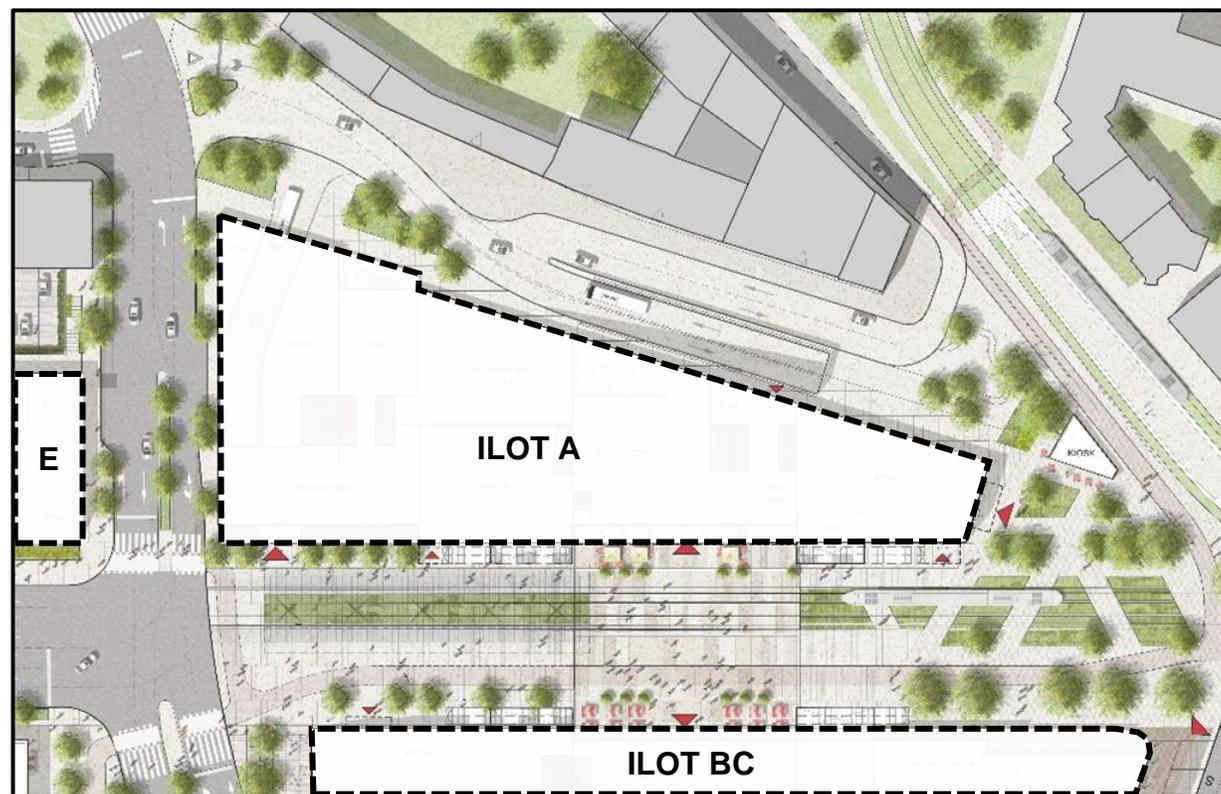
Logements *	5.000 - 7.000 m <sup>2</sup>
Bureaux **	12.600 m <sup>2</sup>
Commerces **	2.400 m <sup>2</sup>
Total	20.000-22.000 m <sup>2</sup>

\* Dont 10% de logements abordables

\*\* Répartition bureaux/commerces : provisoire



architecture + aménagement s.a





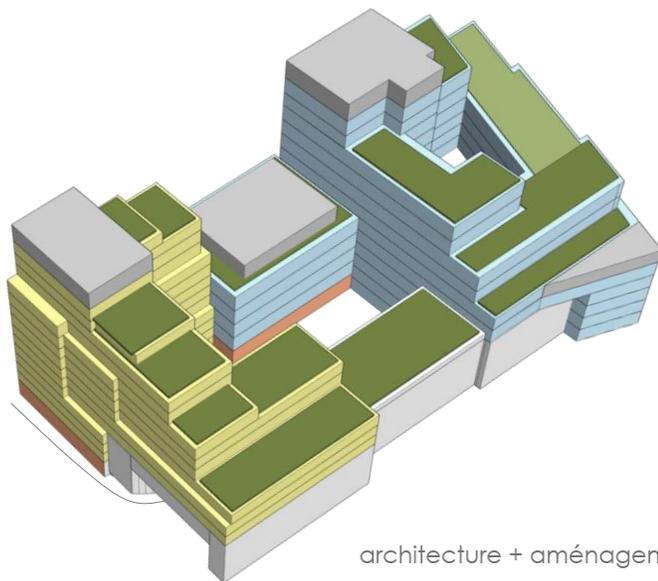
# L'îlot BC

## PROGRAMMATION ILOT BC

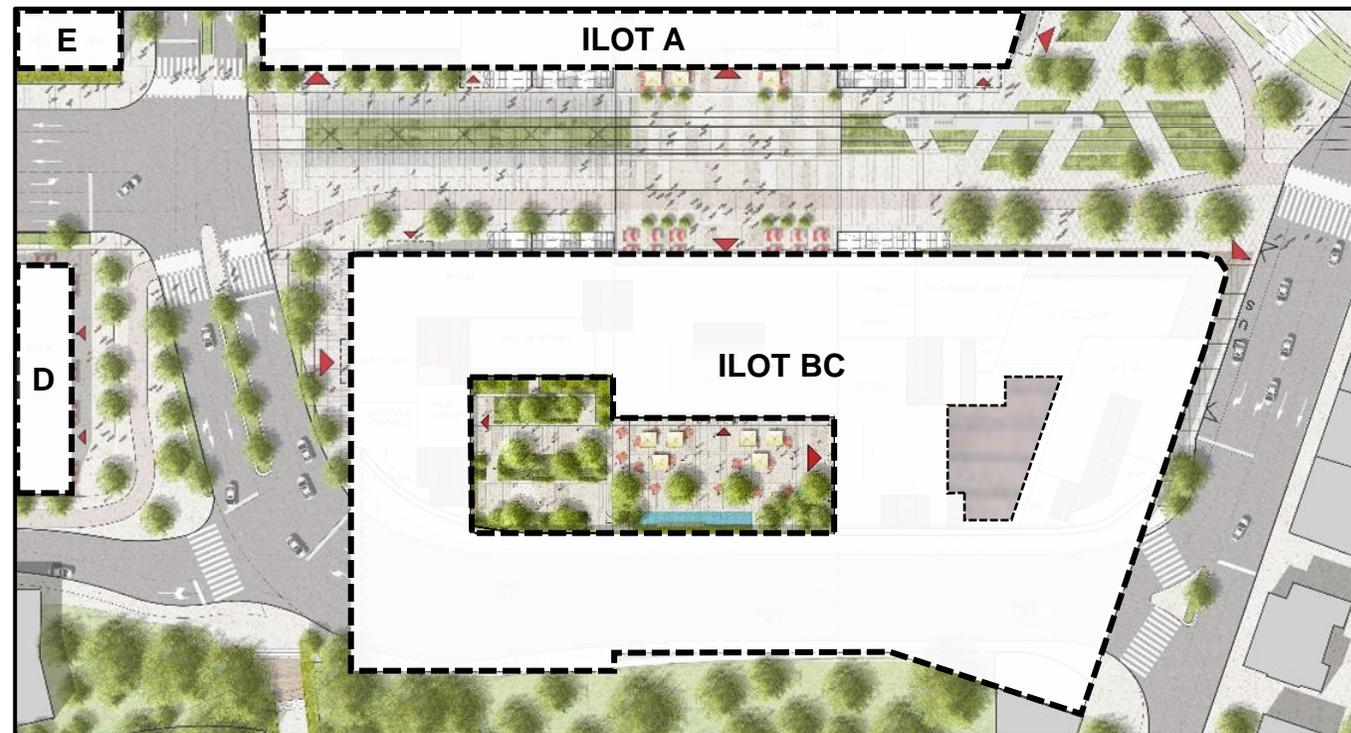
Logements *	17.000 m <sup>2</sup>
Bureaux **	25.500 m <sup>2</sup>
Commerces **	10.000 m <sup>2</sup>
Total	52.500 m <sup>2</sup>

\* Dont 10% de logements abordables

\*\* Répartition bureaux/commerces : provisoire



architecture + aménagement s.a

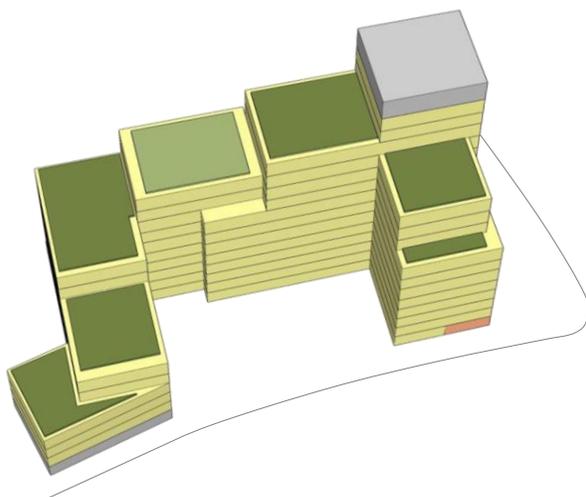




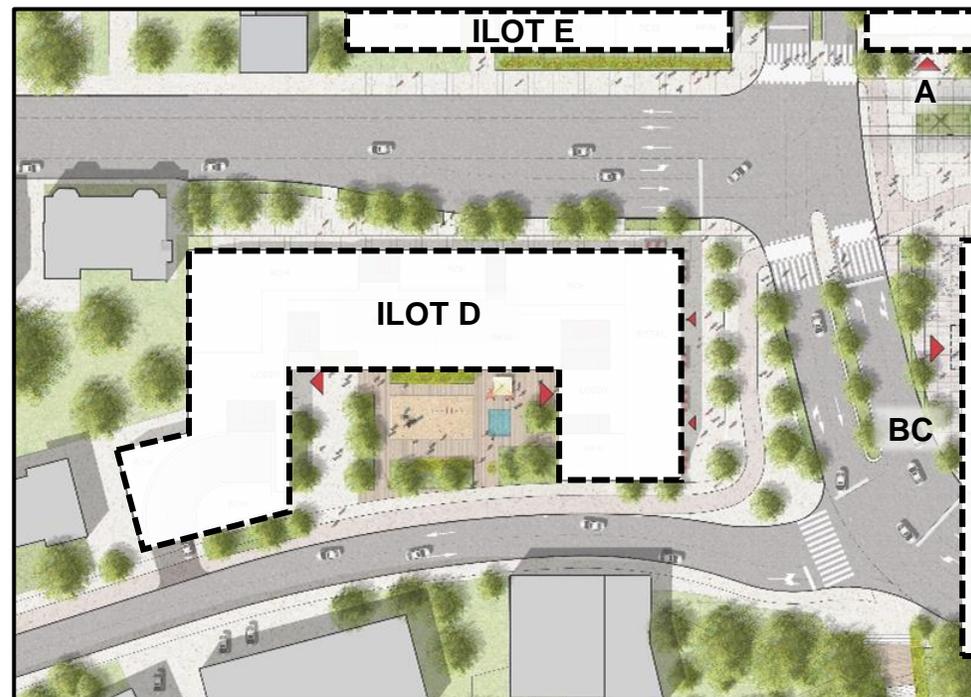
# L'ilot D

PROGRAMMATION ILOT D	
Logements *	19.000 m <sup>2</sup>
Bureaux	0 m <sup>2</sup>
Commerces	500 m <sup>2</sup>
Total	19.500 m <sup>2</sup>

*\* Dont 10% de logements abordables*



architecture + aménagement s.a

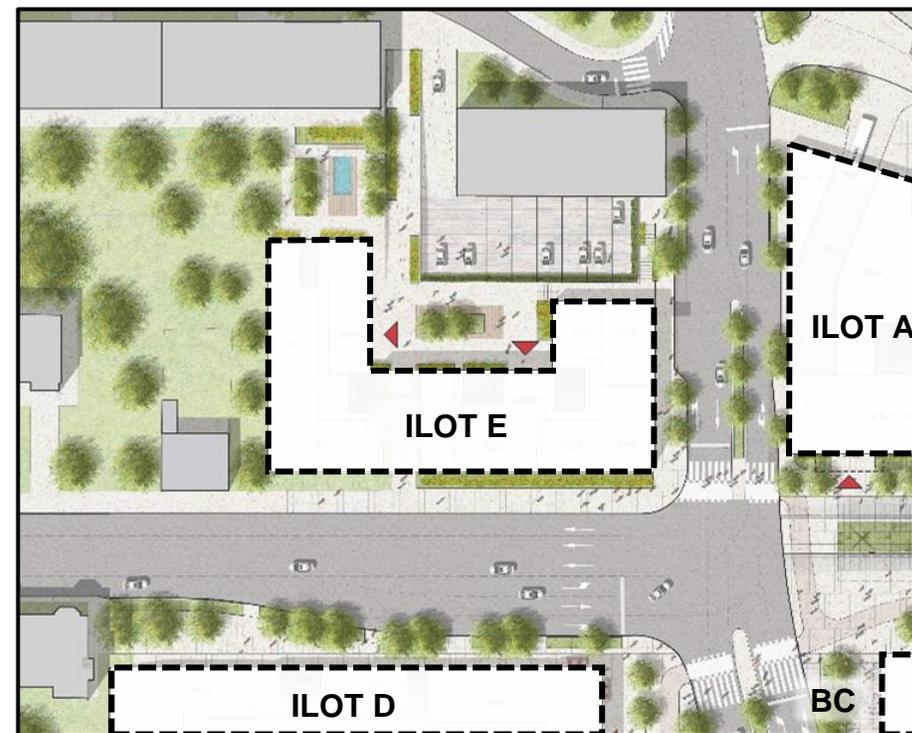
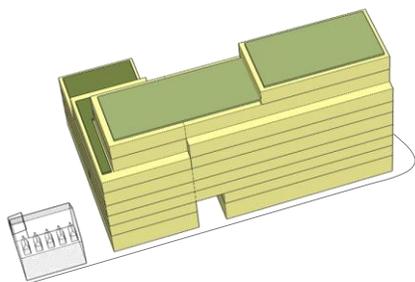




# L'ilot E

PROGRAMMATION ILOT E	
Logements *	9.000 - 11.000 m <sup>2</sup>
Bureaux	0 m <sup>2</sup>
Commerces	0 m <sup>2</sup>
Total	9.000 - 11.000 m <sup>2</sup>

*\* Dont 10% de logements abordables*

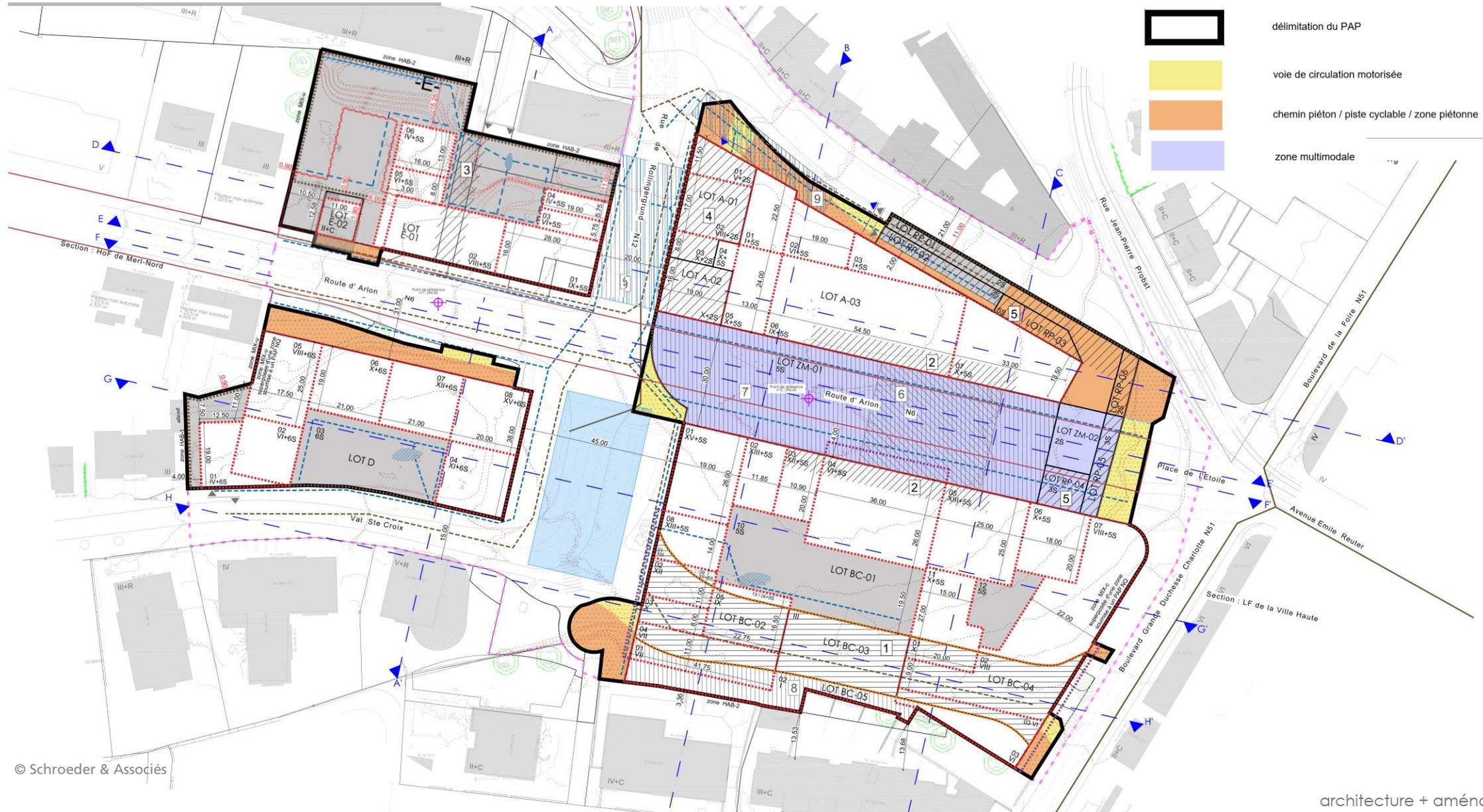


architecture + aménagement s.a



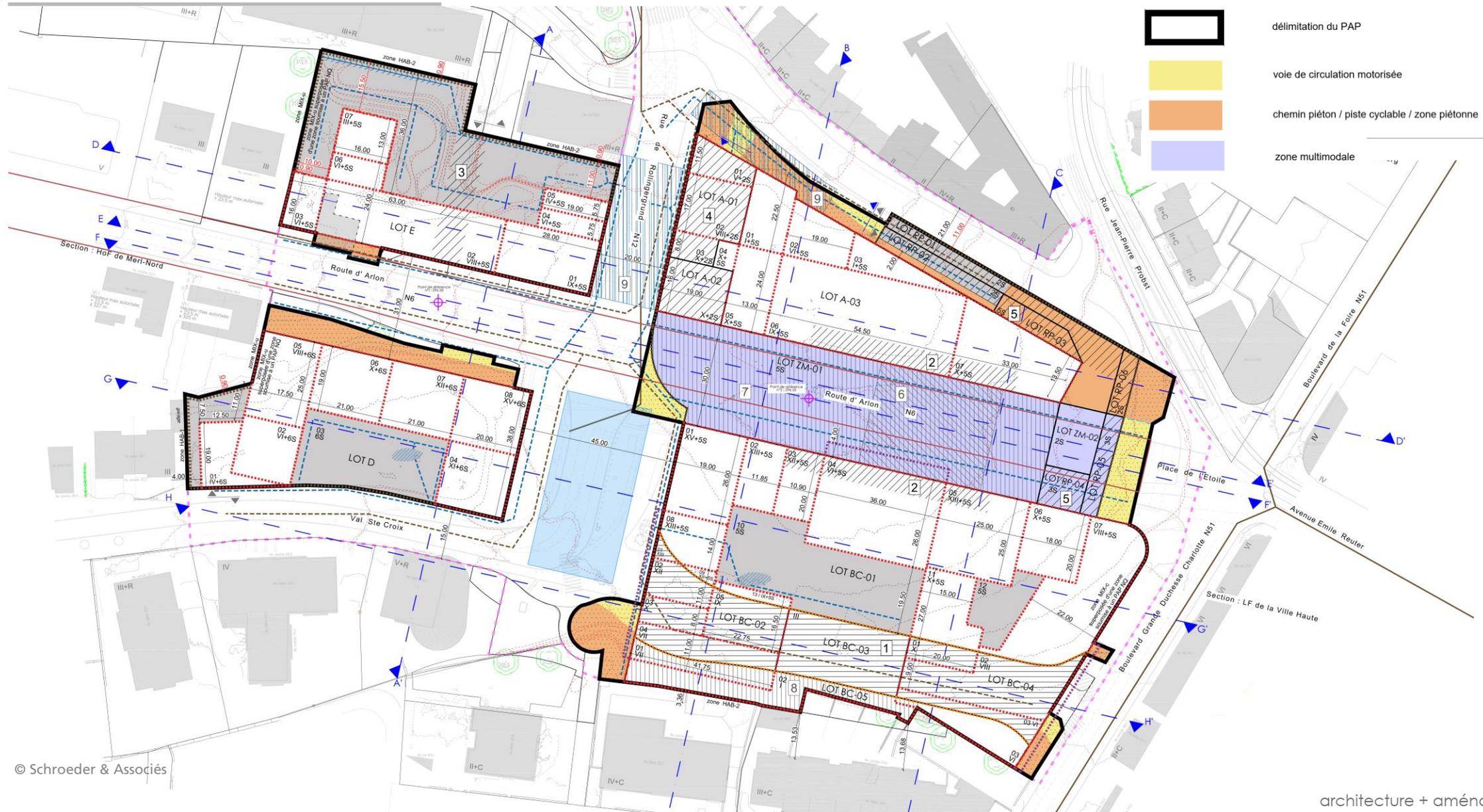


# La partie graphique du PAP « Place de l'Étoile » - VARIANTE I





# La partie graphique du PAP « Place de l'Étoile » - VARIANTE II





PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG

# ILLUSTRATIONS









Stadtplatz ↓

MARKET

KPF



STÄREPLAZ





ugstore

le drugstore

le dru

PLACE DE L'ÉTOILE

4





ST. REPLAZ - ETOILE







# PAP

## « Place de l'Étoile »



PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG



FELIX GIORGETTI

BC PARTNERS



FIRCE  
CAPITAL



SCHROEDER  
& ASSOCIÉS

ENGINEERING THE FUTURE TOGETHER



PAUL WURTH  
GEPROLUX

KPF

a+a



PLACE DE L'ÉTOILE  
LUXEMBOURG

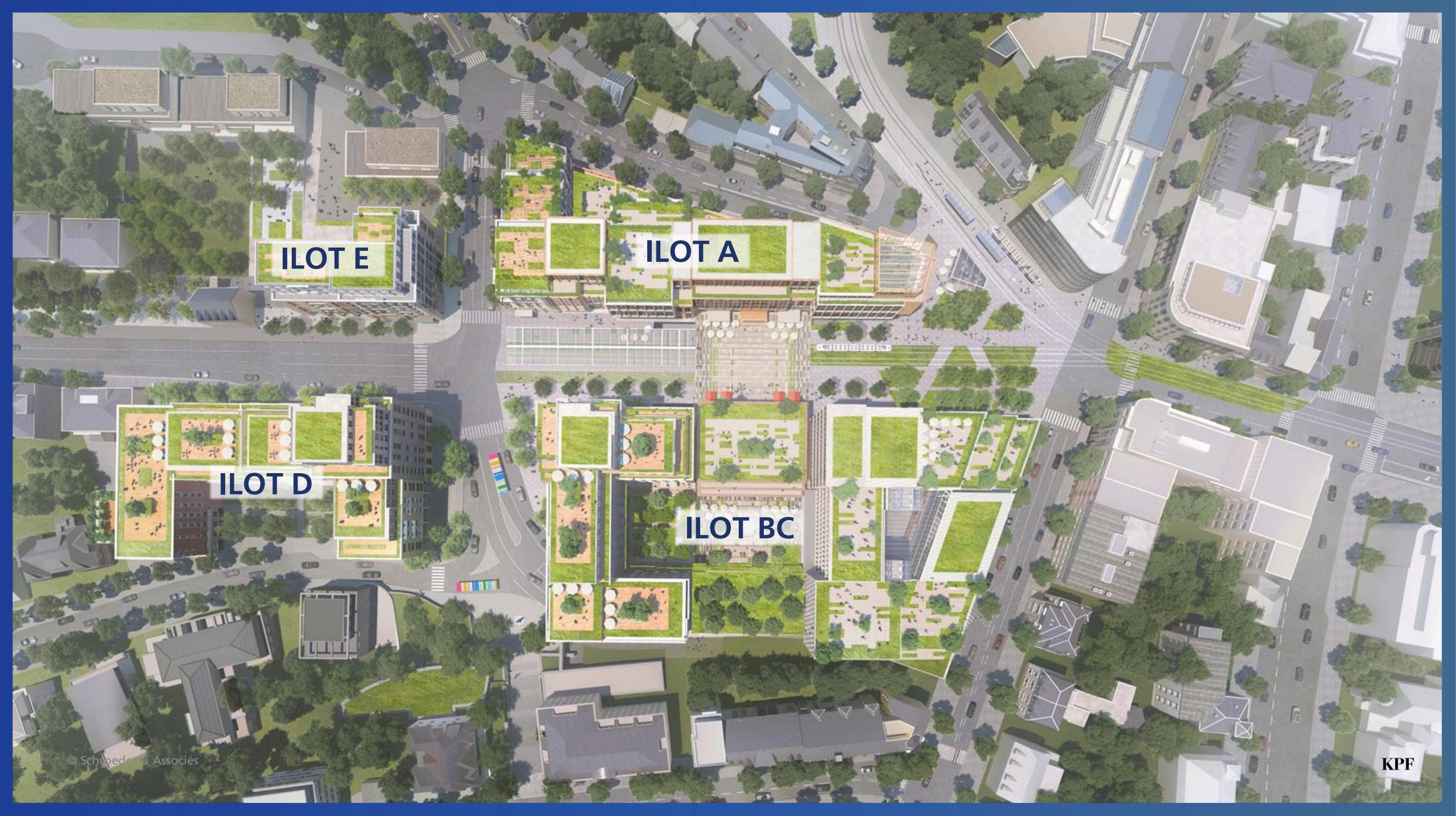
# ANNEXES

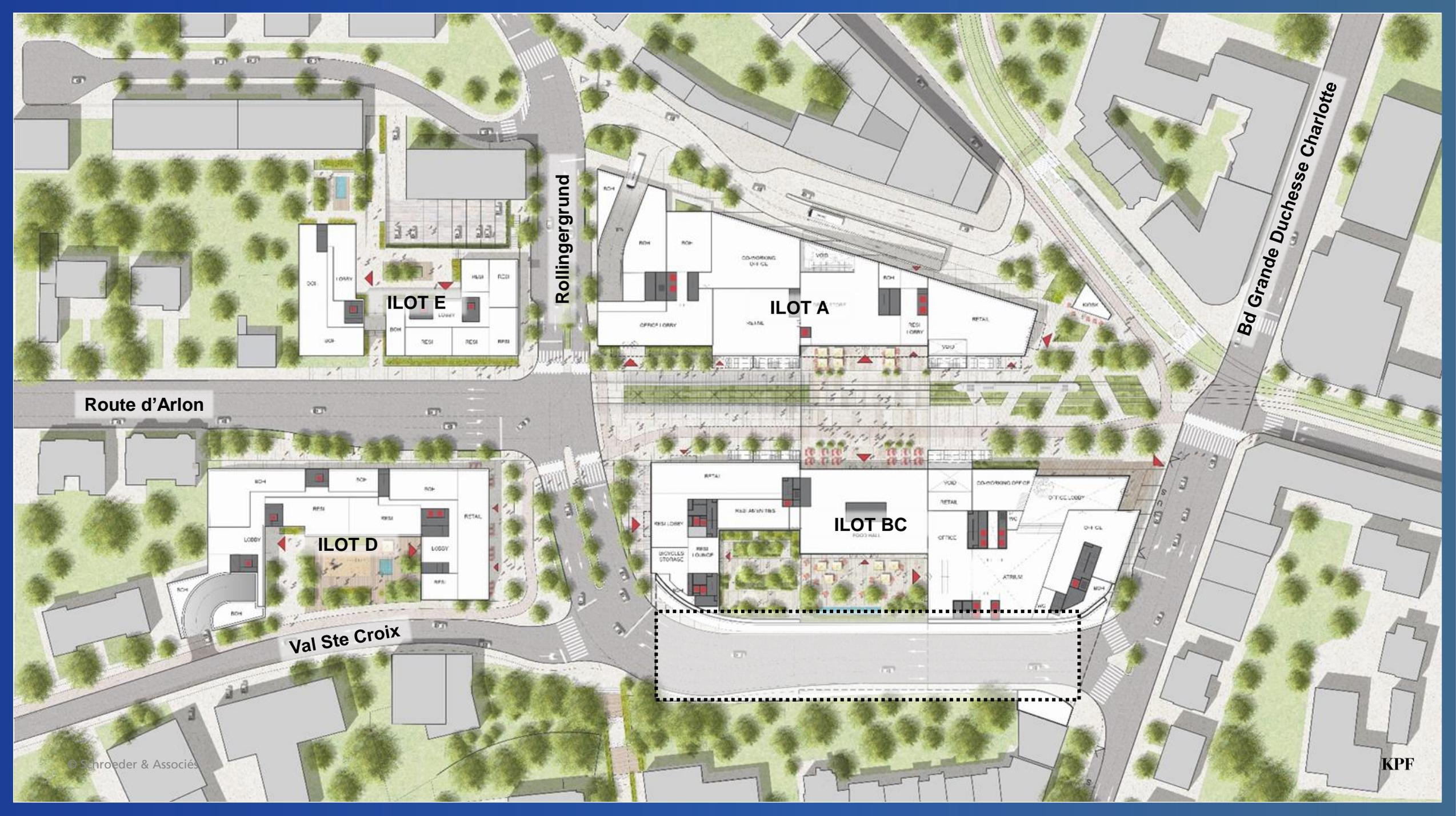
**ILOT E**

**ILOT A**

**ILOT D**

**ILOT BC**





Route d'Arlon

Rollingergrund

Bd Grande Duchesse Charlotte

Val Ste Croix

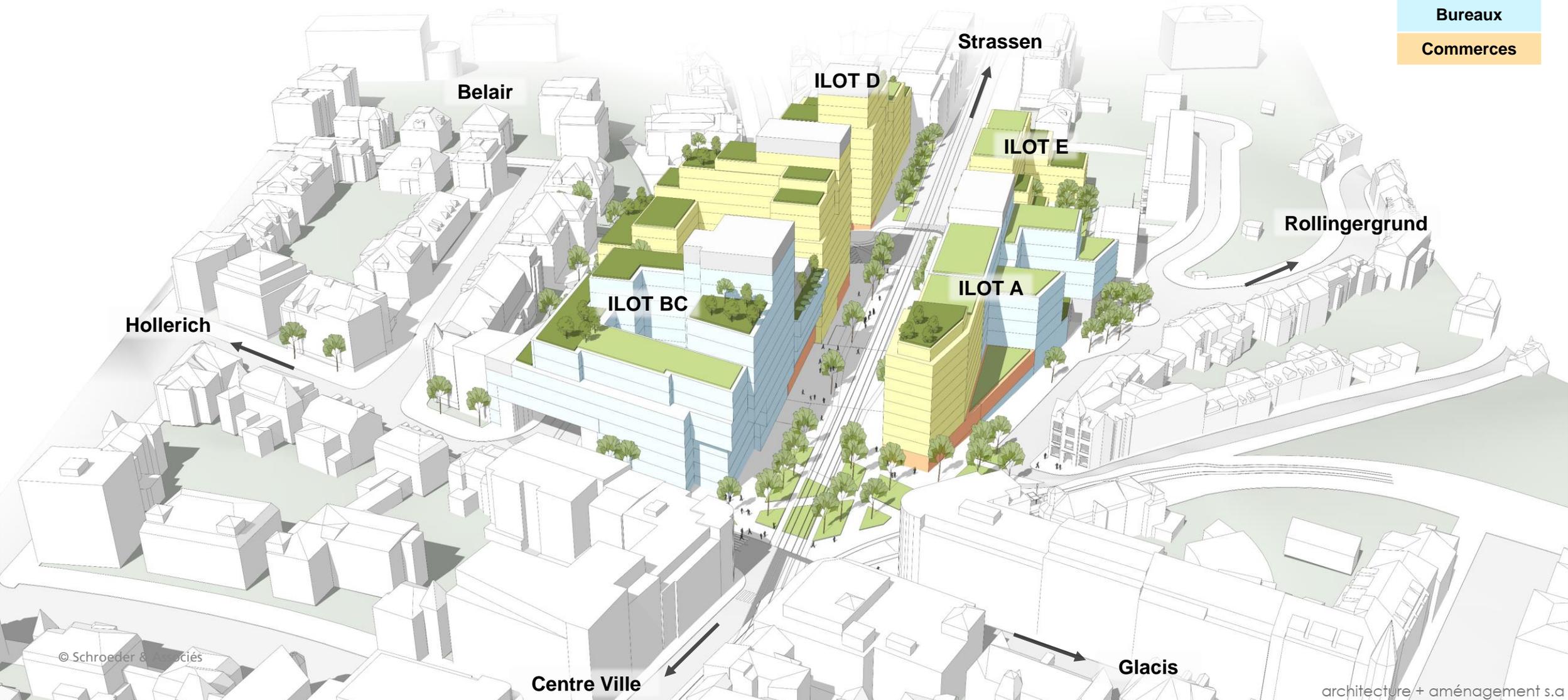
ILOT E

ILOT A

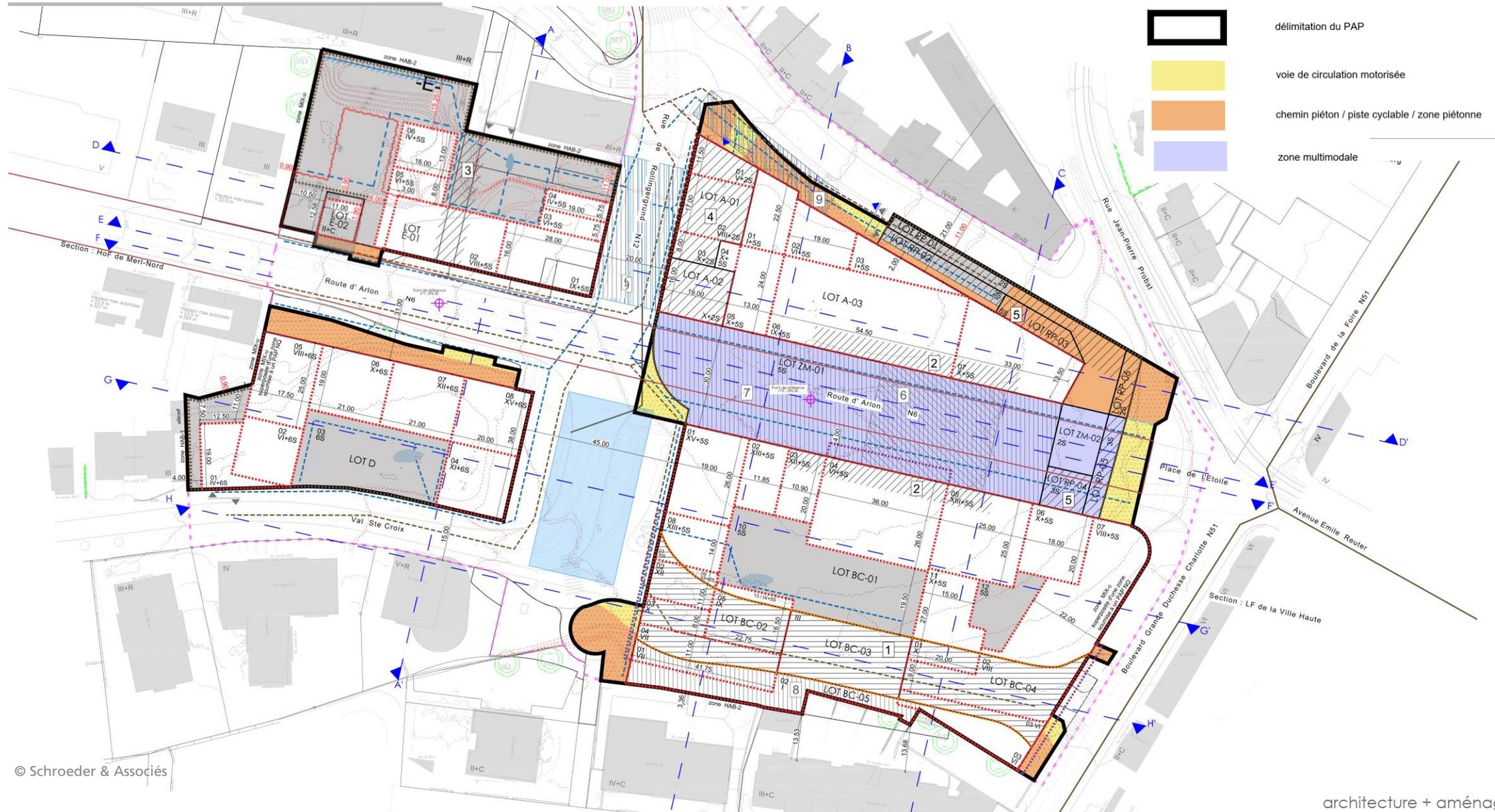
ILOT D

ILOT BC

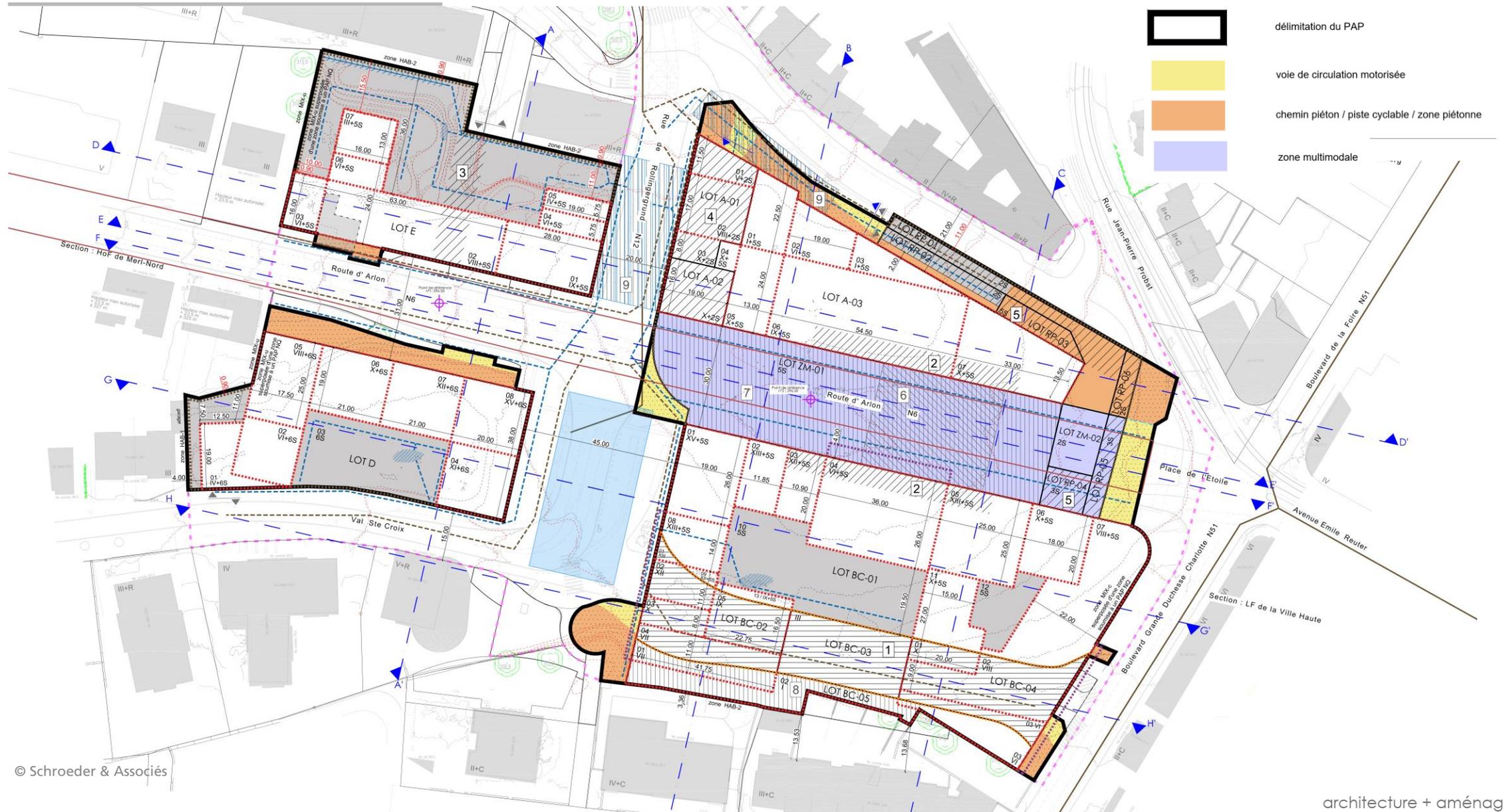
- Logements
- Bureaux
- Commerces

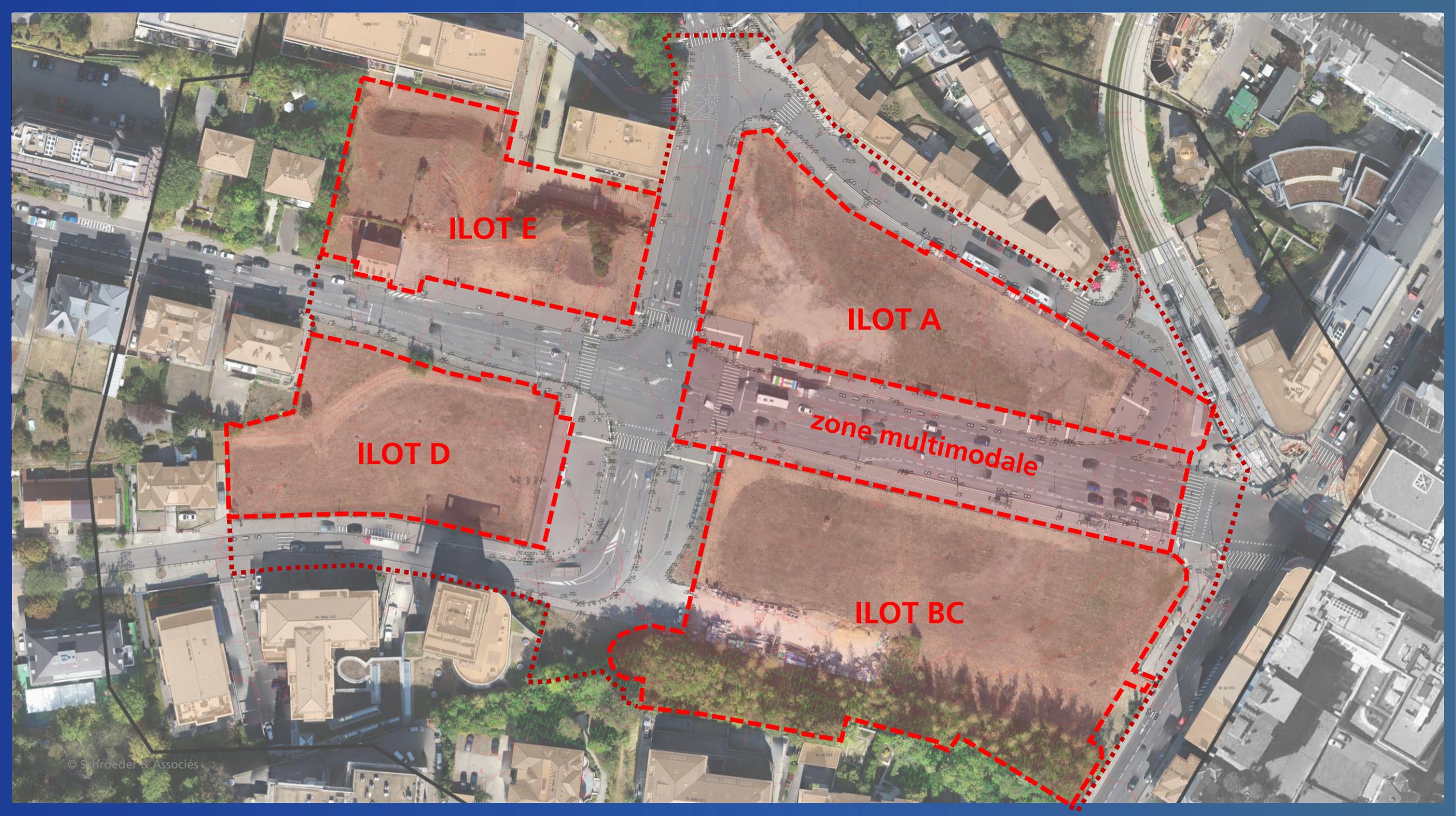


# La partie graphique du PAP « Place de l'Étoile » - VARIANTE I



# La partie graphique du PAP « Place de l'Étoile » - VARIANTE II





ILOT E

ILOT A

ILOT D

zone multimodale

ILOT BC