

PAPERJAM

5 453000 010008 23

2024 - 10€

Architecture

Le meilleur des dernières livraisons et des projets à venir

+ Real Estate

Vol. 1



Vers un nouvel hôtel à Lultzhausen ?



L'étude de faisabilité montre que la déclivité du terrain peut devenir un atout pour l'implantation des lodges.

WW+ a mené, pour la Direction générale du tourisme, une étude de faisabilité sur la possibilité d'implanter un nouvel hébergement touristique durable à Lultzhausen. L'objectif est de valoriser la région d'Esch-sur-Sûre, dont le potentiel en hébergement touristique est sous-développé, tout en créant un hébergement remarquable en accord avec le site naturel d'implantation.

Le terrain choisi pour ce développement présente une forte déclivité, ce qui constitue à la fois une contrainte, mais aussi un atout pour les vues panoramiques. Il se trouve en pleine nature, à proximité du lac de Lultzhausen et non loin du village qui pourra être rejoint par une passerelle piétonne à construire, passant au-dessus de la N27.

Le respect de la nature et du site est au cœur du développement de ce projet. L'étude de faisabilité montre que le nouvel hôtel pourrait accueillir 12 chambres (32 personnes) et 24 lodges (88 personnes) sur la parcelle faisant 1,1ha. Le tout représenterait une surface brute de 3.562m². À cela, viendraient s'ajouter 50 places de stationnement semi-enterrées et un local pour vélos de 50m².

En plus de la partie hôtel, les lodges offriraient une expérience indépendante tout en bénéficiant des services de l'hôtel adjacent (petit-déjeuner, table d'hôte). Ces logements de différentes tailles seraient particulièrement bien adaptés pour les rassemblements familiaux, familles avec jeunes enfants ou adolescents, ou encore groupes d'amis. À ce jour, une telle offre est plutôt rare au Luxembourg.

Entre les lodges, des espaces communs extérieurs (aire de jeux, zone pour feu de camp...) pourraient être aménagés. L'ensemble du site est réservé aux piétons et aux flux de service.

Une intégration paysagère optimale

Pour WW+, il est primordial que ces hébergements soient conçus spécifiquement pour le site afin d'assurer une intégration paysagère optimale et une identité unique. Il convient ainsi d'écarter l'implantation de cabanes préfabriquées disponibles sur le marché. Par ailleurs, il est conseillé que ces nouvelles constructions soient réalisées selon des techniques de construction durable. Le site étant situé en zone Natura 2000 et dans la zone

de protection des eaux du lac de la Haute-Sûre, ce projet doit faire l'objet d'un engagement sans faille sur sa durabilité et le respect de l'environnement, aussi bien dans sa construction que dans sa gestion et son exploitation ultérieure.

La gestion de l'eau devra par conséquent faire l'objet d'une préoccupation majeure: collecte et récupération des eaux pluviales pour réduire la consommation d'eau potable, dispositifs d'économie d'eau – pour les sanitaires par exemple –, aménagements paysagers qui favorisent l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, traitement spécifique des eaux grises en vue de leur réutilisation...

Cette étude, présentée en mai 2023, a montré que le site possède un fort potentiel et que ce projet s'inscrit dans les priorités de la politique touristique luxembourgeoise visant à soutenir des hébergements touristiques durables en régions rurales. L'analyse de marché, de l'environnement et du site ont souligné la rentabilité économique du projet ainsi que le caractère naturel du site de Lultzhausen. Un appel à projets en direction des investisseurs doit être lancé.