

**Commune de Frisange**

**Localité de Hellange**

# SCHÉMA DIRECTEUR H-NQ6 ZAD



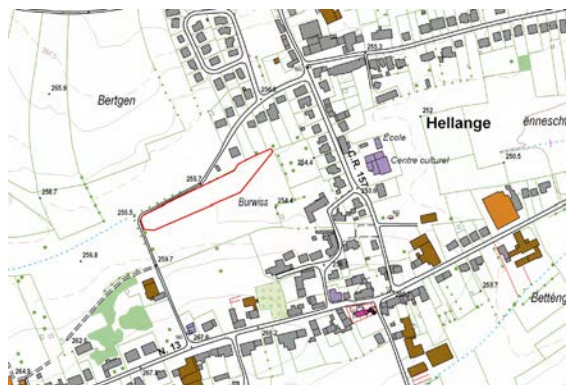
**VANDRIESSCHE**  
urbanistes et architectes

**best**  
INGÉNIEURS-CONSEILS

## 1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Frisange et oriente le PAP « nouveau quartier » n°H-NQ6 à réaliser dans la localité de Hellange.

- **Superficie** : 0,70 ha brut
- **Localisation** : nord-ouest du centre ancien de la localité, au sud de la Schoulstrooss
- **Environnement bâti** : tissu bâti pavillonnaire (maisons unifamiliales isolées ou jumelées)
- **Éléments naturels** : présence de biotopes linéaires (rangées d'arbres) le long de la voirie, site couvert d'habitats d'espèces protégés
- **Accessibilité** : site desservi par la Schoulstrooss ; arrêt de bus à moins de 500m (Beetebuergerstrooss, arrêt « Hellange Kiirch »); gare de Bettembourg à 4,5 km.



Carte topographique

ACT, droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)

### Contraintes

- **Topographie** : terrains descendants depuis la Schoulstrooss en pente douce à moyenne vers le sud du site.
- **Éléments identitaires bâtis** : *sans objet*
- **Éléments identitaires naturels** : présence de biotopes linéaires protégés le long de la voirie, site ouvert sur le paysage et prairies aux alentours et constitué de fonds alluviaux.

### Enjeux

- **Développement urbain** :
  - **Développer un quartier résidentiel** au sud d'un lotissement en cours de construction.
  - **Équilibrer la densité et le potentiel** tout en conservant la lignée d'arbres existants.
  - Proposer principalement des **habitations unifamiliales jumelées**.
  - Dédier au minimum 90% des surfaces construites brutes à la fonction résidentielle ; des activités peuvent s'installer sur le site dans la limite des 10% de surface construite brute sous réserve de ne pas gêner la tranquillité du quartier.
- **Mobilité** :
  - Proposer un accès **en trois impasses directement depuis la Schoulstrooss pour grouper les accès et conserver les arbres existants**. Des dessertes directes peuvent être permises si les arbres existants sont conservés.
- **Paysage et écologie** :
  - **Innover** par une implantation du bâti et une architecture aussi bien adaptées aux besoins contemporains qu'intégrées harmonieusement à l'environnement naturel.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, nouvelles plantations, etc.).
  - Préserver la rangée d'arbres de chaque côté de la Schoulstrooss. Prévoir des mesures d'intégration spécifiques au sud du site, entre le nouveau quartier et la zone verte. Créer un front vert composé d'essences végétales locales derrière les habitations prévues afin de contribuer au maillage écologique.

### Recommandations SUP 2ème partie (efor-ersa, 2019) :

Des mesures d'atténuation devront être prises pour réduire les incidences du projet sur les biens à protéger concernés suivants :

- Plantes, animaux, biodiversité
  - Les biotopes déjà détruits ainsi que les biotopes qui seront encore détruits sont à considérer dans le bilan écologique de la zone.
  - Du fait que la réalisation du PAP risque de détériorer la fonction du couloir de vol pour

chiroptères, protégé par l'article 21 de la loi PN, des mesures d'atténuation anticipées sont à prévoir afin d'éviter des incidences significatives sur les chiroptères locaux.

- Il s'avère opportun de réaliser la renaturation du cours d'eau Aalbach avant la réalisation du PAP approuvé afin de pouvoir créer un nouveau couloir de vol fonctionnel avant la destruction de l'ancien couloir de vol. De préférence la végétation projetée, accompagnant le cours d'eau renaturé, devrait se créer de façon spontanée. Au cas où cette phase de développement de la végétation s'avère trop longue, des plantations par des espèces indigènes et adaptées au milieu peuvent être réalisés.

## 2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

### Connexions

- **Réseau routier :**
  - Conserver la Schoulstrooss pour desservir le nouveau quartier.
- **Mobilité douce :**
  - Réserver l'ancien tracé ferré à la mobilité douce.
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
  - Accéder au site par trois impasses depuis la voirie existante créant à la fois des places et des espaces de rebroussement pour chaque ensemble de maisons jumelées.

### Aires de stationnement

- **Stationnement privé :** prévoir un stationnement privé commun en fond de chaque impasse.

### Transport en commun

*Sans objet*

### Infrastructures techniques majeures

- **Eaux pluviales :** un écoulement par des fossés ouverts à caractère naturel devra être assuré.