

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)  
PLAN DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL (PDC)  
COMMUNE DE BEAUFORT**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**Rapport de présentation :  
Objet et résumé du nouveau PAG**

*Mai 2018*



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



## VORWORT

Der vorliegende *projet de plan d'aménagement général* (PAG Projet) beruht auf der derzeit gültigen Gesetzgebung, insbesondere:

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune,*
- » *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Der derzeit gültige PAG wurde im Oktober 1996 vom Gemeinderat angenommen und am 18. Dezember 1997 durch den Innenminister sowie am 14. Juli 2000 durch den Umweltminister genehmigt. Eine Neuaufstellung des PAG ist auf Grund der grundlegenden Veränderungen der rechtlichen Grundlage durch die Anpassungen des Kommunalplanungsgesetzes vom 19. Juli 2004 (und folgende) erforderlich.

Parallel zur Ausarbeitung des neuen PAG der Gemeinde Beaufort wurde eine **Strategische Umweltprüfung (SUP)** gemäß der *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* durchgeführt. Die Empfehlungen des Umweltberichtes sowie die Stellungnahme des Umweltministeriums nach Art. 6.3 dieses Gesetzes sind in den PAG-Entwurf mit eingeflossen.

Zu diesem Zeitpunkt beinhaltet der PAG:

- » **Rapport de présentation** sowie
- » **PAG Projet** (partie écrite und partie graphique).



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlegende Zielstellung des PAG Projet</b>	<b>3</b>
1.1	Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung in Beaufort	3
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Ziele des Gesetzes zur Kommunalplanung und Stadtentwicklung</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Vereinbarkeit mit den Plänen und Programmen der nationalen Raumordnung</b>	<b>15</b>
3.1	Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire	15
3.2	Plans directeurs sectoriels	18
3.3	Plan d'occupation du sol	18
<b>4</b>	<b>Phasierung der baulichen Entwicklung</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Anhang: Tabellarische Zusammenfassung</b>	<b>20</b>
5.1	Gemeinde Beaufort	20
5.2	Ortschaft Beaufort	21
5.3	Ortschaft Dillingen	22
5.4	Ortschaft Grundhof	23

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1      Blick aus der Luft auf den Ortskern von Beaufort      **Erreur ! Signet non défini.**

## TABELLEN

Tabelle 1      Vereinbarkeit mit den Zielen des Programme Directeur (2004)      15

# 1 Grundlegende Zielstellung des PAG Projet

## *1. les orientations fondamentales;*

Der bestehende Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Beaufort wurde im Oktober 1996 vom Gemeinderat angenommen und am 18. Dezember 1997 durch den Innenminister sowie am 14. Juli 2000 durch den Umweltminister genehmigt.

Anlass für diese Neuaufstellung ist die Anpassung des Kommunalplanungsgesetzes von 2004 (und folgende). Darüber hinaus wurde, aufgrund der Umsetzung einer europäischen Richtlinie, im Jahr 2008 die Strategische Umweltprüfung (SUP) des PAG für alle Gemeinden verpflichtend.

Obgleich der Grund der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ein rein formaler ist, wurde dieser zum Anlass genommen ein übergeordnetes stadt-, landschafts- und verkehrsplanerisches Konzept für die Entwicklung des kommunalen Territoriums zu erarbeiten und über den PAG sowie Plan d'Aménagement Particulier „quartiers existants“ (PAP QE) und „nouveaux quartiers“ (PAP NQ) umzusetzen.

## 1.1 Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung in Beaufort

Im Folgenden wird ein Überblick über die wesentlichen inhaltlichen Zielstellungen des PAG Projet gegeben. Diese unterteilen sich in fünf grundlegende Handlungsfelder, welche durch die Neuaufstellung des PAG berührt werden.

### Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Beaufort ist eine ländliche Gemeinde im Osten von Luxemburg, zwischen den Zentren Echternach und der Nordstadt. Diese Lage garantiert gute Rahmenbedingungen für ihre 2.597 Einwohner (Stand: Mai 2016) sowie für potentielle neue Bewohner. In den nächsten Jahren wird ein behutsames Wachstum der Bevölkerung angestrebt. Damit sollen sowohl die Nachfrage an Wohnraum in der Region bedient werden als auch bessere Angebote für die bereits ansässige Bevölkerung ermöglicht werden.

Im Einklang mit dem ländlichen Charakter der Gemeinde und dem geplanten behutsamen Bevölkerungswachstum soll eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung stattfinden. Aus diesem Grund sollen die vorwiegenden Entwicklungen in den zentralen Lagen der Ortschaften von Beaufort und Dillingen stattfinden. Hierfür müssen im PAG keine größeren neuen Flächen ausgewiesen werden, da in dem geltenden Flächennutzungsplan in diesen Lagen bereits ausreichend Potenzial vorhanden ist.

Die größeren zu entwickelnden Flächen befinden sich nicht nur in neu zu erschließenden Bereichen am Ortsrand sondern insbesondere auch in integrierten Lagen im unmittelbaren Umfeld der Ortskerne. Diese Bereiche eignen sich besonders für eine Abrundung sowie eine Konsolidierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Dabei handelt es sich beispielsweise um das östlich des Ortskerns gelegene Gebiet „Am Wangert“, das östlich der Grand-Rue gelegene und direkt an den Schulcampus angrenzende Gebiet „Grand-Rue“ (bestehend aus den Flächen: „im Sand“, „beim Iresbaeumchen“ und „beim Kost“) sowie um die Fläche des ehemaligen Campingplatzes im Zentrum von Dillingen.

Mittels der im PAG Projet vorgeschlagenen städtebaulichen Steuerung der zu entwickelnden Bereiche kann der Flächenverbrauch verringert und eine bessere Integration in die Landschaft sichergestellt werden. Als Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung sollen in den einzelnen Ortschaften unterschiedliche Grundprinzipien dienen, welche im Folgenden näher erläutert werden.

### Beaufort

Die Ortschaft Beaufort ist durch ihre Lage auf dem Plateau, zwischen dem Haupesbach und der Sauer, sowie den umgebenden Wald- und Offenlandflächen geprägt. Zum Schutz dieser charakteristischen Elemente wird die Festigung des Siedlungskörpers angestrebt. Hierfür sollen insbesondere im Osten in Richtung der offenen Landschaft und im Westen zum Wald und den Schutzgebieten hin eine klare Begrenzung der Bebauung entlang der natürlichen Hangkante bzw. auf der Höhe des heutigen Ortsrandes sowie sanfte Übergänge zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen entstehen.

Abbildung 1 Ortskern von Beaufort



Quelle: Françoise Bonert



Um das Schloss herum soll kein willkürliches Siedlungswachstum stattfinden, dies bedeutet, dass auch keine weitere Ausweitung des Ortskernes auf die westliche Seite der Rue du Château stattfinden soll. Weiterhin soll ein Zusammenwachsen zwischen der Beforterheid und dem südlichen Teil Beauforts vermieden werden. Dabei spielt der Schutz und die Aufwertung der bestehenden Grünstreifen – auch als wichtiges städtebauliches Strukturelement – eine besondere Rolle. Durch die Begrenzung der tentakulären Entwicklung, also einer Weiterführung der Bebauung entlang der Verkehrsachsen, soll eine weitere Streckung der Ortschaft sowie das Zusammenwachsen mit den nahegelegenen Aussiedlerhöfen vermieden werden.

Die Ortschaft Beaufort ist die Hauptortschaft der Gemeinde und konzentriert unterschiedliche Funktionen in ihrem Ortskern, insbesondere entlang der Grand-Rue. Dort befinden sich unter anderem der Schulcampus, die Gemeindeverwaltung, gastronomische sowie touristische Nutzungen und Einzelhandelsgeschäfte. Zur Stärkung der zentralen Funktionen und zur Schaffung einer kohärenten Ortschaft ist sowohl eine städtebauliche als auch eine funktionale Verknüpfung des Ortskerns mit den umgebenden Wohnquartieren wichtig. Der Großteil des Entwicklungspotenzials befindet sich aus diesem Grund in fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums.

### Dillingen

Die Ortschaft Dillingen liegt im Tal der Sauer, entlang der Route Nationale N10. Der Siedlungskörper zieht sich zum Teil auch den Hang hinauf. Diese Gegebenheiten bringen für einzelne Flächen besondere Problematiken (Boden, Artenschutz, ...) mit sich, auf die im Zuge von Entwicklungen besondere Sorgfalt gelegt werden muss.

**Abbildung 2** Sauerbrücke in Dillingen



Quelle: ORT Müllerthal – Kleine Luxemburger Schweiz

Insgesamt soll eine Festigung des bestehenden Siedlungskörpers in der Tallage sowie eine baulich definierte Ortschaft erreicht werden, in dem die natürlichen Grenzen eingehalten werden. Dies bedeutet, dass ein weiteres Wachstum an Hanglagen und nicht verträglich Nutzungen im Überschwemmungsgebiet vermieden werden sollen. Weiterhin soll die tentakuläre Entwicklung entlang der Nationalstraße begrenzt werden. Im Ortskern von Dillingen ist eine gewisse Funktionsmischung vorzufinden. Diese vorhandenen Strukturen sollen mittels einer städtebaulichen Aufwertung der Ortschaft über die Nutzung bestehender Potenziale qualitativ ergänzt werden und an Attraktivität gewinnen.

### **Cloosbiert und Grundhof**

Cloosbiert und Grundhof liegen ebenfalls im Tal der Sauer, entlang der N10. In diesen beiden Ortschaften sollen keine Neuausweisungen von Flächen erfolgen, bestehende Flächenausweisungen sollen beibehalten und angemessen entwickelt werden (z.B. Schließung von Baulücken). Das Hauptprinzip der Siedlungsentwicklung besteht hier im Wesentlichen in der Eigenentwicklung und der Definition von Rahmenbedingungen zur verträglichen Entwicklung der Ortschaften, insbesondere im Bezug auf den Natur- und Artenschutz.

### **Belebung der Ortskerne**

---

Im Zusammenhang mit der oben angesprochenen Siedlungsentwicklung spielt auch die Belebung und Aufwertung der zentralen Bereiche und Ortskerne eine besondere Rolle. In den Ortskernen von Beaufort und Dillingen sowie entlang der Grand-Rue sind einige öffentliche Einrichtungen, Freizeitaktivitäten, Gastronomiebetriebe und kleinere Versorgungsinfrastrukturen vorzufinden.

Durch die Ausweisung von Misch- und Freizeitnutzungen innerhalb der Ortskerne sollen die bestehenden Nutzungen aufrechterhalten sowie eine stärkere Funktionsmischung gefördert werden. Im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Ziel der „kurzen Wege“ sollen die unterschiedlichen Funktionen und Angebote zudem, durch attraktive Wegeverbindungen und öffentliche Räume, miteinander verknüpft werden.

Städtebaulich bieten die Ortskerne von Beaufort und Dillingen viele gut erhaltene geschützte und denkmalwürdige Gebäude und Ensembles, abwechslungsreiche Raumfolgen sowie ein gewisses Maß an Funktionsmischung. Diese Elemente, die auch einen attraktivitätssteigernden Einfluss auf den öffentlichen Raum haben, gilt es im Rahmend es Denkmalschutzes zu erhalten und in Wert zu setzen.

Das Zentrum von Dillingen von einer Nationalstraße durchquert und die Grand-Rue in Beaufort gehört zu den stärker befahrenen Straßen im Ortskern. So sind an manchen Stellen Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer und Schüler vorzufinden. Außerdem wird die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen durch die Verkehrsbelastungen beeinträchtigt. Diese Mängel gilt es mittels verkehrsberuhigenden Maßnahmen innerhalb der Ortschaften sowie Umgestaltungen des öffentlichen Raumes zu reduzieren. Im Rahmen der Planung von Neubaugebieten sind solche Maßnahmen ebenfalls vorzusehen.

## Wegevernetzung: kurze (und sichere) Wege

---

Eine kompaktere Siedlungsentwicklung ist für die Schaffung eines fußgängerfreundlichen Umfeldes förderlich. Hierfür müssen die dadurch geförderten kurzen Distanzen über ein entsprechendes Wegenetz der *mobilité douce* erschlossen werden. Daher soll die vorhergehende skizzierte räumliche Entwicklung mit einem attraktiven und sicheren Wegenetz, welches sowohl den Ortskern mit den Wohngebieten als auch diese untereinander verknüpft, unterlegt werden. Zur Vermeidung von Binnen- und Quellverkehr im Bereich des Autoverkehrs sowie zur funktionalen Verknüpfung der unterschiedlichen Bereiche spielt das Sicherstellen einer schnellen und sicheren Erreichbarkeit des Zentrums und der Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs eine besondere Rolle.

Von großer Bedeutung ist dabei die Schaffung von sicheren Schul- und Freizeitwegen für Kinder. Insbesondere neue Baugebiete müssen gut an das lokale Wegenetz angebunden sein, da sie im Durchschnitt eher junge Familien anziehen. In diesem Falle liegt die Realisierung der Wegeverbindungen in der Verantwortung des Bauträgers. In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass im direkten Umfeld des Schulcampus und des Ortskerns zwei größere Neubaugebiete vorgesehen sind. Das ist zum einen das südlich der Schule und östlich des Ortskerns gelegene Gebiet „Am Wangert“ und zum anderen das östlich der Grand-Rue gelegene und direkt an den Schulcampus angrenzende Gebiet östlich der Grand-Rue. Zur Vervollständigung des Netzes in den bestehenden Siedlungsgebieten müssen eigene Lösungen gefunden und Maßnahmen durchgeführt werden

Durch die vorgeschlagenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen wird der öffentliche Raum auch für Fußgänger zugänglicher und attraktiver. Im Bereich um den Schulcampus herum sollen die Fußwege aufgewertet und ausgebaut werden, um vor allem den Schulkindern einen sicheren Schulweg zu ermöglichen. Weiterhin werden, wie bereits erwähnt, die Neubaugebiete mit neuen Wegenetzen ausgestattet, die eine Verbindung mit dem Ortskern und zwischen den Wohngebieten sowie in Richtung des Schulcampus garantieren sollen. Außerhalb der Siedlungsbereiche von Beaufort und Dillingen gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege, deren Anbindung an das lokale Wegenetz verbessert werden soll. Hierüber kann für die Bevölkerung ein besserer Zugang zur umgebenden Landschaft, zu Naherholungsgebieten und Freizeit- bzw. Tourismusaktivitäten geschaffen werden. In diesem Zuge soll unter anderem der ehemalige Bahndamm, welcher von Osten auf den heutigen Schulcampus zuführt zu einem Radweg ausgebaut werden.

## Kommunaler Landschafts- und Naturschutz

---

Die Gemeinde Beaufort und ihre Ortschaften befinden sich in einem sensiblen naturräumlichen Kontext, welcher neben der attraktiven landschaftlichen Lage im Müllerthal auch intakte Lebensräume und Vorkommen einer Vielzahl geschützter Arten beheimatet. Die Gemeinde ist umgeben von großflächigen Schutzgebieten, welche auf nationaler und europäischer Ebene festgesetzt sind. Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP) sowie der Ergebnisse der *étude préparatoire* wurden daher bereits einige potenzielle Siedlungserweiterungen ausgeschlossen, welche nicht mit den unterschiedlichen Aspekten des Natur- und Umweltschutzes sowie städtebaulichen und technischen Kriterien vereinbar sind.



Die zurückbehaltenen Flächen für Siedlungs- und Freiraumentwicklungen müssen im Einklang mit dem Natur- und Umweltschutz sowie den Ergebnissen der SUP realisiert werden. Um die Vereinbarkeit mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes zu gewährleisten, sind die zukünftigen Siedlungsentwicklungen in ein übergeordnetes Grünkonzept integriert. Geländestrukturen, die gegenüber menschlichen Eingriffen besonders empfindlich sind, scheiden in diesem Kontext für eine Bebauung aus. Hierzu gehören beispielsweise exponiert liegende, weithin sichtbare Geländehöhen, die überwiegend als Wiesenland genutzten Außenbereiche der Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Flächen mit Vorkommen geschützter Biotope und Arten.

**Abbildung 3**     **Blick über das Sauertal bei Saueruecht**



*Quelle: Zeyen+Baumann*

Der Ressourcenverbrauch im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Baugebiete soll möglichst gering gehalten werden. Die Sicherstellung eines ausreichenden innerörtlichen Grünflächenanteils, die gute Durchgrünung bebauter Flächen für einen wirksamen Schutz des örtlichen Klimas, die Integration der Flächen zur naturnahen Versickerung des Niederschlagswassers und die Bereitstellung eines durchgängigen Fußwegenetzes zählen zu den wesentlichen Inhalten des Landschaftskonzeptes des PAG.

Neben der offenen, traditionell landwirtschaftlich genutzten Landschaft sind die Ortschaften der Gemeinde Beaufort von verschiedenen bewaldeten Tälern, Wäldern und strukturreichen Bereichen des Müllerthals umgeben. Weitere typische Strukturelemente sind straßenbegleitende Alleen sowie einzeln aber auch gruppiert stehende Obst- und Laubbäume in der Landschaft. Diese genannten Bereiche sind von zahlreichen Feld-, Rad- und Wanderwegen durchzogen und haben eine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Eine Verbesserung dieser Erholungsfunktion kann mittels einer ortstypischen Strukturierung durch wegebegleitende Baum- und Heckenpflanzungen erreicht werden. Weiterhin stellen derartige Gehölzstrukturen eine Aufwertung des Biotopverbundes und des Landschaftsbildes in der offenen Landschaft dar.

An den Siedlungsrandern können die Auswirkungen durch neue Baugebiete im Wesentlichen mittels einer ortstypischen Bepflanzung der neuen Ortsränder kompensiert werden. Die aufgelockerte Gestaltung der neuen Ortsränder durch Streuobstwiesen, Baumgruppen und Solitärbäumen wird als generelles Gestaltungsziel angestrebt. Dabei sollen diese Pflanzungen von den Rändern der Neubaugebiete in die umgebende Landschaft ausgreifen und einen sanften Übergang zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen herstellen. Über Grünzüge innerhalb der neuen Siedlungsstrukturen sollen diese neuen Ortsränder mit den Innenbereichen der Siedlungen verbunden werden.

Die bei der Beanspruchung von Flächen oder der Zerstörung von Biotopen definierten Kompensationsmaßnahmen ermöglichen eine kombiniert und zeitgleich umgesetzte Projektentwicklung sowie Inwertsetzung der natürlichen und menschlichen Umwelt.

### Freizeit und Tourismus

---

Über eine Konsolidierung der vorhandenen Angebote im Bereich Tourismus und Freizeit soll die herausragende Stellung Beauforts im Naturpark Müllerthal weiter ausgebaut werden. Im Rahmen des neuen PAG werden daher die bestehenden Flächenausweisungen beibehalten sowie an einigen Stellen Anpassungen vorgenommen um den Erhalt von Freizeitnutzungen zu garantieren und mit den Vorgaben von Natur- und Artenschutz in Einklang zu bringen. Auf Grund der stagnierenden Nachfrage in diesem Bereich sind keine neuen Flächenausweisungen für Campingplätze und / oder Feriensiedlungen geplant.

Generell entstehen durch die gute Positionierung im Tourismus einige Vorzüge für die Siedlungsentwicklung. Das gute Angebot in den Bereichen der Gastronomie, Nahversorgung und Kultur ist nicht zuletzt auf die gesteigerte Nachfrage durch Besucher in den Sommermonaten zurückzuführen. Diese bestehenden Stärken sollen verstärkt im Zusammenhang der Siedlungsentwicklung und des Wohnungsbaus genutzt werden um die Angebote auch weiterhin dauerhaft in der Gemeinde zu halten. Dabei ist eine Konzentration auf die Ortschaft Beaufort sinnvoll und angemessen.

In diesem Zusammenhang ist in Beaufort der Schutz und die Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes sowie des öffentlichen Raumes von besonderer Bedeutung – stellen diese doch u.a. eine wesentliche Ressource im Bereich der Tourismusvermarktung dar. Neben einem konsequenten Schutz der städtebaulichen Strukturen der Ortskerne sowie von ortsbildprägenden Gebäuden betrifft dies im Kontext des neuen PAG vor allem auch die landschaftliche Integration von Baugebieten und Einzelgebäuden sowie die Schaffung von öffentlichen Räumen. Auch eine Aufwertung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist erforderlich: Über ein Gesamtkonzept für Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sollen Grünverbindungen, Ortsränder und öffentliche Grünflächen aufgewertet und gestaltet werden.

#### Abbildung 4 Historische Bebauung in Beaufort



Quelle: Zeyen+Baumann

Darüber hinaus wird über die Förderung der aktiven Mobilität durch den PAG der Rahmen für eine Verbesserung der Zugänglichkeit und Vernetzung der unterschiedlichen Angebote im Bereich von Tourismus und Freizeit gesetzt. Hinzukommen die nahegelegenen regionalen und nationalen Rad- und Wanderwege sowie der landschaftlich attraktive Naturpark Mülenthal, deren verbesserte Anbindung ein weiteres Potenzial zum Erreichen dieses Ziels darstellen.



## 2 Berücksichtigung der Ziele des Gesetzes zur Kommunalplanung und Stadtentwicklung

*2. la façon de prendre en considération les objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;*

(a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux;

---

Im PAG Projet ist die weitere Entwicklung des vorhandenen Entwicklungspotenzials und dementsprechend keine großflächige Neuausweisung von Bauland vorgesehen. Durch die Übertragung des PAG *en vigueur* (*mouture* 1937) in die neue Systematik von PAG sowie PAP "*nouveau quartier*" und "*quartier existant*" wird eine kohärentere Steuerung der Siedlungsentwicklung sowie die bessere Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen ermöglicht.

Die erarbeiteten Entwicklungskonzepte des PAG zielen alle auf die Stärkung der Ortskerne von Beaufort und Dillingen. Dies soll vorwiegend über die Förderung der Nachverdichtung, die Nutzung von Baulücken sowie vorhandener Flächenpotenziale zur funktionalen und baulichen Erweiterung der Zentren geschehen. Mittels dieser genannten Ansätze soll eine effiziente Nutzung der Flächen und eine bessere Mobilisierung des Baulands angestrebt werden.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur werden insbesondere für Neubaugebiete Vorgaben zu Dichten, Wohnungstypologien und städtebaulichen Zielstellungen gemacht. Diese Werte sind in einem übergeordneten Rahmen verortet und setzen somit parzellenscharf die unterschiedlichen Ansprüche an die Kommunalplanung um.

(b) un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire;

---

Die Ortschaft Beaufort ist im PAG als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen. Hier soll sich die weitere Entwicklung konzentrieren. Neben dem generellen Bevölkerungswachstum, welches hier vorwiegend stattfinden soll, sollen in dieser Ortschaft auch die kommunalen Einrichtungen, der öffentliche Raum sowie Versorgungsangebote gestärkt werden. Aus diesem Grund sind im Ortskern Mischgebiete ausgewiesen, die einige Potenzialflächen zur Ansiedlung von Angeboten der Nahversorgung sowie wirtschaftlichen Aktivitäten aufweisen.

Beaufort ist eine ländliche Gemeinde in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Weiterhin sind die idyllischen Strukturen und Landschaften des Naturparks Müllerthal prägend für die Umgebung der Gemeinde. Mittels unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb des bestehenden Flächenpotenzials werden daher eine harmonische Entwicklung im Einklang mit dem baulichen und kulturellen Erbe, der Landschaft, der Flora und Fauna etc. sichergestellt.



Im Rahmen des PAG wurde ein umfangreiches Wegekonzept ausgearbeitet, welches die Entwicklung einzelner Flächen in einem größeren Zusammenhang verortet. Dabei wurde insbesondere das Prinzip der "Stadt der kurzen Wege" berücksichtigt. Ziel ist die bessere Vernetzung der einzelnen Wohnquartiere untereinander sowie mit den Ortskernen, den öffentlichen Einrichtungen und den Versorgungsangeboten.

(c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables;

---

Die Gemeinde Beaufort hat sich im Rahmen des Klimapaktes zu einer Steigerung der Energieeffizienz sowie der Förderung erneuerbarer Energien im Rahmen des allgemeinen Klimaschutzes verschrieben. Diese Ansätze werden nach Möglichkeit auf der Ebene des PAG sowie der *étude préparatoire* berücksichtigt:

- » Nachverdichtung und Baulücken zur Nutzung vorhandener Infrastrukturen / Erschließung sowie zur Ausbildung einer kompakteren Siedlungsstruktur,
- » Förderung einer kompakten Bauweise über entsprechende Ausweisung von Dichtekoeffizienten im PAG,
- » Empfehlungen zur Baustruktur, Typologie, Parkraummanagement, Energieeffizienz, ... in den *schémas directeurs*,
- » Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt auf der *mobilité douce* zur Vermeidung von Binnenverkehr durch eine direkte, attraktive und sichere Anbindung des Ortskernes und der öffentlichen Infrastrukturen an die unterschiedlichen Quartiere.

(d) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités;

---

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für Städtebau, Landschaft und Mobilität werden die Rahmenbedingungen für eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in der Gemeinde Beaufort gesetzt. Ziel ist es, die Entwicklung von Neubaugebieten zur Verbesserung der Lebensqualität aller Bewohner zu nutzen sowie die negativen Einflüsse die von der baulichen Entwicklung ausgehen zu mindern.

Über flexible Vorgaben werden dabei flächensparende Bauweisen, eine ausgewogene soziale Mischung / Wohntypologien in Neubaugebieten und attraktive öffentliche Räume gefördert. Das generelle Wachstum der Gemeinde soll sich allerdings auch in einer Aufwertung des öffentlichen Raumes in den Ortskernen widerspiegeln, welche Angebote zur sozialen Interaktion sowie zur Naherholung bieten. Die städtebauliche Aufwertung des Bestandes und eine gesteuerte Weiterentwicklung der Ortschaften Beaufort und Dillingen gehen mit dem rein quantitativen Wachstum der Bevölkerung einher.

(e) le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus;

---

Der ländliche Charakter der Ortschaften soll über eine Vermeidung einer zu starken Überprägung durch Neubaugebiete sowie das Eindämmen bzw. die Konsolidierung der tentakulären Entwicklung entlang der Hauptverkehrsachsen in Wert gesetzt werden. Ein bedeutender Aspekt hierbei ist sicherlich der Schutz des Ortscharakters und der historischen Baustruktur, also einerseits der Schutz von Einzelgebäuden im Rahmen eines Ensembles und andererseits der städtebauliche Denkmalschutz. Auch innerhalb von Neubaugebieten werden über Empfehlungen in den *schémas directeurs* Vorgaben für eine gute bauliche und landschaftliche Integration der neuen Entwicklung gemacht.

Im Bereich der Freiraumplanung bildet ein umfangreiches Landschaftskonzept für den Innen- und Außenbereich das Rückgrat für kohärenten Schutz und Entwicklung der Landschaft. Die frühzeitige Integration der geschützte Biotope sowie des Artenschutzes in die Flächennutzungsplanung ermöglicht eine Vermeidung von späteren Zielkonflikten und die Schaffung eines kohärenten Netzes an Aufwertungsmaßnahmen.

Das Landschaftskonzept bietet einerseits Ansätze für eine verträgliche bauliche Entwicklung der Ortschaften (Minderung) mit entsprechenden Ausweisungen für Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich). Andererseits werden vielfältige Ansätze zur Pflege und Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Funktionsfähigkeit auf dem Gebiet der Gemeinde empfohlen.

(f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

---

Im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden PAG Projet sowie der in Aufstellung befindlichen PAP "quartiers existants" wird die Aufstellung eines *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS)* gemäß Art. 38 bis 40 des Kommunalplanungsgesetzes vorgenommen werden.

### 3 Vereinbarkeit mit den Plänen und Programmen der nationalen Raumordnung

*3. la façon d'assurer la conformité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;*

#### 3.1 Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire

In der folgenden Tabelle werden die Zielen, Maßnahmen und Festsetzungen des PAG Projet den politischen Zielen des *Programme Directeur* (Partie B) den zugeordnet.

**Tabelle 1 Vereinbarkeit mit den Zielen des Programme Directeur (2004)**

<b>Le développement urbain et rural</b>	
<i>mettre en place une structure urbaine équilibrée et polycentrique et établir de nouveaux rapports ville-campagne dans un esprit de développement régional durable</i>	
<b>Objectif politique I</b> Créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Aufwertung des öffentlichen Raumes, Schaffung von Begegnungsorten in den Ortskernen und in Neubaugebieten</li> <li>» Funktionale und städtebauliche Erweiterung der Ortskerne</li> </ul>
<b>Objectif politique II</b> Diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Förderung der Mischnutzung in den Ortskernen</li> <li>» Schutz und Erhalt der bestehenden Nutzungen sowie deren Weiterentwicklung</li> <li>» Schutz der landwirtschaftlichen Aktivitäten auf dem Territorium der Gemeinde durch Vermeidung von großflächigen Neuausweisungen</li> </ul>
<b>Objectif politique III</b> Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts)	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Differenzierte Nutzungszonierung im PAG zur Stärkung einer verträglichen räumlichen Entwicklung der Ortschaften</li> <li>» Anwendung des Prinzips der "Stadt der kurzen Wege" über die Schaffung eines kohärenten lokalen Wegenetzes mit kurzen, attraktiven und sicheren Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und den Ortskernen</li> <li>» Festlegung von angemessenen Bebauungs- und Wohnungsdichten zur Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur und des flächensparenden Bauens bei gleichzeitiger Verminderung der Flächenversiegelung</li> </ul>

<b>Objectif politique IV</b> Créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Extension und Aufwertung der öffentlichen Infrastrukturen, Schaffung von langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>» Erweiterung der öffentlichen Räume zur Förderung der sozialen Integration (z.B. von Neubaugebieten) in den Ortschaften</li> </ul>
<b>Objectif politique V</b> Promouvoir le polycentrisme et la déconcentration concentrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Festlegung und Umsetzung eines Siedlungsschwerpunktes in Beaufort</li> </ul>
<b>Objectif politique VI</b> Développer un partenariat ville – campagne dans l'esprit d'un développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Festigung der regionalen Kooperation sowie der funktionalen Bezüge zu den regionalen Mittel- bzw. Oberzentren Echternach, Junglinster und Nordstad</li> <li>» Konzentration der Entwicklung und der öffentlichen Investitionen auf die Ortschaft Beaufort</li> <li>» Weiterentwicklung des ländlichen Charakters der Ortschaften, Vermeidung von zusätzlicher tentakulärer baulicher Entwicklung</li> </ul>
<b>Objectif politique VII</b> Promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier en vue de développer les intercomplémentarités entre communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Fortsetzung der interkommunalen und regionalen Kooperation im Rahmen des Naturpark Müllerthal</li> </ul>
<b>Les transports et les télécommunications</b>	
<i>développer une infrastructure et une organisation des transports qui réduisent les nuisances écologiques, garantissent une accessibilité équitable et appuient la mise en place d'une structure urbaine correspondant aux exigences du développement durable</i>	
<b>Objectif politique I</b> Diminuer les nuisances par une réduction du trafic	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Begrenzung der tentakulären Entwicklung entlang der Hauptverkehrsachsen</li> <li>» Verkehrsberuhigte Neubaugebiete mittels entsprechender Vorgaben in den <i>schémas directeurs</i></li> </ul>
<b>Objectif politique II</b> Transférer le trafic sur des modes de transport respectueux de l'environnement humain et naturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Anwendung des Prinzips der "Stadt der kurzen Wege" über die Schaffung eines kohärenten lokalen Wegenetzes mit kurzen, attraktiven und sicheren Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Ortskern</li> <li>» Erhalt und Verbesserung der Zugänglichkeit der bestehenden Bushaltestellen</li> <li>» Konzentration der Entwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte</li> </ul>

<b>Objectif politique III</b> Assurer et améliorer l'accessibilité en tout point du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Erhalt und Verbesserung der Anbindung der Ortschaften an den ÖPNV</li> <li>» Vorschlag für die Verknüpfung der Ortschaften Beaufort und Dillingen durch eine direkte Busverbindung</li> </ul>
<b>L'environnement et les ressources naturelles</b>	
<i>sauvegarder et développer les fonctions écologiques des espaces naturels en assurant leur gestion intégrée et développer une politique de prévention en matière de risques naturels sur l'ensemble du territoire</i>	
<b>Objectif politique I</b> Conserver, restaurer et développer, sur l'ensemble du territoire et à long terme, la faculté des espaces naturels à remplir leurs fonctions écologiques, en plus de leurs fonctions sociales et économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Umsetzung von Maßnahmen zur Integration von Neubaugebieten in die Topografie und Landschaft</li> <li>» Definition von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftskonzept</li> <li>» Funktionale Zusammenhänge zwischen den Siedlungsbereichen und der Umwelt, Aufwertung der Ortsränder</li> <li>» Förderung des sanften Tourismus und von natur-/umweltgebundenen Freizeitaktivitäten</li> <li>» Schaffung eines sanften Überganges zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen</li> </ul>
<b>Objectif politique II</b> Assurer une gestion durable du sol et des ressources naturelles sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Förderung einer kompakten und flächensparenden Bauweise, Verminderung der Flächenversiegelung</li> </ul>
<b>Objectif politique III</b> Sauvegarder et développer les secteurs à haute valeur écologique et assurer leur intégration dans un réseau écologique fonctionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>» keine Flächenneuausweisung (bis auf geringfügige Anpassungen)</li> <li>» Schaffung eines lokalen ökologischen Netzes im Rahmen des Landschaftskonzeptes</li> </ul>

### 3.2 Plans directeurs sectoriels

Im Folgenden wird die Vereinbarkeit des PAG mit den *plans directeurs sectoriels* geprüft. Dabei geht es vorwiegend um die rechtskräftigen Pläne gemäß dem Landesplanungsgesetz vom 30. Juli 2013.

#### Plan directeur sectoriel "Lycées"

---

Für Beaufort ist kein Standort für Sekundarschulen vorgesehen. Die nächstgelegenen Sekundarschulen befinden sich in den Mittel- bzw. Regionalzentren Nordstadt, Echternach und Junglinster.

#### Plan directeur sectoriel "Décharges pour déchets inertes"

---

Betrifft den PAG Projet nicht.

#### Plan directeur sectoriel "Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles"

---

Die Aussagen des PAG Projet sind mit diesem *plan directeur sectoriel* konform.

### 3.3 Plan d'occupation du sol

Es liegt kein *plan d'occupation du sol* auf dem Territorium der Gemeinde Beaufort vor.

## 4 Phasierung der baulichen Entwicklung

### *4. les principales phases d'exécution du plan d'aménagement général.*

Die Phasierung der Entwicklung ist in Anbetracht der Gemeindegröße und des vorgesehenen Entwicklungspotenzials eine entscheidende Komponente des Entwicklungskonzeptes der *étude préparatoire*. Hierzu werden die Flächen gemäß der bekannten Rahmenbedingungen in drei Kategorien eingeteilt:

- » **Kurz- bis mittelfristige Entwicklung:** in den nächsten 6 bis 12 Jahren,
- » **langfristige Entwicklung:** frühestens nach 12 Jahren, abhängig von der weiteren Entwicklung der Gemeinde, z.B. Umsetzung von Bauvorhaben, Nachfrage, technische und soziale Infrastruktur, rechtliche Rahmenbedingungen.

Diese Phasierung der Entwicklung drückt sich im PAG Projet über die Festsetzung von *zones d'aménagement différé* aus. Sie dienen der Steuerung der baulichen Entwicklung sowie zur Schaffung von Anreizen Mobilisierung der bestehenden Entwicklungspotenziale.

Das Entwicklungspotenzial der Gemeinde Beaufort sieht insgesamt eine Ausweisung von 13,53 ha Bauland vor. Dies entspricht einem Potenzial an 184 bis 238 WE und einem potenziellen Bevölkerungswachstum von 516 bis 668 Personen (19,8% bis 25,75%) bis 2028. Die im PAG Projet ausgewiesenen ZAD-Flächen machen 17,98 ha aus und stellen das langfristige Entwicklungspotenzial der Gemeinde dar.

## 5 Anhang: Tabellarische Zusammenfassung

### 5.1 Gemeinde Beaufort

Refonte générale du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Commune de <b>Beaufort</b>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input type="checkbox"/>	Lieu-dit _____	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute <b>1374</b> ha	Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
Région <b>Est</b>	Commune de <b>Beaufort</b>	Surface brute du territoire <b>1375,64</b> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Nombre d'habitants <b>2808</b>	hab. 10.01.2018
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois <b>328</b>	empl. Statec 2012
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
		Remarques éventuelles <b>Les valeurs utilisées pour l'estimation du potentiel de développement urbain sont les valeurs maximales</b>	

Potentiels de développement urbain (estimation)							
<b>Hypothèses de calcul</b>							
Surface brute moyenne par logement	<b>135</b>	m²	Moyenne communale, Statec 2009				
Nombre moyen de personnes par logement	<b>2,7</b>	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité		m²					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²					
surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre d'emplois			
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<b>148,34</b>	<b>2808</b>	<b>225</b>	<b>8,00%</b>			
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<b>13,92</b>		<b>634</b>	<b>23,75%</b>			
zones mixtes	<b>0,37</b>		<b>33</b>				
zones d'activités	<b>-</b>						
zones de bâtiments et d'équipements publics	<b>-</b>						
zones de sports et de loisirs	<b>-</b>						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<b>14,29</b>		<b>667</b>	<b>23,75%</b>			
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<b>162,63</b>	<b>2808</b>	<b>892</b>	<b>31,77%</b>			

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
<b>Situation existante</b>		<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<b>1029</b> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<b>17,88</b> log / ha brut
Densité de ménages	<b>6,94</b> u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<b>7,50</b> log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<b>17,98</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>249</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<b>73,91</b> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	<b>115</b> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<b>-</b> ha		



## 5.2 Ortschaft Beaufort

Refonte générale du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Commune de <u>Beaufort</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Beaufort</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input type="checkbox"/>	Lieu-dit _____ surface brute _____ ha	Date du vote du conseil communal _____
		Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
Région <u>Est</u>	Commune de <u>Beaufort</u>	Surface brute du territoire <u>1212,93</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Beaufort</u>	Nombre d'habitants <u>2493</u>	hab. Commune
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____	empl.
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
		Remarques éventuelles <u>Les valeurs utilisées pour l'estimation du potentiel de développement urbain sont les valeurs maximales</u>	

10.01.2018

Potentiels de développement urbain (estimation)							
<b>Hypothèses de calcul</b>							
Surface brute moyenne par logement		<u>2.7</u> m <sup>2</sup>					
Nombre moyen de personnes par logement							
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité							
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation							
		nombre d'habitants			nombre d'emplois		
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<b>123,78</b>	<b>2493</b>	<b>192</b> <b>8,02%</b>				
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<u>9,85</u>		<u>458</u> <b>19,7%</b>				
zones mixtes	<u>0,37</u>		<u>33</u>				
zones d'activités	<u>-</u>						
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>-</u>						
zones de sports et de loisirs	<u>-</u>						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<b>10,22</b>		<b>491</b> <b>19,7%</b>				
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<b>134,01</b>	<b>2493</b>	<b>683</b> <b>27,4%</b>				

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
<b>Situation existante</b>		<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<u>880</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>18,69</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>7,11</u> u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>7,68</u> log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>16,12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>403</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		<u>69,99</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés <u>98</u> u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		<u>-</u> ha	

## 5.3 Ortschaft Dillingen

Refonte générale du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Commune de <u>Beaufort</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Dillingen</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input type="checkbox"/>	Lieu-dit _____ surface brute _____ ha	Date du vote du conseil communal _____
		Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
Région <u>Est</u>	Commune de <u>Beaufort</u>	Surface brute du territoire <u>134,76</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Dillingen</u>	Nombre d'habitants <u>244</u> hab. Commune	10.01.2018
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ empl.	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
		Remarques éventuelles <u>Les valeurs utilisées pour l'estimation du potentiel de développement urbain sont les valeurs maximales</u>	

Potentiels de développement urbain (estimation)							
<b>Hypothèses de calcul</b>							
Surface brute moyenne par logement		<u>2,2</u> m <sup>2</sup>					
Nombre moyen de personnes par logement							
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité		<u>2,2</u> m <sup>2</sup>					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation							
		nombre d'habitants		nombre d'emplois			
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>23,25</u>	<u>244</u>	<u>25</u> <u>10,24</u>				
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<u>4,07</u>		<u>177</u>				
zones mixtes	<u>-</u>		<u>-</u>				
zones d'activités	<u>-</u>						
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>-</u>						
zones de sports et de loisirs	<u>-</u>						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>4,07</u>		<u>177</u> <u>72,54%</u>				
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>27,32</u>	<u>244</u>	<u>202</u> <u>82,79%</u>				

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
<b>Situation existante</b>		<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<u>113</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>16,11</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>5,32</u> u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>5,63</u> log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>1,86</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		<u>3,74</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		<u>-</u> ha	<u>15</u> u.

## 5.4 Ortschaft Grundhof

Refonte générale du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Commune de <u>Beaufort</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Grundhof</u>	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input type="checkbox"/>	Lieu-dit _____ surface brute _____ ha	Date du vote du conseil communal _____
		Date d'approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
Région <u>Est</u>	Commune de <u>Beaufort</u>	Surface brute du territoire <u>27,95</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Grundhof</u>	Nombre d'habitants <u>71</u> hab. Commune	
Signataire de la convention "pacte logement" <input checked="" type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ empl.	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
		Remarques éventuelles <u>Les valeurs utilisées pour l'estimation du potentiel de développement urbain sont les valeurs maximales</u>	

10.01.2018

Potentiels de développement urbain (estimation)							
<b>Hypothèses de calcul</b>							
Surface brute moyenne par logement		<u>2,0</u> m <sup>2</sup>					
Nombre moyen de personnes par logement							
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité							
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation							
		nombre d'habitants			nombre d'emplois		
surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	<u>1,31</u>	<u>71</u>	<u>8</u> <u>11,27%</u>				
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>							
zones d'habitation	<u>0</u>		<u>0</u>				
zones mixtes	<u>-</u>		<u>-</u>				
zones d'activités	<u>-</u>						
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>-</u>						
zones de sports et de loisirs	<u>-</u>						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>0</u>		<u>0</u>				
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>1,31</u>	<u>71</u>	<u>8</u> <u>11,27%</u>				

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)			
<b>Situation existante</b>		<b>Situation projetée</b>	
Nombre de ménages	<u>36</u> u.	Densité de logement moyenne dans les NQ	<u>-</u> log / ha brut
Densité de ménages	<u>27,48</u> u. / ha brut	Densité de logement moyenne dans les QE	<u>29,74</u> log / ha brut

Phasage								
surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		<u>0,18</u> ha	Nombre d'immeubles isolés protégés
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		<u>-</u> ha	<u>2</u> u.