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



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]

**TEIL 4: Schémas Directeurs
Beaufort 02 « Route de Haller » (SD-B02)**

Schéma Directeur

Mai 2018



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

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.l

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Vorbemerkung

Das vorliegende Schéma Directeur beruht auf dem PAP Entwurf „20 Route de Haller“ von Januar 108, welcher von Petitcarrée Architectes erarbeitet wurde.

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Ortsteil Beforterheed im Nord-Westen der Ortschaft Beaufort, nördlich der Route de Haller
- » **Größe:** 0,37 ha
- » **Topographie:** leichtes Gefälle von Norden nach Süden (ca. 7%)
- » **angrenzende Bautypologie:** Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, aktuell befindet sich ein Einfamilienhaus auf dem westlichen Teil der Fläche
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Route de Haller
- » **Öffentlicher Transport:** Bushaltestelle „Halerstrooss“ in ca. 250 m
- » **Natur und Landschaft:** Grünland und Gartennutzung des bestehenden Gebäudes

Übergeordnete Zielstellung

Das Schéma Directeur setzt den Rahmen

- » für die Schaffung von neuem Wohnraum,
- » für eine Konsolidierung des Siedlungskörpers im Sinne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in Beforterheed.

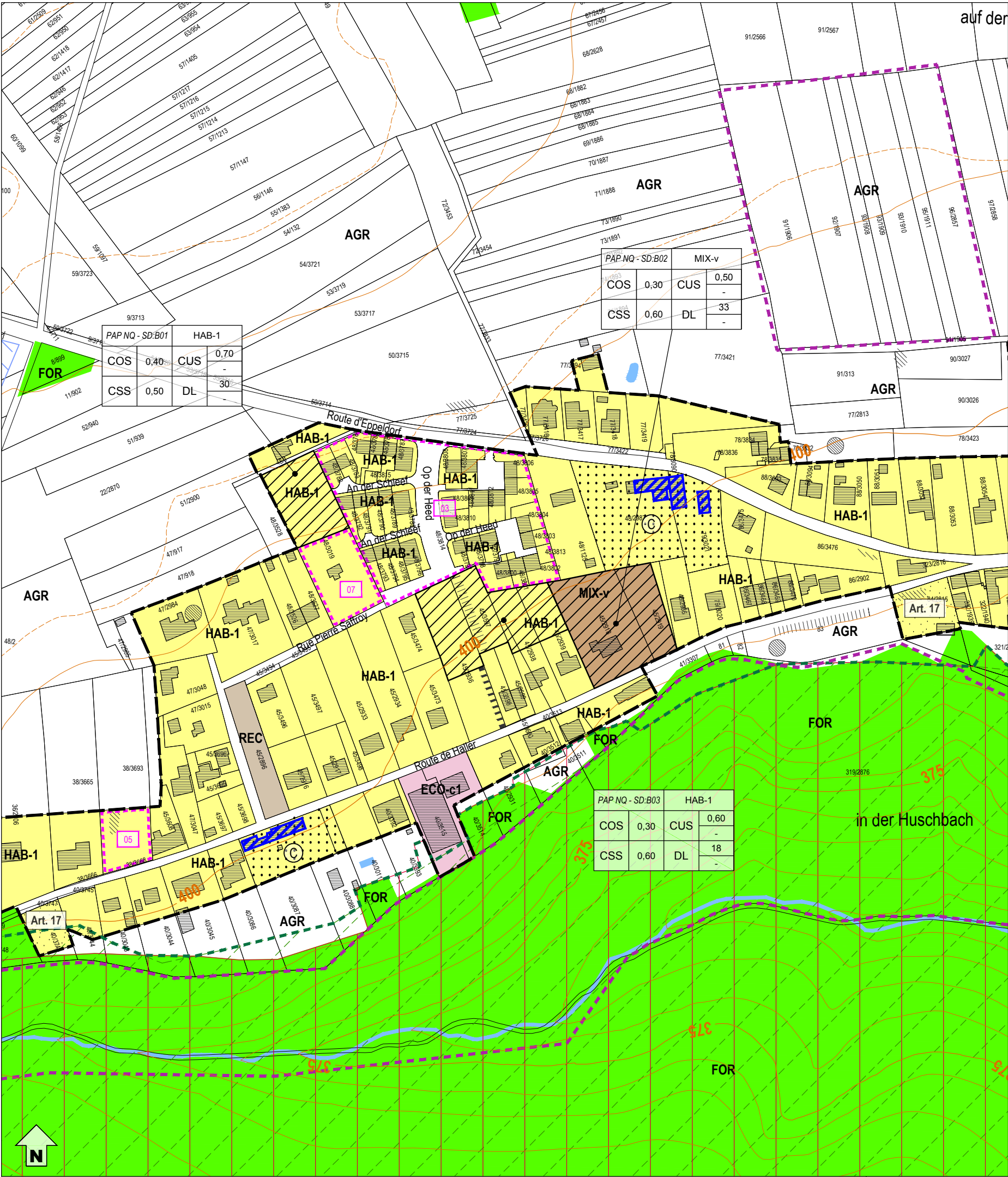
Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

The map shows a topographic view of the Beforterheede area. Key features include:

- Topography:** Contour lines indicating elevations such as 397.5, 400, 402, 405, 407.5, 410, 412.5, and 414.
- Water Features:** A blue line representing a watercourse or canal, labeled 'Haupesche' at the bottom right.
- Infrastructure:** A yellow line running horizontally across the upper half of the map, and a blue line running vertically on the right side.
- Buildings and Landmarks:** Various buildings are shown, with some highlighted in red. Labels include 'Spatzlee', 'Heed', 'Beforterheede', 'Tinnes', 'Huschbur', 'Albuerg', 'Hatzendelt', and 'Painnoire'.
- Other Labels:** 'Supp', 'Rvoir', 'Pisc.', 'C.R. 357', '378', '375', '392.5', '348', '396', '401', '404', '405', '411', '414', '408', '406', '387', '399', '397', '395', '390', '385', '380', '375', '370', '365', '360', '355', '350', '345', '340', '335', '330', '325', '320', '315', '310', '305', '300', '295', '290', '285', '280', '275', '270', '265', '260', '255', '250', '245', '240', '235', '230', '225', '220', '215', '210', '205', '200', '195', '190', '185', '180', '175', '170', '165', '160', '155', '150', '145', '140', '135', '130', '125', '120', '115', '110', '105', '100', '95', '90', '85', '80', '75', '70', '65', '60', '55', '50', '45', '40', '35', '30', '25', '20', '15', '10', '5', '0'.

An aerial photograph of a village in the Jura region. The foreground is dominated by a dense, dark green forest. A road, labeled 'Rue Pierre Saboy', runs diagonally through the middle ground, separating the forest from a cluster of houses and buildings. The buildings are mostly small, with dark roofs, and are interspersed with trees. In the background, there are large, open agricultural fields, some of which are brown and others green. A road labeled 'Rue de la Chapelle' is visible in the upper right corner. The overall scene depicts a typical rural landscape in the Jura region.

4



Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1

Zone d'habitation 1

MIX-v

Zone mixte villageoise

BEP

Zone de bâtiments et équipements publics

ECO-c1

Zone d'activités économiques communale type 1

SPEC-CA

Zone spéciale - Zone de camping

SPEC-HS

Zone spéciale - Zone d'habitations secondaires

SPEC-LE

Zone spéciale - Zone d'habitation à logements encadrés

Délimitation des différentes zones spéciales

REC

Zone de sport et de loisir

JAR

Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones
COS	max. CUS
CSS	max. DL

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

05

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"

CN

Servitude "urbanisation - camping à caractère naturel"

CV

Servitude "urbanisation - coulée verte"

EC

Servitude "urbanisation - espace culturel"

EL

Servitude "urbanisation - espace libre"

EN

Servitude "urbanisation - éléments naturels"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

P

Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"

Secteur protégé de type "environnement construit" - C

Bâtiment protégé (4)

Gabarit protégé (4)

Alignement protégé (4)

Mur protégé (4)

Élément protégé - "petit patrimoine" (4)

Secteur protégé de type "archéologique"

Couloir pour projets de mobilité douce

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Zone protégée d'intérêt national - réglementée (5)

Zone protégée d'intérêt national - non réglementée (6)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - HQ10 (9)

Zone inondable - HQ100 (9)

Zone inondable - HQ extrême (9)

Zone de protection d'eaux / potables en procédure (10)

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (8)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)

Art17-20

Habitats d'espèces protégées Art 17 / Art 20 (relevé non exhaustif) (12)

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Courbes de niveaux (3)

PC 03

Pistes cyclables nationales

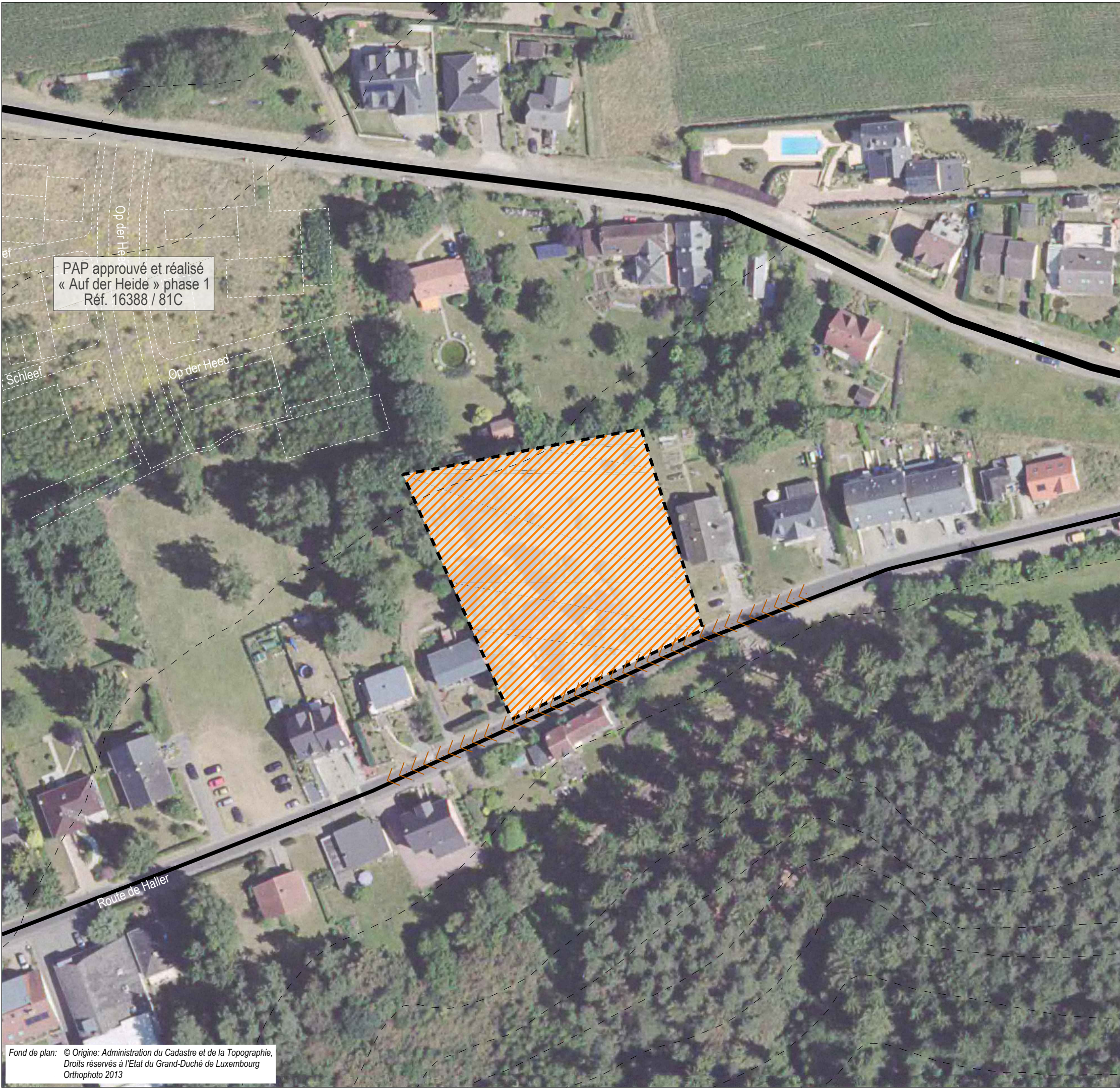
Source

Réservoir d'eau

Réseaux routiers et stationnements

Limite de la commune (3)

Limite d'Etat (3)



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2013

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- | | | | |
|---------------|----------------|----------------------|--------------------------------------|
| | | | logement |
| | | | commerce / services |
| | | | artisanat / industrie |
| | | | équipements publics / loisir / sport |
| <i>faible</i> | <i>moyenne</i> | <i>forte densité</i> | |

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver

Commune de Beaufort



Etude préparatoire du PAG

Schéma directeur: SD B02 - Route de Haller à Beaufort

ZB ZEYEN BAUMANN

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

T+352 33 02 04
F+352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu



Maßstab 1:1.000

Mai 2018

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

a) l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung der Straßenrandbebauung in der Route de Haller dar.
- » Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, die über die bestehende Straße erschlossen werden.
- » Die Gebäude sollen sich zur Route de Haller hin orientieren, der rückwärtige Bereich soll als Garten genutzt werden.

Erschließungsflächen

b) l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt deutlich unter 25%.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Die Entwicklung der Flächen des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt entlang einer bestehenden Straße.
- » Im Rahmen des PAP soll entlang der Straße ein neuer Bürgersteig entstehen, welcher anschließend an die Gemeinde abgetreten wird.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Die Verknüpfung mit den umgebenden Strukturen, dem Ortskern und den Haltestellen des ÖPNV erfolgt über die Route de Haller.

Bauliche Integration

e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

Die Gebäudevolumen, Dachformen und die Fassadengestaltung der Mehrfamilienhäuser sollen eine bestmögliche Integration in die Umgebung garantieren. Der PAP soll hierfür genauere Vorgaben zur Farbgebung, Materialwahl, Bodenbelägen und ortstypischen Dachformen machen. Weiterhin sollen die Baukörper der sowohl architektonisch und optisch deutlich getrennt sein um eine durchgehende Fassade entlang der Straße zu vermeiden. Überstände an der Fassade (Erker, Balkon,...) und Öffnungen in den Dächern sind ebenfalls zu vermeiden um eine bestmögliche Integration der Gebäude in das Ortsbild zu ermöglichen.

Um einen fließenden Übergang zu den angrenzenden Grundstücken zu garantieren sollen übermäßiger Bodenaushub bzw. Aufschüttungen vermieden werden. Die neuen Gebäude sollen sich möglichst in die vorhandene Topographie integrieren.

Zentralität

f) les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen bildet die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Es werden keine weiteren zentralen Funktionen erfüllt.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

MIX-v / Route de Haller					
COS	max.	0,3	CUS	max.	0,5
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,6	DL	DL	33
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Bei einer Flächengröße von 0,37 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 33 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotenzial von 12 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

Das Schéma Directeur sieht eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vor.

Ausgleichsmaßnahmen

i) les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Dieser Punkt ist in diesem Schéma Directeur nicht von Belang.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

*k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels
sauvegarder respectivement à mettre en évidence*

Laut dem *Plan de zones archéologiques* ist ein Teil des Gebiets als *Terrains avec des vestiges archéologiques connus* eingestuft. Im Vorfeld weiterer Planungen für das Gebiet ist das CNRA zu kontaktieren und eventuell sind Probeuntersuchungen durchzuführen.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

a) les connexions

Die Fläche des Schéma Directeur ist über die Route de Haller an das Straßennetz angebunden.

Verkehrsnetz

b) la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

- » Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

- » Alle notwendigen Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück vorzusehen.
- » Je Mehrfamilienhaus ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über eine gemeinsame Einfahrt erschlossen werden.
- » Stellplätze vor den Gebäuden sollen auf ein Minimum reduziert sein um die optische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zu minimieren.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Halerstrooss“ befindet sich in ca. 250m Entfernung an der Route de Haller und kann über das bestehende Straßen- und Fußwegenetz erreicht werden. Sie wird von den Buslinien 107 (Luxembourg – Junglinster – Beaufort), 414 (Larochette – Beaufort – Echternach) und 848 (Echternach – Colmar/Usines) angefahren.

Technische Infrastrukturen

e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Die Lage der Fläche an der Route de Haller ermöglicht eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der technischen Infrastrukturen.

Das auf der Fläche anfallende Regenwasser sowie das Abwasser sollen in die bestehende Kanalisation entlang der Straße eingespeist werden.

4 Landschaft

4. concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

Integration in die Landschaft

a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;

Nicht von Belang.

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

Zur Minimierung des Verlustes an Fledermausjagdgebieten im hinteren Teil der Parzellen ist eine Straßenrandbebauung vorzusehen und der hintere Bereich als Garten zu nutzen.

Geschützte Biotope und Habitate

c) les biotopes à préserver.

Die bestehenden Gehölze innerhalb der Gartenfläche auf der westlichen Parzelle sind möglichst zu erhalten. Vor einer ggf. erforderlichen Baumfällung, sind die betroffenen Gehölze auf Fledermausquartier zu untersuchen. Weiterhin sollen Abriss- und Rodungsarbeiten im Winter realisiert werden. Der Wegfall bzw. die Zerstörung von Fledermaushabitaten ist entsprechend zu kompensieren.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster Gemeinde Beaufort, Zeyen+Baumann 2016

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

Die Flächenentwicklung wird von einem Projektentwickler getragen.

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Das Schéma Directeur beinhaltet eine PAP-Fläche.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_pr_oj_ps_logement.pdf

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/_database/_data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf