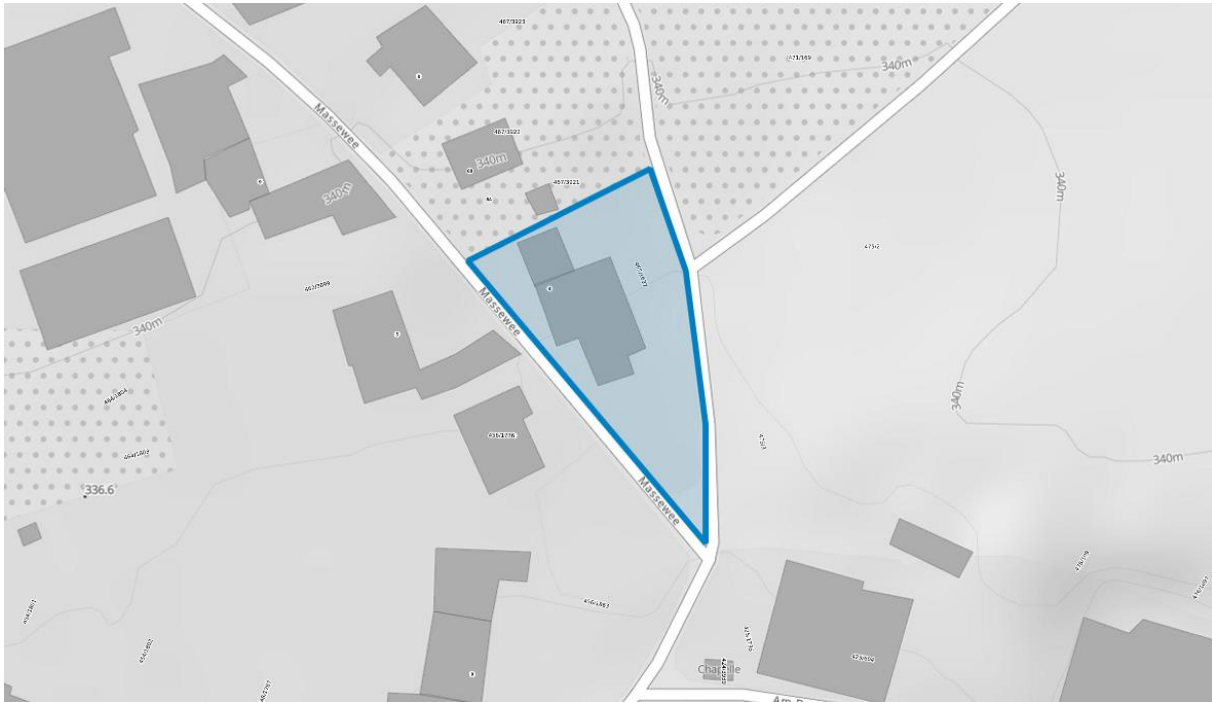




MODIFICATION PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

« 4, Massewee » à Reuland



ÉTUDE PRÉPARATOIRE PARTIELLE PARTIE GRAPHIQUE FICHE DE PRÉSENTATION

Dossier pour le vote du conseil communal

Adaptation suite à l'avis de la Commission d'aménagement du 19/08/2024

Réf. 50C/015/2024 (PAP QE 19875/50C)

Septembre 2024

**Commanditaire****Administration communale de Heffingen**

2, Am Duerf
L-7651 Heffingen
Tél. : (+352) 83 71 68
Site internet : www.heffingen.lu

**Mandataire****Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet : 20233051-LP

Référence rapport : 20233051_C231_A_ModPAG_4_Massewee_Reuland_20240906_NKG

Rapport rédigé par : Michel MODERT 09/11/2023

Rapport vérifié par : Noémie KLOCKENBRING 05/02/2024

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	09/11/2023
A	Version pour le vote du conseil communal après adaptation suite à l'avis de la commission d'aménagement du 19 août 2024	06/09/2024





TABLE DES MATIERES

1	DESCRIPTION DU PROJET	7
2	ADAPTATION SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT	8
3	MOTIVATION	15
3.1	Contexte	15
3.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale	15
3.3	Situation légale – partie graphique	16
3.4	Modification demandée.....	17
	ETUDE PREPARATOIRE	19
	Section 1 et 2	19
	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	28
	Plan d'ensemble.....	28
	Situation légale	28
	Situation projetée	28
	FICHE DE PRESENTATION	29



1 DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Modification du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Heffingen
Dates d'approbation du PAG	02.10.2020 et 27.11.2020
Version du PCN utilisée	PCN 2018
Localité :	Reuland, section B de Reuland
Superficie du site concerné :	12a 00ca
Nombre d'habitants de la commune de Heffingen ¹ :	1.508 habitants
Nombre d'habitants de la localité de Reuland ² :	356 habitants
Modifications envisagées :	<p>Cette demande de modification ponctuelle a pour objet le reclassement d'un élément protégé d'intérêt communal classé comme « construction à conserver » en « gabarit d'une construction existante à préserver » afin de permettre la transformation d'une annexe en bâtiment d'habitation, et l'aménagement des combles de la construction principale.</p> <p>La parcelle concernée par la modification est située au bord de l'agglomération de la localité de Reuland, il s'agit de la parcelle n°465/1637, section B de Reuland, au lieu-dit « Massewee ».</p>

Figure 1 : Situation de la parcelle concernée par la modification ponctuelle



Source : www.geoportail.lu, novembre 2023

¹ Statistiques publiques de la commune de Heffingen, 25.11.2021

² Idem

2 ADAPTATION SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT

La commission d'aménagement a rendu un avis au sujet du présent dossier de modification du PAG de la commune de Heffingen :

Cet avis date du 19 août 2024 et porte la référence 50C/015/2024 (PAP QE 19875/50C).

La prise de position du Collège échevinal vis-à-vis de cet avis et les adaptations éventuelles qui en découlent sont détaillées ci-après :

Tout d'abord, il y a lieu de constater que le dossier de la modification ponctuelle ne permet guère d'analyser l'état de l'immeuble, étant donné que les photos du dossier soumis montrent uniquement l'aspect extérieur d'une partie de cette ferme, bien qu'on puisse en déduire que les façades et la toiture se trouvent dans un état qui demande des travaux de rénovation conséquents.

Le Collège Echevinal prend note de cette remarque et souhaite porter à la connaissance de la Commission d'Aménagement, les éléments suivants, qui auraient dû figurer au dossier, et auraient ainsi permis à la Commission d'apprécier différemment la proposition de modification du PAG.

En effet, l'édifice dont il est question dans la présente modification a fait l'objet d'un Rapport d'expertise et d'un Constat des lieux effectué par le bureau d'expertise « Peyman Assassi », assermenté auprès de la Cour Supérieure de Justice de Luxembourg, qui porte la référence 9114681/20RP).

Ce rapport, rendu le 8 janvier 2021, suite à deux visites des lieux réalisées les 25 novembre 2020 et 5 janvier 2021 offre d'abord un descriptif ainsi que des photos de l'ensemble des constructions en question du côté extérieur, puis évalue dans un second temps l'état intérieur des bâtiments.

Quelques photos du rapport sont présentées ci-après, mais l'intégralité du rapport est à retrouver en annexe du présent document.

Figure 2: Extrait du rapport d'expertise du bureau « Peyman Assassi » de la maison et de la grange sises 4, Massewee à Reuland

Photo 19 :

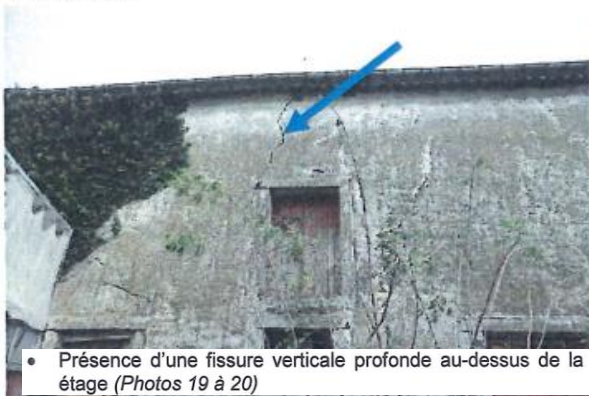
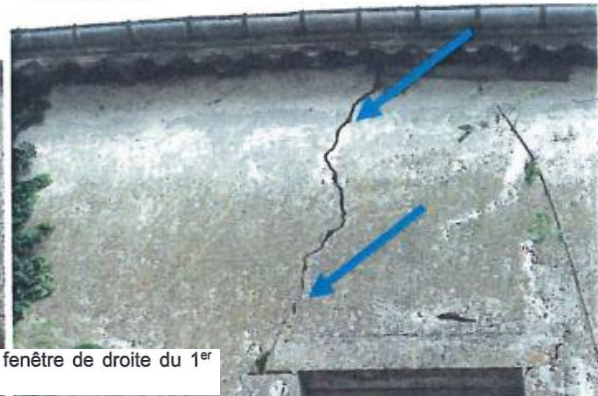


Photo 20 :



- Présence d'une fissure verticale profonde au-dessus de la fenêtre de droite du 1^{er} étage (Photos 19 à 20)

Photo 25 :

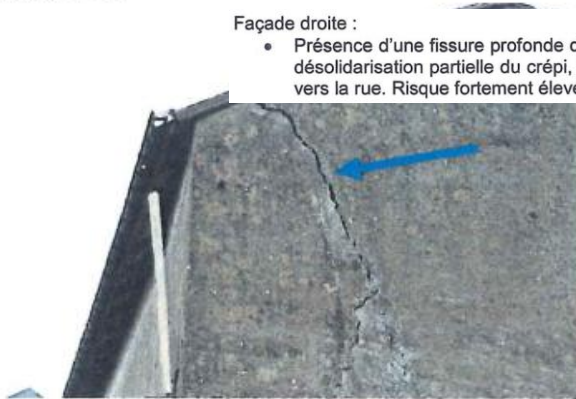


Photo 26 :



Façade droite :

- Présence d'une fissure profonde d'une taille d'environ 5 mètres linéaires ainsi que de désolidarisation partielle du crépi, démontrant un penchement du mur extérieur avant vers la rue. Risque fortement élevé d'instabilité. (Photos 24 à 26)

Photo 3 :



Taux d'humidité : 116,7 digits (mouillé). (Photos 1 à 3, 5 à 7)

Photo 4 :



Présence de chevrons sur terres favorisant des infiltrations des eaux souterraines ainsi que de la moisissure au niveau de la dalle centrale sur sol. (Photo 4)

Photo 17 :



Présence de fissures traversantes au niveau du mur extérieur droit. Fort risque d'instabilité. (Photos 17 à 18)

Photo 18 :



Source : Bureau d'Expertise Peyman Assasi, Rapport d'Expertise du 08/01/2021

Le rapport d'expertise et le constat des lieux par le bureau d'expertise conclue à la « **présence de risque fortement élevé d'instabilité** » des constructions étudiées. L'expert conseille vivement « **la mise en œuvre d'encrages et tirants ou (la) démolition complète de la structure** ».

L'ingénieur expert en charge du dossier M. Peyman Assasi, insiste également sur le fait que la majorité des infiltrations au niveau du rez-de-chaussée « **incombe aux infiltrations des eaux souterraines par capillarité à travers les murs extérieurs et murs porteurs intérieurs siégeant sur terre** ». M. Peyman Assasi est absolument d'avis que « **vu(e) la structure présente, par aucun moyen(s) ces infiltrations, favorisant de l'humidité à l'air par évaporation ainsi que des moisissures, ne pourront prendre fin par des procédés de rénovation. Dès lors, le soussigné précise un état persistant complètement insalubre de toutes les pièces.** »





Fort de ces éléments, désormais portés à la connaissance des membres de la Commission d'Aménagement, le Collège Echevinal maintient sa décision de modifier la construction à conserver, en « gabarit à préserver », afin de sauvegarder les dimensions de la construction et de son annexe principale, mais de permettre aux propriétaires de bénéficier d'une construction assainie et structurellement solide.

Ensuite, la finalité de la catégorie de protection « construction à conserver » ne devrait pas être l'interdiction de travaux de transformation ou de réaffectation et la commission estime que les la réglementation d'urbanisme de la commune de Heffingen ne suivent pas à suffisance cette finalité.

Le Collège Echevinal tient à préciser que la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Heffingen prévoit dans son article 11.2.1 « Construction et petit patrimoine à conserver » les règles suivantes :

Figure 3: Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Heffingen

Art. 11.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver

Les constructions à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments pour cause de leur valeur patrimoniale. Elles ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, agrandissement ou ajout d'élément nouveau qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité.

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises, on entend par « construction à conserver » le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires typiques sont considérés comme « gabarit d'une construction à préserver ». Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « constructions à conserver ».

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :

- le gabarit visible depuis le domaine public,
- le rythme entre surfaces pleines et vides de la façade donnant sur la voie desservante,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les formes et éléments de toiture,
- les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Source : Administration communale de Heffingen, 2020

Ainsi le Collège Echevinal tient à rappeler que « la démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité », ce qui semble être le cas, d'après les conclusions du rapport d'expertise cité ci-avant.

Par ailleurs, le Collège Echevinal s'étonne de la remarque de la Commission d'Aménagement concernant l'insuffisance de la réglementation d'urbanisme de la commune d'Heffingen en matière de « construction à conserver », et rappelle à la Commission que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque de la Commission lors de la procédure de révision du PAG dans son avis 50C/010/2019 du 25 juin 2019.

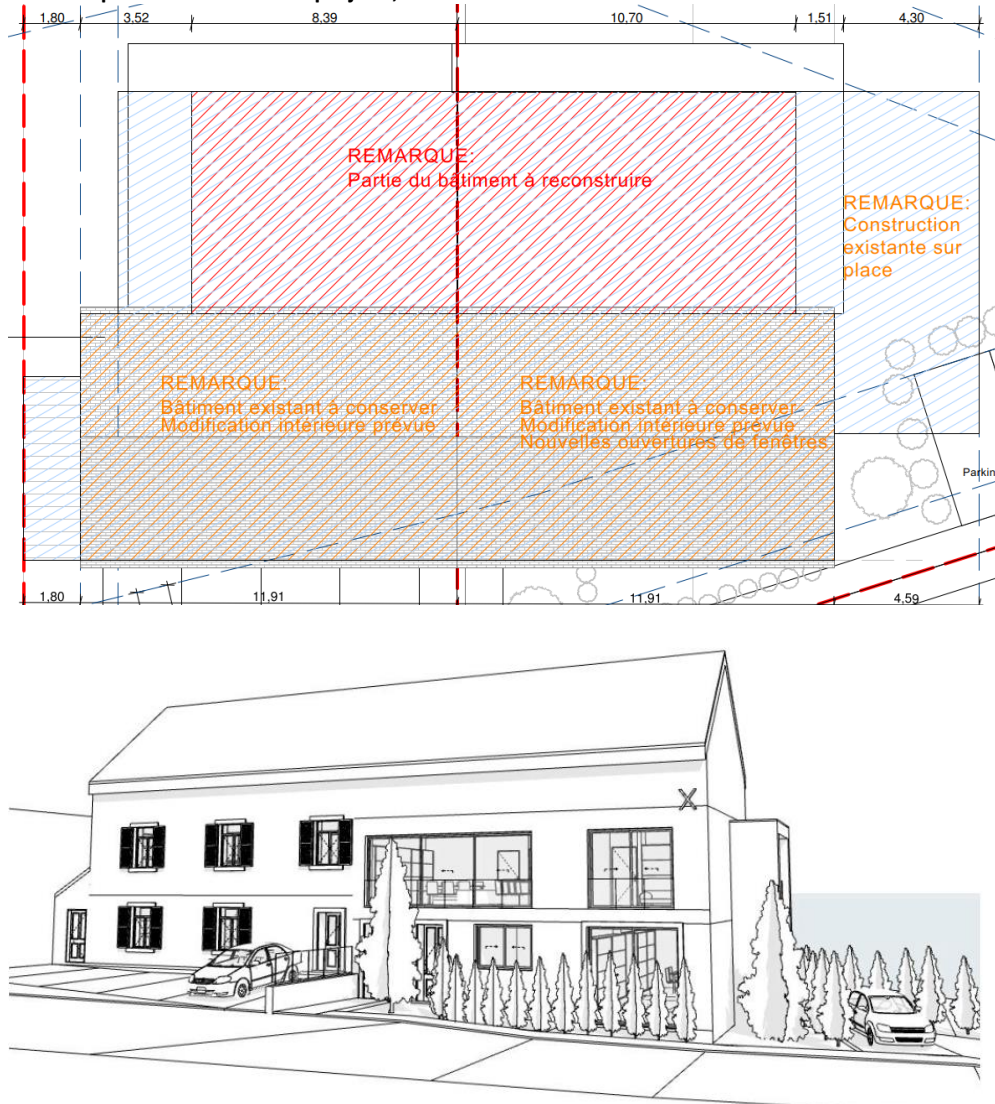


Le Collège tient à préciser que les prescriptions du PAG n'interdisent cependant pas les travaux de transformation et de réaffectation, mais seulement « **les travaux de nature à nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique** ».

De plus la commission estime que dans le cas présent, la ferme existante offre des possibilités de transformation et de réaffectation.

Le Collège Echevinal partage l'avis de la Commission d'Aménagement, la ferme existante offre des possibilités de transformation et de réaffectation. Cependant, étant donné l'état critique de la construction en matière de stabilité et de salubrité, le Collège Echevinal a estimé que la modification du PAG pour faire passer la ferme du statut de « construction à conserver » en « gabarit à préserver » était le meilleur modus operandi pour conserver ce qui pouvait l'être, c'est-à-dire non pas la structure portante du bâtiment mais son gabarit et ses proportions. Le Collège Echevinal indique que le projet transmis par les propriétaires de la parcelle et de la fermesise 4, Massewee à Reuland prévoit la construction de deux maisons plurifamiliales, mais conserve le rythme des ouvertures en façade de la construction principale, et les hauteurs et les volumes des constructions existantes, annexe comprise.

Figure 4: Extrait des plans d'architecte du projet 4, Massewee à Reuland



Source : Trust architecture (08/2023)

Dans le projet qui a été soumis à la commune, une grande partie du gabarit de la ferme existante sera conservée, notamment le front vers la rue « Massewee ». La partie annexe est modifiée avec la percée de nouvelles ouvertures de fenêtres. Les proportions de la ferme existante sont reprises.

Le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général ayant comme objet le reclassement de la ferme sise « 4, Massewee » à Reuland classée comme « construction à conserver » aurait donc comme conséquence la destruction potentielle d'un immeuble historique faisant partie du patrimoine architectural du village de Reuland.

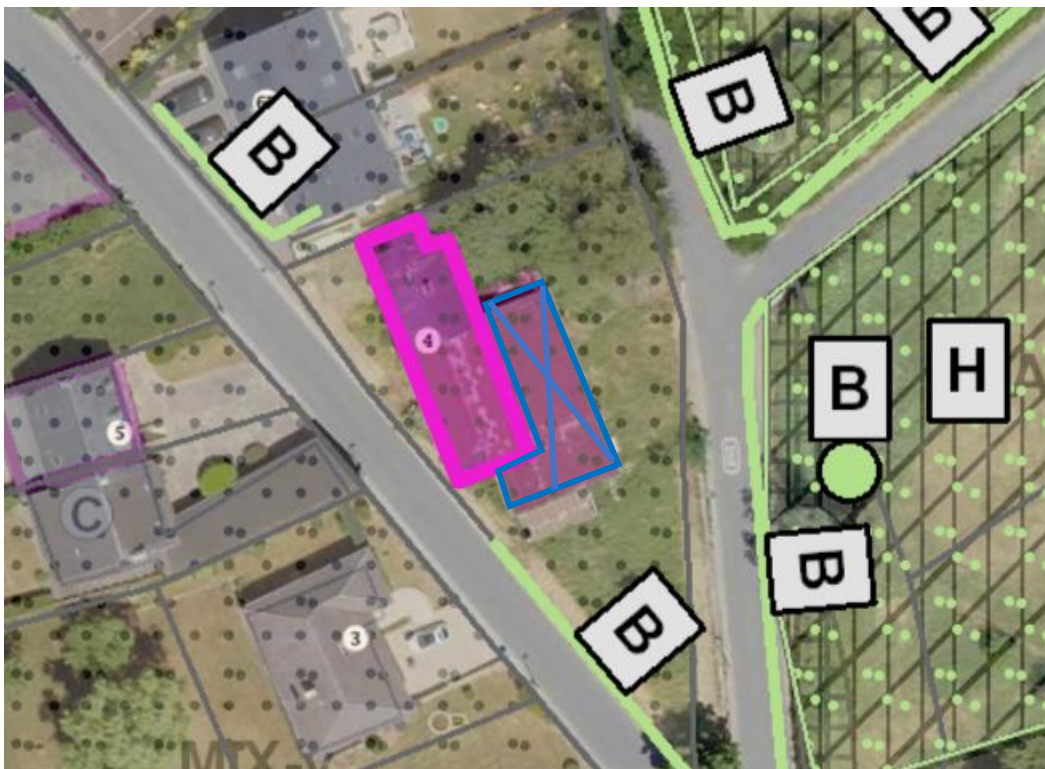
Partant, la commission se prononce en faveur du maintien du statut de protection de la ferme. On pourrait envisager une modification de la géométrie protégée et retenir uniquement le corps de ferme principal sans l'extension rajoutée plus tardivement (voir annexe 1). La ferme protégée pourrait être agrandie par des extensions nouvelles du côté postérieur. Du côté sud de la ferme, la réalisation d'une construction nouvelle pourrait générer une légère densification de ce tissu bâti marqué par la présence de fermes anciennes.

Le Collège Echevinal ne souhaite pas suivre l'avis de la Commission d'Aménagement pour ce qui concerne le maintien du statut de protection de la ferme. Cependant, le Collège Echevinal insiste sur le fait qu'il souhaite toute de même maintenir une protection communale, puisque la commune souhaite reclasser la ferme en « gabarit à préserver ».

Cependant, le Collège Echevinal partage l'avis de la Commission d'Aménagement sur la modification de la géométrie protégée et pour ne retenir que le corps de ferme principal, sans l'extension rajoutée plus tardivement.

Les figures ci-après indiquent la proposition du Collège Echevinal pour cette adaptation :

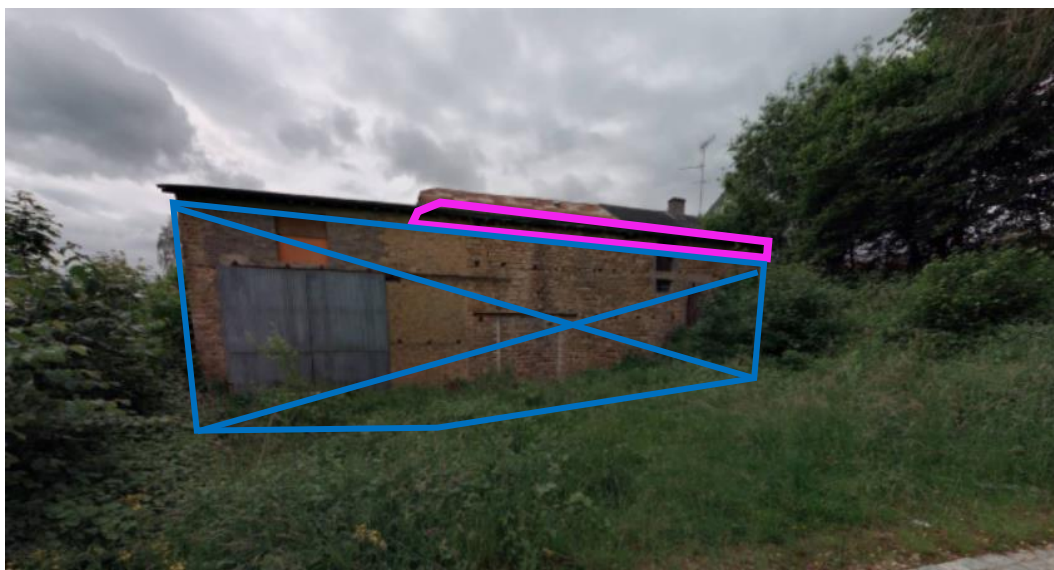
Figure 5 : Proposition d'adaptation de la géométrie du « gabarit à préserver »



Source : Géoportail, annotation Luxplan, septembre 2024

Figure 6 : Précisions sur les modifications de la géométrie du « gabarit à préserver »





Source : Photos Cyclomedia 06/2024, et annotations Luxplan 09/2024





Enfin, la commission voudrait encore souligner que la ferme restera, indépendamment de toute modification ponctuelle du PAG, soumise aux dispositions de l'article 129 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel. Cet article stipule que :

« Le propriétaire d'un bien immeuble retenu au jour de l'entrée en vigueur de la loi comme construction à conserver par un plan d'aménagement général d'une commune, doit informer le ministre de tout projet de démolition, totale ou partielle, et de la transformation de la construction à conserver, cela au plus tard au moment de l'introduction de la demande de l'autorisation de construire ou de démolir. [...] »

Le Collège Echevinal prend bien note de cette disposition et en informera le propriétaire.

Cette demande de modification ponctuelle a fait l'objet d'une demande de dispense de l'étude SUP en vertu de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (réponse du ministère de l'Environnement en annexe). Cette demande de dispense a été avisée favorablement par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (Réf. : 107586 du 9 février 2024).

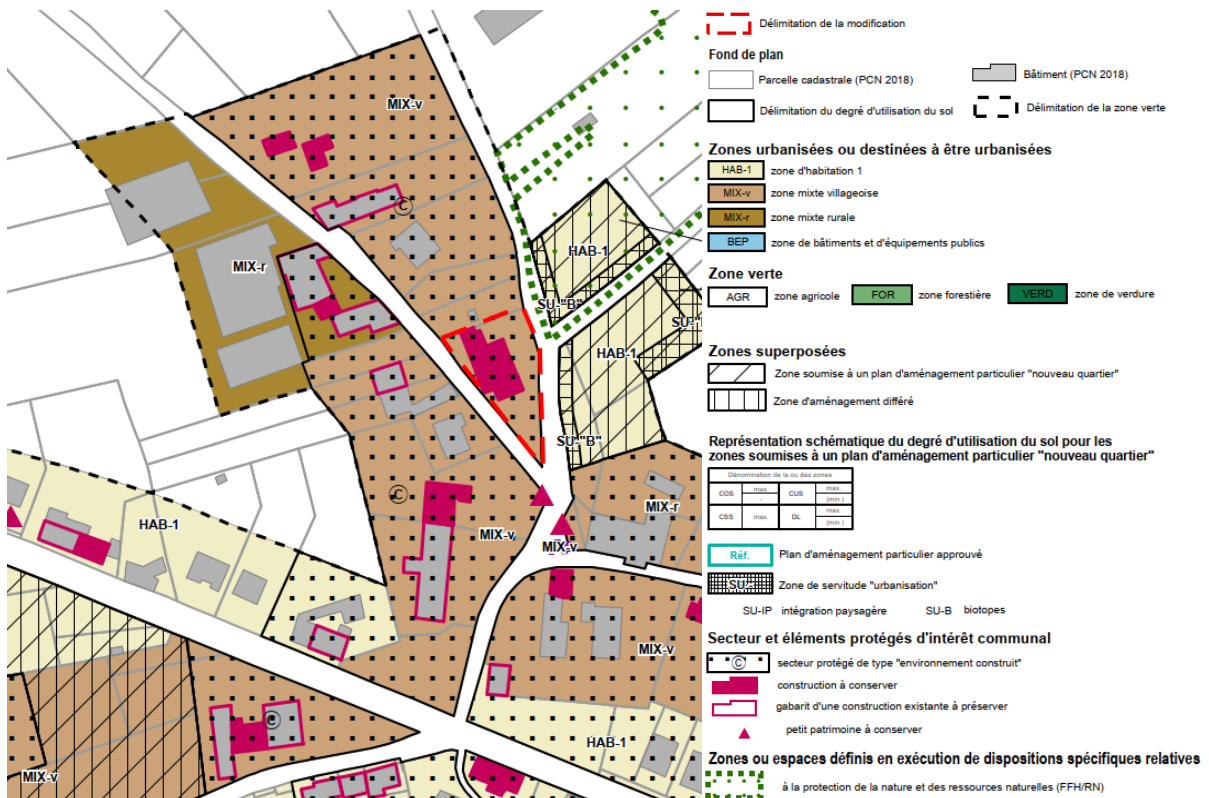
Parallèlement à la présente modification ponctuelle du PAG, une modification est également apportée conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain de la partie graphique du plan d'aménagement particulier – « quartier existant » (PAP-QE). Cette modification est traitée dans un document séparé.

3.3 SITUATION LEGALE – PARTIE GRAPHIQUE

Dans le PAG la parcelle et la construction concernées par la présente modification sont inscrites :

- En zone urbanisée :
 - « Zone mixte villageoise » [MIX-v],
- En secteur et éléments protégés d'intérêt communal :
 - « Secteur protégé de type « environnement construit »,
 - « Construction à conserver ».

Figure 9 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020



Source : Administration communale Heffingen, Luxplan SA novembre 2023

3.4 MODIFICATION DEMANDEE

Cette demande de modification ponctuelle a pour objet le reclassement d'un élément protégé d'intérêt communal classé comme « construction à conserver » en « gabarit d'une construction existante à préserver » afin de permettre la transformation d'une annexe en bâtiment d'habitation, et l'aménagement des combles de la construction principale.

La maison en question ainsi que son annexe sont en mauvais état. Les dimensions des deux constructions sont basées sur les anciennes normes et n'offrent plus les standards propices à une bonne qualité de vie (voir Figure 10). Elles comptent des hauteurs à la corniche d'environ six mètres (6,00 m) et au faîte de huit mètres et cinquante centimètres environ (8,50 m). Ces hauteurs ne permettent pas la transformation des deux constructions en maisons d'habitation avec une hauteur libre sous plafond d'au moins de 2,50 mètres, et l'aménagement des combles.

Figure 10 : Comparaison entre la construction en question et la maison voisine



Source : SIGcom (02/02/2024)

Ainsi, la transformation de la « construction à conserver » en « gabarit d'une construction existante à préserver » permettrait, grâce à la dérogation permise à l'article 33 du PAP-QE de la commune de Heffingen, une augmentation de la hauteur à la corniche et au faîte afin d'atteindre une hauteur libre sous plafond d'au moins de 2,50 mètres sous les conditions suivantes :

- En conservant la pente de toiture de la construction existante,
- Sans dépasser les hauteurs à la corniche et au faîte définies au chapitre 1 pour le PAP QE applicable.

Ainsi, la présente demande de modification devrait permettre la transformation de la construction selon les prescriptions en matière de hauteur du QE-MIX-v, à savoir sept mètres cinquante (7,50 m) à l'acrotère et onze mètres cinquante (11,50 m) au faîte.

Sur la parcelle concernée, deux bâtiments contigus sont classés en « constructions à conserver », la maison d'habitation et l'annexe qui forment une grande construction. L'ensemble des constructions sises sur la parcelle n°465/1637 est concerné par la présente demande de modification ponctuelle.

Un reclassement en « gabarit d'une construction existante à préserver » est demandé.

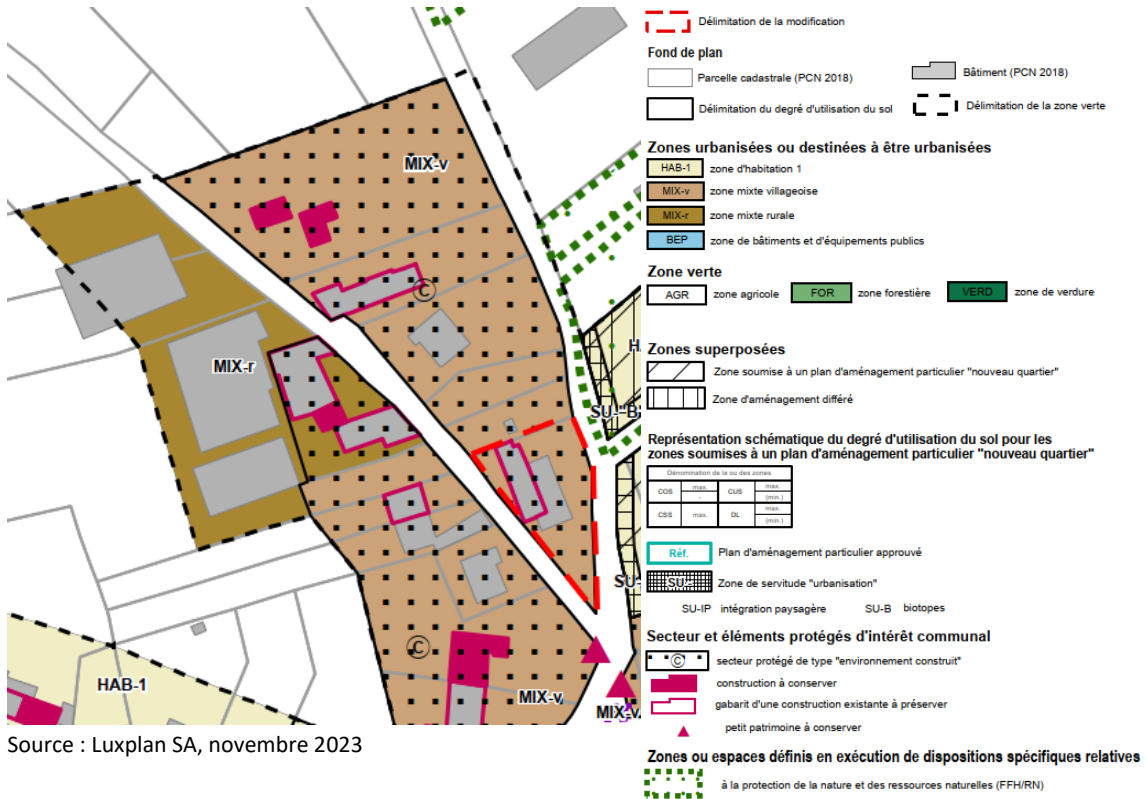
Dans la présente modification ponctuelle les zones suivantes restent inchangées :

- La zone urbanisée :
 - « Zone mixte villageoise » [MIX-v],
- Le secteur protégé d'intérêt communal :
 - « Secteur protégé de type « environnement construit »,



Cette modification ne concerne en effet que l'élément protégé d'intérêt communal reclassé en :
 - « Gabarit d'une construction existante à préserver ».

Figure 11 : Proposition de modification de partie graphique



Source : Luxplan SA, novembre 2023



ETUDE PREPARATOIRE

SECTION 1 ET 2

ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION EXISTANTE

Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

Démographie

La population communale était de 1.557 habitants au 30 septembre 2023³, soit 1.181 habitants pour la localité de Heffingen et 376 habitants pour la localité de Reuland.

Le nombre de personnes par ménage était de 2,7 personnes par ménage en 2021⁴.

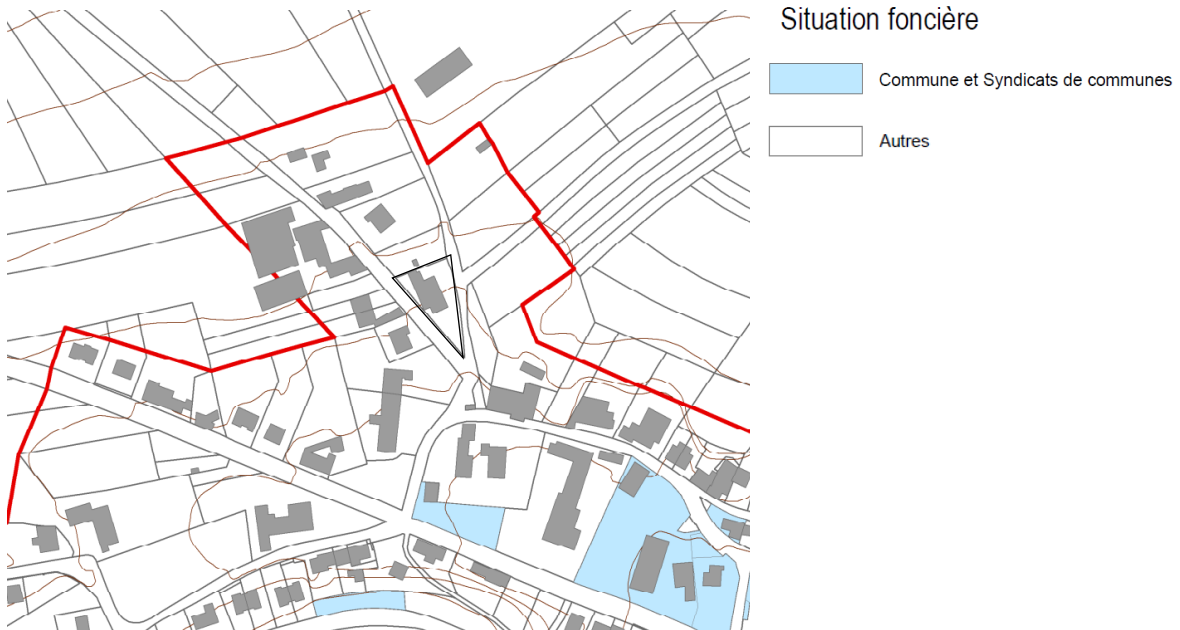
Situation économique

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

Situation du foncier

La parcelle concernée par la présente demande de modification ponctuelle appartient à un propriétaire privé.

Figure 12 : Situation foncière



Source : étude préparatoire PAG, Luxplan SA 2017

Structure urbaine

³ Extrait du registre national des personnes physiques RNPP relevant le nombre de résidents par localité, <https://data.public.lu/fr/datasets/registre-national-des-personnes-physiques-rnpp-population-par-localite-population-per-locality/#resources>

⁴ Source : Administration communale, 09/11/2023



La présente demande de modification ponctuelle doit permettre de conserver le gabarit de la construction existante sise 4, Massewee. Le classement du corps de logis et les zones de base et superposée sur la parcelle restent inchangés.

Notamment, la parcelle conserve son classement en « secteur protégé de type environnement construit » ce qui permet de garantir des critères esthétiques et l'identité villageoise sur celle-ci.

Ce reclassement va permettre la construction de logements dans cette annexe. En effet le classement en « construction à conserver » ne permet aucune transformation ou modification. Ce classement impose le respect des prescriptions du PAP-QE de la commune de Heffingen par rapport à la hauteur d'étage sous plafond qui est destinés au séjour prolongé des personnes.

Les prescriptions dimensionnelles du QE-MIX-v et les prescriptions liées au « gabarit d'une construction existante à préserver » issues du PAP-QE de la commune de Heffingen encouragent la réhabilitation plutôt que la construction neuve, et permettent de réaliser des constructions unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum quatre (4) unités de logement, ainsi que des résidences de 4 unités.

Figure 13 : Extrait de la partie écrite du PAP-QE

ART. 33 GABARIT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE A PRESERVER

Les gabarits protégés d'une construction existante veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ils marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes du fait de leur rôle dans la définition de l'environnement construit.

Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve.

Le gabarit d'une construction à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la construction d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit à préserver.

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage,
- pente et forme de la toiture.

En cas de transformation et reconstruction d'une construction existante, la hauteur existante doit être maintenue.

Dans le cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est inférieure à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m), les hauteurs à la corniche et au faîte pourront être augmentées de manière à atteindre cette hauteur libre sous plafond :

- en conservant la pente de toiture de la construction existante,
- sans dépasser les hauteurs à la corniche et au faîte définies au chapitre 1 pour le PAP QE applicable.



En cas de transformation et reconstruction d'une construction d'habitation et de ses communs dont les hauteurs à la corniche des deux constructions forment un décrochement, les hauteurs à la corniche et au faite des communs pourront être augmentées à condition de maintenir un décrochement avec la hauteur à la corniche de la construction d'habitation de cinquante centimètres minimum (0,50 m) et d'un mètre maximum (1,00 m).

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (0,50 m), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Les règles définies au chapitre 1 pour le PAP QE applicable précisent les prescriptions dimensionnelles quant aux gabarits à préserver.

L'ajout de constructions annexes à la construction dont le gabarit est à préserver est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 1 pour le PAP QE applicable, et à condition que ces constructions annexes soient accolées à ladite construction.

Une dérogation au présent article peut être autorisée par le Bourgmestre sur avis d'un expert compétent.

Source : Administration communale de Heffingen, Luxplan SA novembre 2023

Figure 14 : Vue sur le 4, Massewee, corps de logis de la ferme et annexe ferme, protection modifiée



La présente demande de modification ponctuelle devrait ainsi permettre la construction de deux maisons plurifamiliales de 1 à 4 unités de logement maximum (sous réserve que le nombre d'emplacements de stationnement pour automobile requis par le PAG puisse être respecté, à savoir 2 emplacements par logement de plus de 50 m² de surface construite brute et 1 emplacement par logement de moins de 50 m² de surface construite brute). Cette modification va en outre permettre une densification du village plutôt que le développement d'une nouvelle extension, et améliorer la structure du village, ce qui va dans le sens de l'article 2 de la loi ACDU et d'une utilisation rationnelle du sol.

La construction ne pourra excéder deux niveaux pleins et un étage sous comble, dans le gabarit de la construction existante.

Le caractère proprement villageois de la zone sera donc respecté et les typologies de construction seront similaires à l'existant.

Equipements collectifs



Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

Mobilité

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

Gestion de l'eau

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

Environnement naturel et humain

Figure 15 : Extrait du plan d'indication spécifique du PAG de la commune de Heffingen



Source : Administration communale de Heffingen, Luxplan SA novembre 2020

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

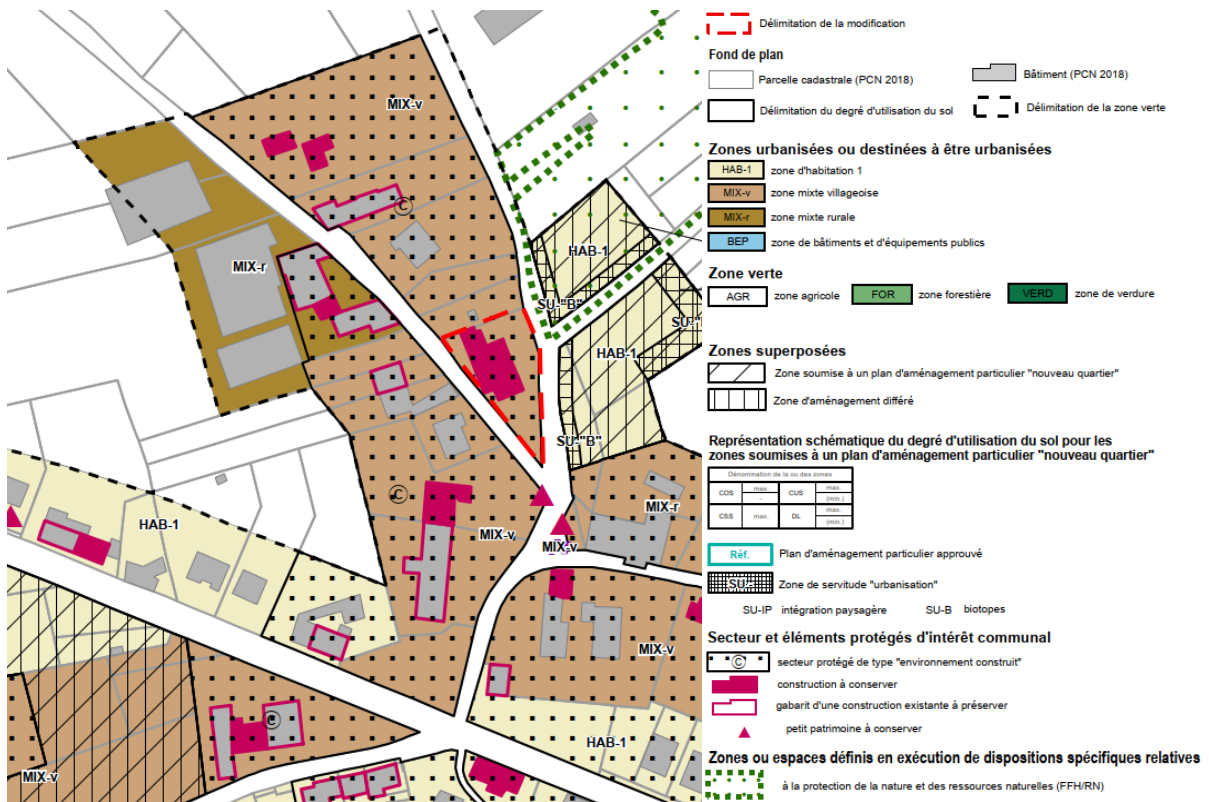
Plans et projets réglementaires et non-réglementaires

Plan d'aménagement général

La présente demande de modification ponctuelle est établie en référence au PAG de Heffingen, approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 02 octobre 2020 et le 27 novembre 2020 sous la référence 50C/010/2019. La modification ne concerne que la partie graphique du PAG qui a été établie sur base du PCN 2018.



Figure 16 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020



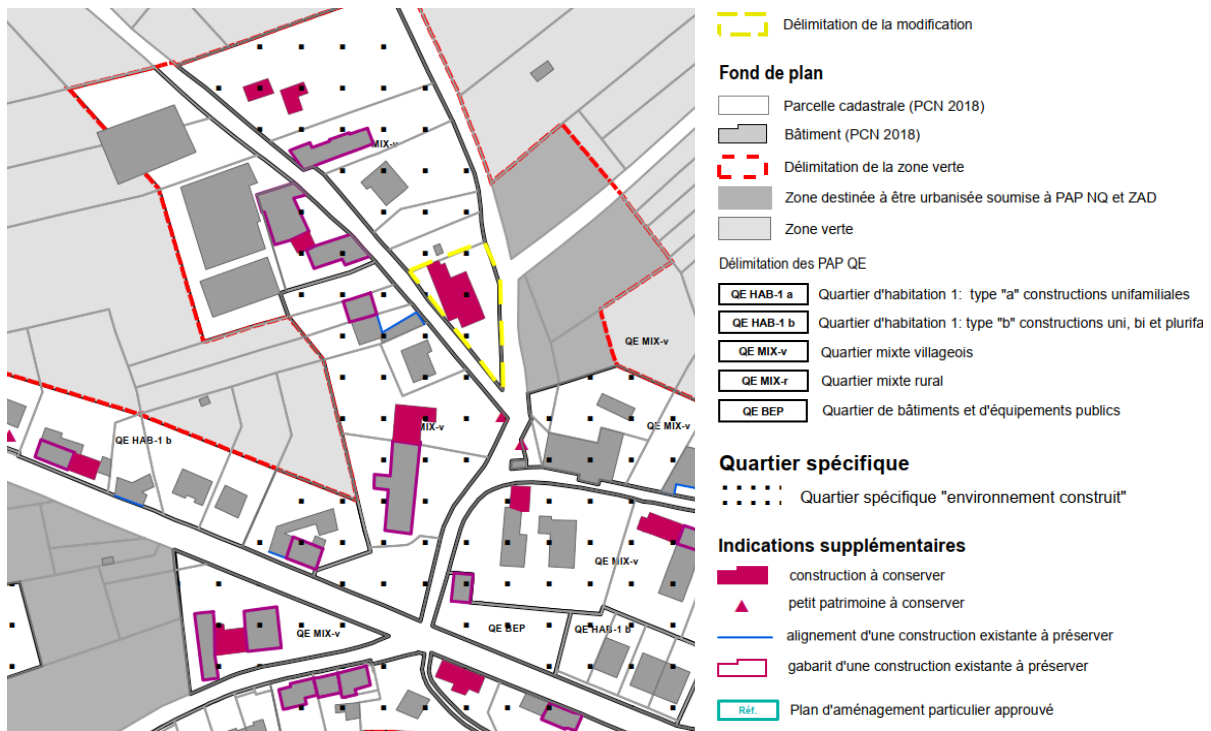
Source : Administration communale de Heffingen, Luxplan SA novembre 2023

Plan d'aménagement particulier « Quartiers existants »

La présente demande de modification ponctuelle modifie également la partie graphique du PAP-QE de Heffingen, approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 02 octobre 2020.



Figure 17 : Extrait du PAP-QE en vigueur approuvé le 02.10.2020



Source : Administration communale de Heffingen, Luxplan SA novembre 2023

❑ Potentiel de développement urbain

Les deux constructions pourraient donc accueillir entre 1 et 8 unités de logement, ce qui représente un potentiel moyen compris entre 3 et 22 nouveaux habitants (avec une moyenne communale de 2,7 habitants par ménage), et donc moins de 1% du total de la population pour la localité.

❑ Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Les concepts de développement urbain, de mobilité et de paysage retenus, ainsi que les options politiques communales restent inchangés et ne sont pas remis en cause par la présente demande de modification ponctuelle.



ANNEXES INVENTAIRE PATRIMOINE

ANNEXE I - INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

2. LOCALITE DE HEFFINGEN

Art. 1- CONSTRUCTIONS À CONSERVER

☐ Tableau de synthèse

Fiche ID	Rue		Affectation	Datation	Critères d'inventaire				
					Rapport à l'espace	Gabarit	Éléments de façade	Toiture	Élément végétal
Heff_1	Am Duerf	1	HORECA+Habitat	XX	X	X			
Heff_2	Am Duerf	7-9 ?-	Habitat			X			
Heff_3	Am Duerf	8	Habitat	XVIII	X	X			
Heff_4	Am Duerf	12	Habitat	XIX	X	X			
Heff_5	Am Duerf	14	Habitat	XIX		X			
Heff_6	Am Duerf	22	Habitat	XX		X			
Heff_7	Dellegaass	1	Habitat	XIX		X			
Heff_8	Dellegaass	2	Habitat	XVIII		X			
Heff_9	Dellegaass	4	Habitat	XIX		X			
Heff_10	Dellegaass	12	Habitat	XIX		X			
Heff_11	Dellegaass	14	Habitat			X			
Heff_12	Dellegaass	26	Habitat+Agriculture	XVIII		X			
Heff_13	Millen	10	Habitat		X	X			
Heff_14	Millewee	6	Habitat	XIX		X			
Heff_15	Millewee	8	HORECA		X	X			
Heff_16	Millewee	9	Habitat		X				
Heff_17	Op der Lann	3	Habitat+Agriculture			X			
Heff_18	Op der Lann	4	Habitat		X	X			
Heff_19	Op der Lann	9	Habitat	XIX		X			
Heff_20	Op der Strooss		Église	XVII	X	X	X	X	
Heff_21	Op der Strooss	10	Habitat			X			
Heff_22	Op der Strooss	12	Habitat		X	X			
Heff_23	Op der Strooss	15	Habitat		X	X			
Heff_24	Op der Strooss	26	HORECA+Habitat			X			
Heff_25	Op der Strooss	27	École		X	X			
Heff_26	Op der Strooss	28	Habitat			X			

Tableau 1 - Tableau de synthèse des constructions à conserver (localité de Heffingen)





ANNEXE I - INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Fiche ID: **Reul_12**

EDIT 25/01/2018 : INNOCUPEE



Canton : Mersch

Commune : Heffingen

Localité : Reuland

Adresse(s) : 4, Massewee**Nr cadastral : 465 / 1637**Position: 4 côtés libres 1 côté adossé en enfilade bâtiment d'angle

Situation dans la localité: Au Nord de la localité.....

Façade sur rue: mur gouttereau mur pignon**CATEGORIE**Critères de protection : **Authenticité de la substance bâtie**

Catégorie Patrimoine religieux Patrimoine urbain Lieux de mémoire
 Châteaux forts et forteresses Patrimoine industriel
 Châteaux & résidences Patrimoine paysager
 Patrimoine rural Sites archéologiques

Statut: Monument classé Inventaire supplémentaire UNESCO -

Ensemble : Ancienne ferme en L (annexe attenante exclue)

Datation (précis + d'où) : XIX^e siècle

Date ca (de - à) :

Désignation (fonction) + fonction actuelle : Habitat.....





ANNEXE I - INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

VUES

Façade niveaux : 2 Travées (en élévation) : 4.....
 couleur(s) :

enduit pierres/briques apparentes colombage

Socle enduit enduit à faux-joint pierre

Toit deux versants croupette(s) croupe(s) mansardé 4 versants.....

Lucarnes, tabatières : Oui (petites fenêtres de toit)

Inclinaison : 30° Couverture : Ardoise + Tuiles

Corniche bois pierre

Porte d'entrée d'époque? OUI NON Matériau Bois.....
 encadrements? OUI NON Matériau Pierre.....

Portail/porte d'époque? OUI NON Matériau
 encadrements? OUI NON Matériau

Fenêtres d'époque? OUI NON Matériau Bois.....
 encadrements? OUI NON Matériau Pierre.....
 Volets Volets roulants Matériau Bois.....

Détails Ornaments : Rien à signaler

.....
 Croix de chemin, chapelle, etc. : Rien à signaler

.....

Cour/alentours Rien à signaler.....

.....

Verdure/jardin Rien à signaler.....

.....

Remarques Bâtisse à l'abandon avec panneau indiquant « Défense d'entrer sur chantier ».....
 Façade principale extrêmement dégradée.....



PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

PLAN D'ENSEMBLE

La présente demande de modification ponctuelle du PAG en vigueur de la commune de Heffingen concerne la parcelle n°465/1637 de la section B de REULAND, au lieu-dit « Massewee ».

- **Plan d'ensemble (plan réglementaire) :**

Plan de localisation de la parcelle concernée par la demande de modification ponctuelle du PAG
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) et BD-L-TC ; Echelle : 1:10.000)

SITUATION LEGALE

- **Plan de la situation légale :**

Extrait du PAG en vigueur de la commune de Heffingen, localité de Reuland
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Echelle : 1:2.500)

SITUATION PROJETEE

- **Plan de la situation projetée :**

Plan de la situation projetée du PAG de la commune de Heffingen, localité de Reuland
(Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN) ; Echelle : 1:2.500)





FICHE DE PRESENTATION

Figure 18 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Refonte générale du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Heffingen	N° de référence (réservé au ministère)		
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Reuland	Avis de la commission d'aménagement		
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	Massewee	Vote du conseil communal		
		Surface brute	370,83 ha	Approbation ministérielle		

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :			
Région	Centre-Nord	Commune de	Heffingen	Surface du territoire	370,83 ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Reuland	Nombre d'habitants	356 hab.
		Quartier de		Nombre d'emplois	? empl.
Membre du parc naturel	Naturpark Mëllerdal			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles	données population décembre 2021 (source: AC Heffingen) données emploi 2011 (source: STATEC)				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	120,00	m ²
Nombre moyen de personnes par logement	2,7	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	50,00	m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	50,00	m ²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois			
	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
dans les quartiers existants [QE]	13,82	356	60	16,85%	/	/	
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	1,52		103	28,82%			
zones mixtes	0,00		0	0,00%		0	/
zones d'activités	0,00					0	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0,20						
autres	0,00						
TOTAL [NQ]	1,72		103	28,82%	0	/	
TOTAL [NQ] + [QE]	15,54	356	163	45,67%	/	/	

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
1,58	0	64	0	/	0

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	7,58	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	61	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	0	ha			

Source : Luxplan SA, novembre 2023





LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Situation de la parcelle concernée par la modification ponctuelle.....	7
Figure 2: Extrait du rapport d’expertise du bureau « Peyman Assassi » de la maison et de la grange sises 4, Massewee à Reuland	8
Figure 3: Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Heffingen	10
Figure 4: Extrait des plans d’architecte du projet 4, Massewee à Reuland	11
Figure 5 : Proposition d’adaptation de la géométrie du « gabarit à préserver ».....	12
Figure 6 : Précisions sur les modifications de la géométrie du « gabarit à préserver ».....	12
Figure 7 : Localisation du projet de modification ponctuelle à Reuland.....	15
Figure 8 : Extrait du plan cadastral et orthophoto.....	15
Figure 9 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020	16
Figure 10 : Comparaison entre la construction en question et la maison voisine	17
Figure 11 : Proposition de modification de partie graphique	18
Figure 12 : Situation foncière.....	19
Figure 13 : Extrait de la partie écrite du PAP-QE.....	20
Figure 14 : Vue sur le 4, Massewee, corps de logis de la ferme et annexe ferme, protection modifiée	21
Figure 15 : Extrait du plan d’indication spécifique du PAG de la commune de Heffingen	22
Figure 16 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020	23
Figure 17 : Extrait du PAP-QE en vigueur approuvé le 02.10.2020.....	24
Figure 18 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse	29

