MODIFICATION DU

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

« 47, UM BEIL » A HEFFINGEN

Motivation

Etude préparatoire partielle

Partie graphique

Fiche de présentation

Dossier pour le vote du conseil communal

Adaptations suite à l'avis de la Commission d'aménagement du 20.08.2025

Rèf. 50C/016/2025 (PAP QE 20100/50C)

design › shape › inspire

MAÎTRE D'OUVRAGE	BUREAU D'ETUDES

Administration Communale de Heffingen

2, Am Duerf
L-7651 Heffingen

Tél. : (+352) 83 71 68

LSC360

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern

Tél. : +352 26 390-1

Références

N° de référence	**LSC-20241504-URB**
Référence rapport	LSC-20241504-URB-ModPAG-RM-47 Um Beil-Heffingen_VoteCC_B_20251205

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	Noémie KLOCKENBRING	11.2025
Vérifié par	Noémie KLOCKENBRING	11.2025

Résumé et modifications

-	Version initiale	03.2025
A	Ajout courrier Ministère Environnement dispense SUP	03.2025
B	Version pour le vote du conseil communal après adaptation suite à l'avis de la commission d'aménagement du 20 août 2025	12.2025

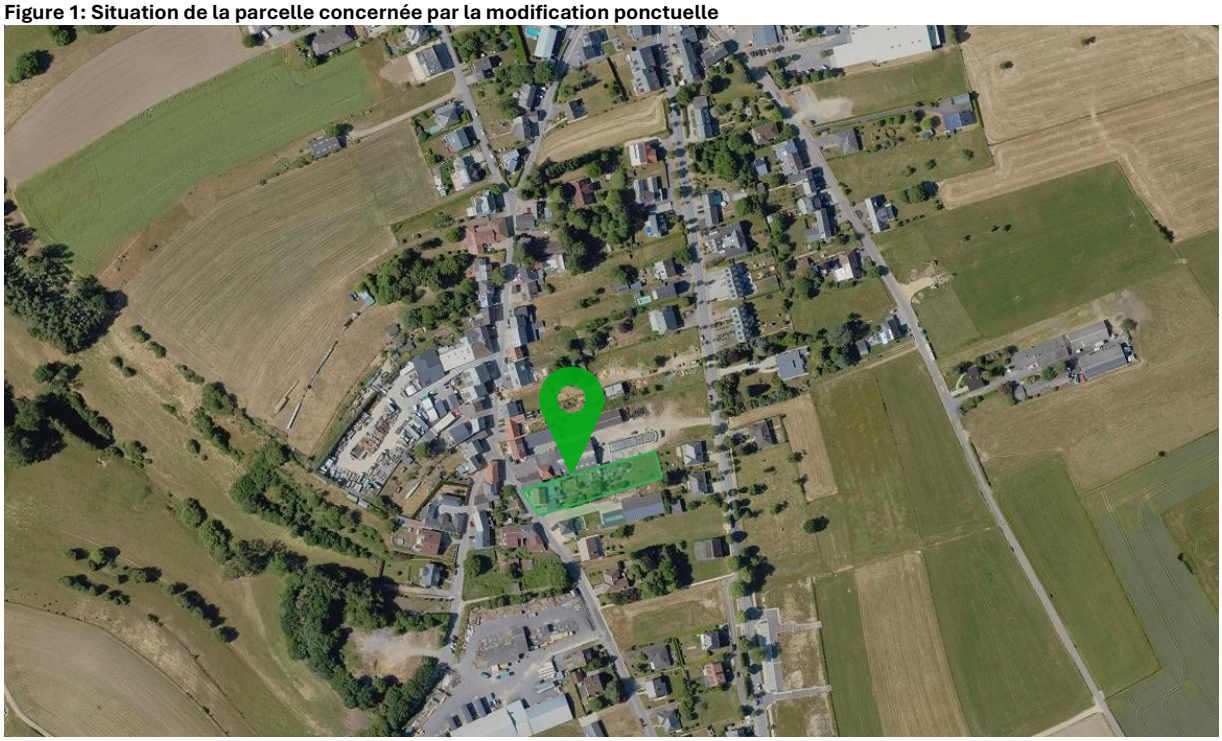
SOMMAIRE

1 DESCRIPTION DU PROJET 4
2 ADAPTATION SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT 5
3 MOTIVATION 6
3.1 Contexte 6
3.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale 6
3.3 Situation légale - Partie graphique 7
3.4 Modification demandée 7
ETUDE PREPARATOIRE 10
Section 1 et 2 10
Analyse globale de la situation existante 10
Concept de développement 15
Annexes inventaire patrimoine 16
PARTIE GRAPHIQUE DU PAG 19
Plan d'ensemble 19
Situation légale 19
Situation projetée 19
FICHE DE PRESENTATION 20
ANNEXE : AVIS 2.3 21
ANNEXE : AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT 22

1 DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Modification du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Heffingen
Date d'approbation du PAG	02.10.2020 et 27.11.2020
Version du PCN utilisée	PCN 2018
Localité :	Heffingen, section A de Heffingen
Superficie du site concerné :	20,84 a
Nombre d'habitants de la commune de Heffingen[1] :	1 545 habitants (01.01.2024)
Nombre d'habitants de la localité de Heffingen[2] :	1 169 habitants à Heffingen (01.01.2024)
Modifications envisagées :	Cette demande de modification ponctuelle a pour objet la suppression du classement d'un élément protégé d'intérêt communal inscrit comme « gabarit d'une construction existante à préserver » afin de modifier l'implantation de la construction et de reporter le volume bâti avec un recul avant plus généreux. La modification a pour but de permettre à la commune de récupérer une cession et d'aménager à terme des trottoirs rue Um Beil. La parcelle concernée par la modification est située au cœur de la localité de Heffingen, il s'agit de la parcelle n°2089/3553, section A de Heffingen, au lieu-dit « Um Beil ».

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



Source : www.géoportail.lu, mars 2025

[1] *Statistiques publiques de la commune de Heffingen, 01.01.2024*
[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 20 août 2025 et porte la référence 50C/016/2025 (PAP QE 20100/50C).

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

Sans vouloir s'opposer au projet, force est de constater que la rue appelée « *Um Beil* » se caractérise dans sa partie centrale par de nombreux bâtiments implantés à un angle d'environ 45° par rapport au tracé de la voirie. Ces bâtiments plus ou moins rapprochés au domaine public contribuent positivement au caractère étroit et particulier de cette rue.

La protection du bâtiment sis 47, Um Beil en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver » permet actuellement de maintenir son implantation spécifique et rapprochée à la rue et sa volumétrie adaptée à l'échelle du tissu bâti.

La modification ponctuelle du PAG conduit à la suppression de la protection actuelle tandis que le projet de construction nouvelle ne semble pas pouvoir se substituer valablement à la construction existante. La construction nouvelle présente un plan irrégulier qui engendrera une certaine nervosité dans l'espace-rue. L'augmentation du recul avant sera majoritairement aménagée au bénéfice d'emplacements de stationnement.

Il est partant conseillé d'améliorer, dans la mesure du possible, encore la qualité urbanistique du futur projet moyennant :

- une augmentation de la largeur (-> 14m max.) ou de la profondeur du corps principal (10-11 m max.) en procédant à une réduction des extensions actuellement prévues et
- une réorganisation des emplacements de stationnement avant.

Enfin, la commission recommande de superposer lesdits fonds d'une zone soumise à un PAP « nouveau quartier » [PAP NQ] en vue d'une plus grande flexibilité lors de l'élaboration d'un projet urbanistique de qualité.

Le Collège échevinal a bien pris connaissance de l'avis de la Commission d'Aménagement mais ne souhaite pas le suivre.

Le Collège échevinal ne souhaite pas adapter le futur projet selon les recommandations en augmentant la largeur et la profondeur de la construction projetée.

Cependant, le Collège échevinal prend bien note de la recommandation de réorganisation des emplacements de stationnement avant et proposera cette amélioration au porteur de projet.

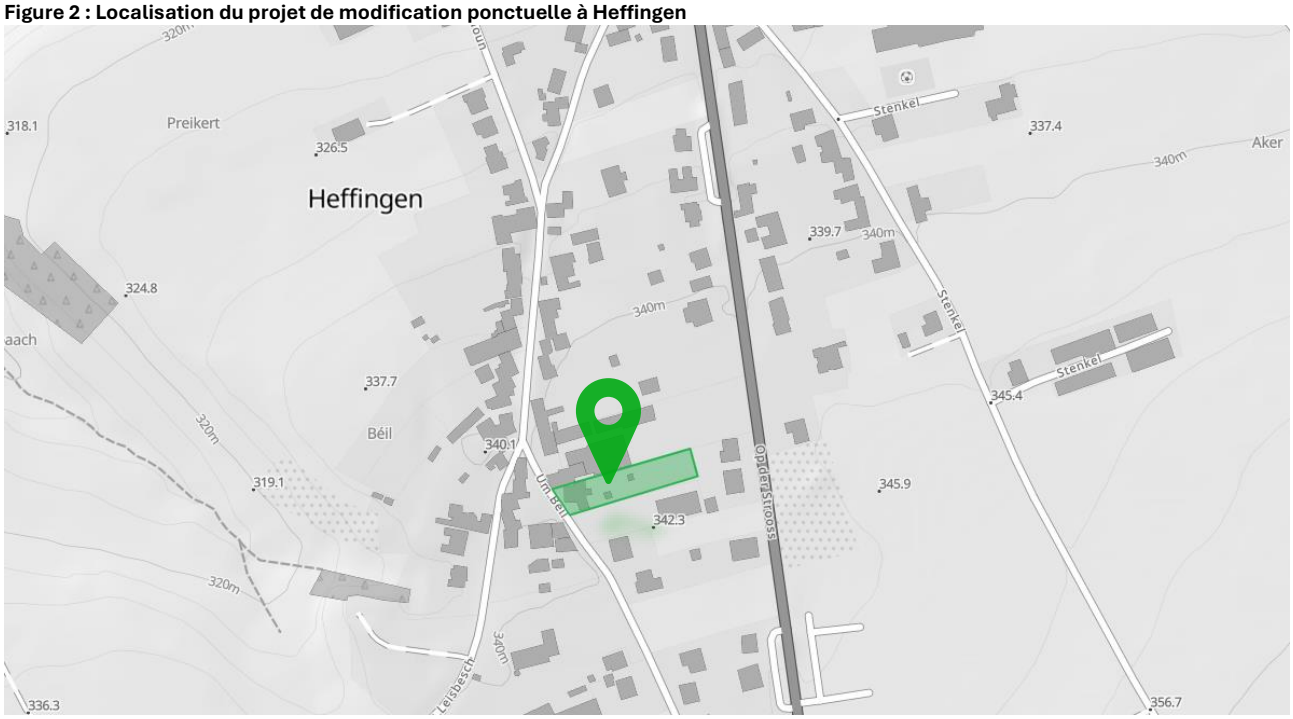
Par ailleurs, le Collège échevinal ne souhaite pas non plus suivre la recommandation de la Commission d'Aménagement concernant le reclassement des fonds en zone soumise à un PAP « nouveau quartier » car il lui semble que l'envergure du projet ne justifie pas l'élaboration d'un PAP-NQ sur une seule parcelle.

3 MOTIVATION

3.1 Contexte

La commune de Heffingen dispose d'un plan d'aménagement général (PAG) qui a été élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 5 à 24 inclus. Il a été approuvé définitivement par la ministre de l'Intérieur le 02 octobre 2020 et le 27 novembre 2020 sous la référence 50C/010/2019 et par la ministre de l'Environnement le 06 février 2020 sous la référence 79667/CL-mb.

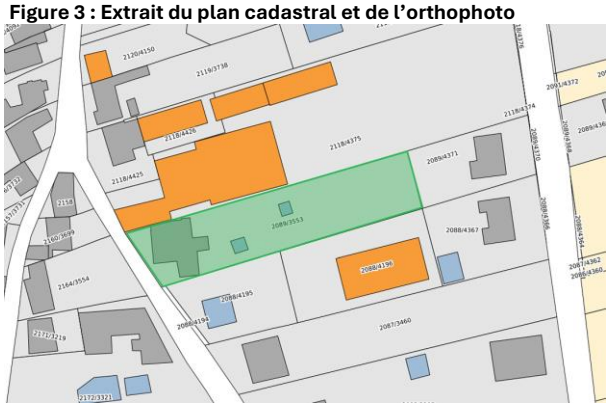
Figure 2 : Localisation du projet de modification ponctuelle à Heffingen



Source : www.geoportail.lu, mars 2025

3.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale

Figure 3 : Extrait du plan cadastral et de l'orthophoto



Source : www.geoportail.lu, mars 2025

La présente demande de modification ponctuelle du PAG de Heffingen est élaborée conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Elle concerne une modification ponctuelle de la partie graphique du PAG en vigueur et porte sur la parcelle n°2089/3553, section A de Heffingen au lieu-dit « Um Beil ».

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. : 50C/010/2019 du 21 février 2025).

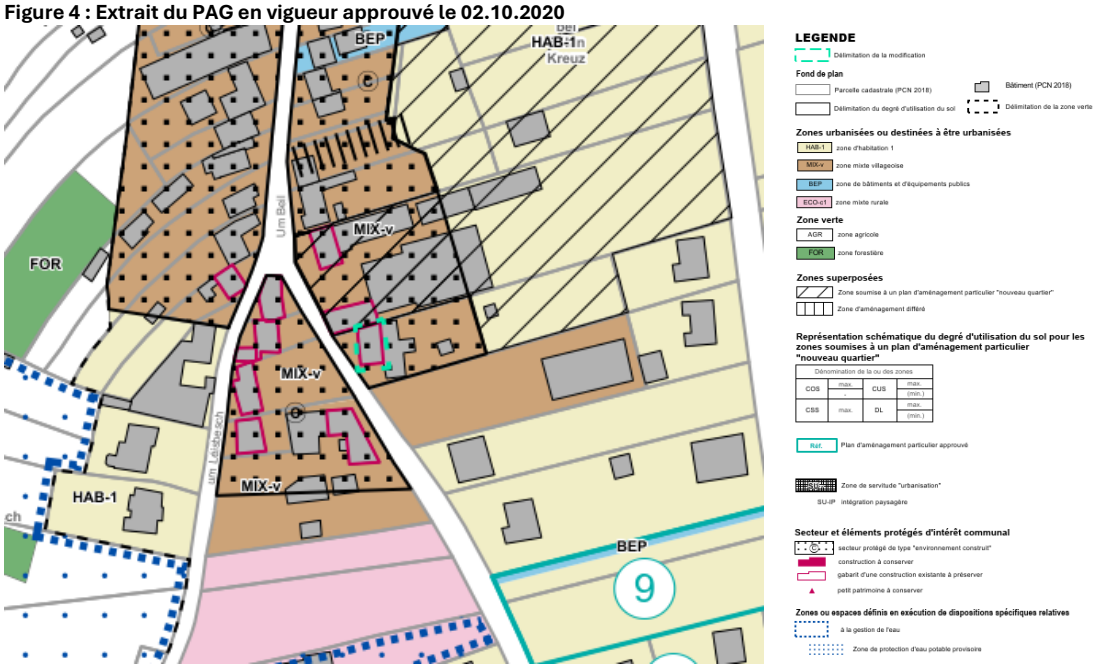
Parallèlement à la présente modification ponctuelle du PAG, une modification est également apportée conformément à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain de la partie graphique du plan d'aménagement particulier – « quartier existant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

3.3 Situation légale - Partie graphique

Dans le PAG en vigueur les parcelles 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 »,
  - « Gabarit d'une construction existante à préserver ».

Figure 4 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020



Source : Administration communale Heffingen, LSC360 janvier 2025

3.4 Modification demandée

Cette demande de modification ponctuelle a pour objet la suppression du classement d'un élément protégé d'intérêt communal classé comme « gabarit d'une construction existante à préserver ». La commune souhaiterait d'une part pouvoir permettre la réalisation sur la parcelle concernée d'un projet de construction d'une petite résidence. Cependant, conformément au PAG, ce projet nécessite la création de 6 emplacements de stationnement.

Or, la commune a proposé dans son RBVS un article qui vise à limiter l'envergure des accès donnant sur le domaine public pour les maisons plurifamiliales, et par ailleurs la commune souhaite revoir les aménagements piétonniers dans ses deux localités et souhaite désormais garantir une largeur minimale d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) pour les trottoirs.

La rue Um Beil étant extrêmement étroite, la seule option qui est apparue pour pouvoir garantir la possibilité de réaliser ce nouvel aménagement était de proposer de lever le statut de protection communale sur cette construction.

Cependant, dans ce cas précis, bien que la commune renonce à la protection communale du bâtiment en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver », elle souhaite tout de même que les dimensions suivantes soient respectées lors de l'établissement du futur projet :

Extrait de la partie écrite du PAP-QE en vigueur, « art. 33 gabarit d'une construction existante 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.

Source : Administration communale de Heffingen

Figure 5: Vue sur la rue Um Beil étroite

Figure 6: Vue sur la construction en question

Source : SIGcom (01.06.2024)

Ainsi, la suppression du statut de protection de cet élément protégé permettrait à la commune de Heffingen d'autoriser une modification dans l'implantation du bâtiment. la construction nouvelle pourrait être réalisée plus en retrait par rapport à la rue, afin de pouvoir assurer la réalisation d'un trottoir de long de la rue Um Beil, mais tout en conservant l'esprit de la placette dans le recul avant et la perception rythmée de l'espace-rue.

La commune souhaite en effet conserver l'angle d'implantation de la construction existante pour la nouvelle construction et souhaite également que les dimensions principales de la construction existante soient préservées pour la nouvelle construction.

Extrait du projet de construction, 47 Um Beil à Heffingen

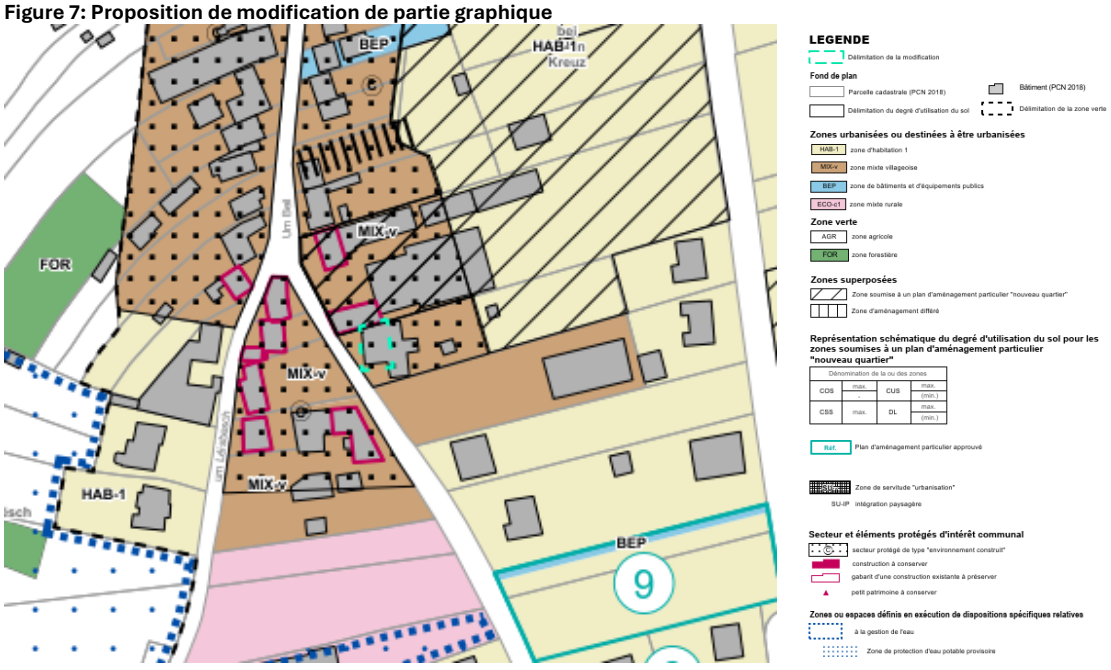
Source : MDS Architectes SARL

Dans la présente modification ponctuelle demeurent inchangées :

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

Cette modification ne concerne en effet que la suppression de l'élément protégé d'intérêt communal « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Figure 7: Proposition de modification de partie graphique



Source : Administration communale de Heffingen, LSC360 janvier 2025

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 1 545 habitants au 1er janvier 2024[3], soit 1 169 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 2024[4].

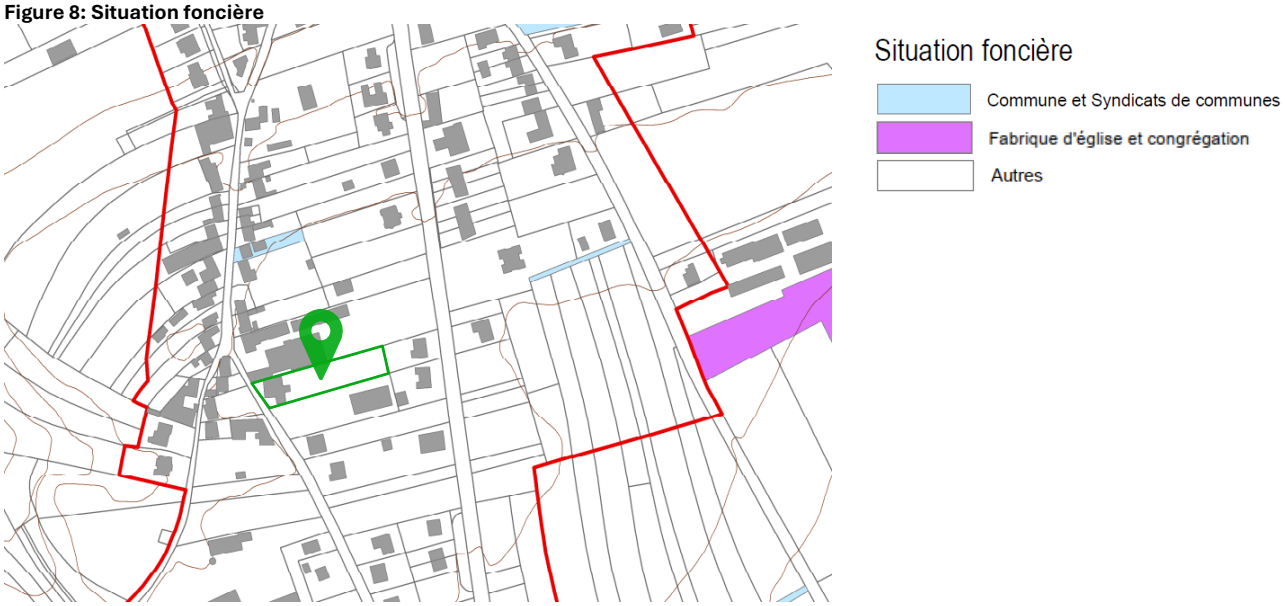
Situation économique

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 8: Situation foncière



Source : étude préparatoire PAG, Luxplan SA 2017

Structure urbaine

L'implantation de la construction actuellement classée en « gabarit d'une construction existante à préserver » participe de l'ambiance « villageoise » de la localité. Son implantation sur le recul avant forme un angle à 45° avec la rue Um Beil, ce qui ménage une petite placette triangulaire et anime l'espace-rue.

La présente demande de modification ponctuelle propose de supprimer le statut de « gabarit d'une construction existante à préserver » de la construction, afin de répondre favorablement à un projet de demande d'autorisation

[3] *Source : Administration communale de Heffingen, 01.01.2024*
[4] *Idem*

de construire pour une petite résidence, qui permettrait de densifier. Ce projet nécessite la création de 6 emplacements de stationnement, conformément au PAG.

mais la placette formée par l'implantation du bâtiment existant et les dimensions de celle-ci.

Par ailleurs, les zones de base et supposée sur la parcelle restent inchangées.

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

Ce reclassement va permettre d'augmenter le nombre de logements dans la construction. Cependant, cette augmentation s'accompagne d'un besoin accru en emplacements de stationnement et de la nécessité de trouver une solution pour les aménager sur la parcelle. En effet le classement en « gabarit d'une construction existante à préserver » ne permet pas de déplacer le plan du bâtiment. Ce classement impose le respect des prescriptions du PAP-QE de la commune de Heffingen par rapport à l'implantation.

Les prescriptions dimensionnelles de 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 9: 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 faîte 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 10: Vue sur le 47, Um Beil bâtiment actuel

Source : SIGcom (01.06.2024)

La présente demande de modification ponctuelle devrait ainsi permettre la construction d'une maison plurifamiliale 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 projetée.

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

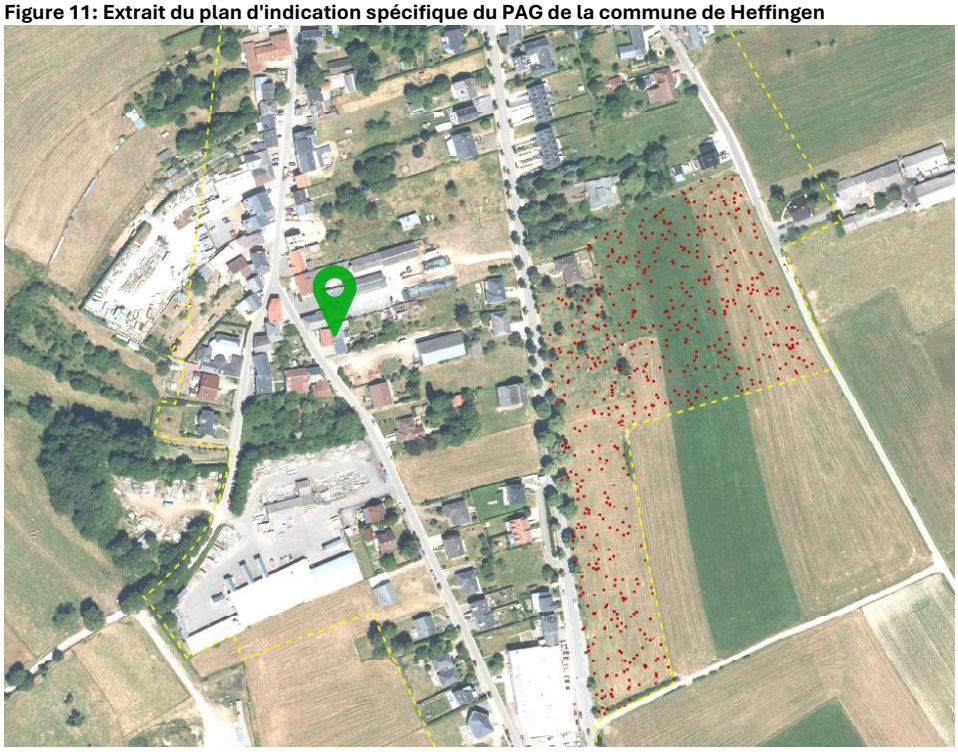
Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

Gestion de l'eau

Sans objet pour la présente demande de modification ponctuelle.

Environnement naturel et humain

Figure 11: Extrait du plan d'indication spécifique du PAG de la commune de Heffingen



Source : Administration communale de Heffingen, Luxplan SA novembre 2020

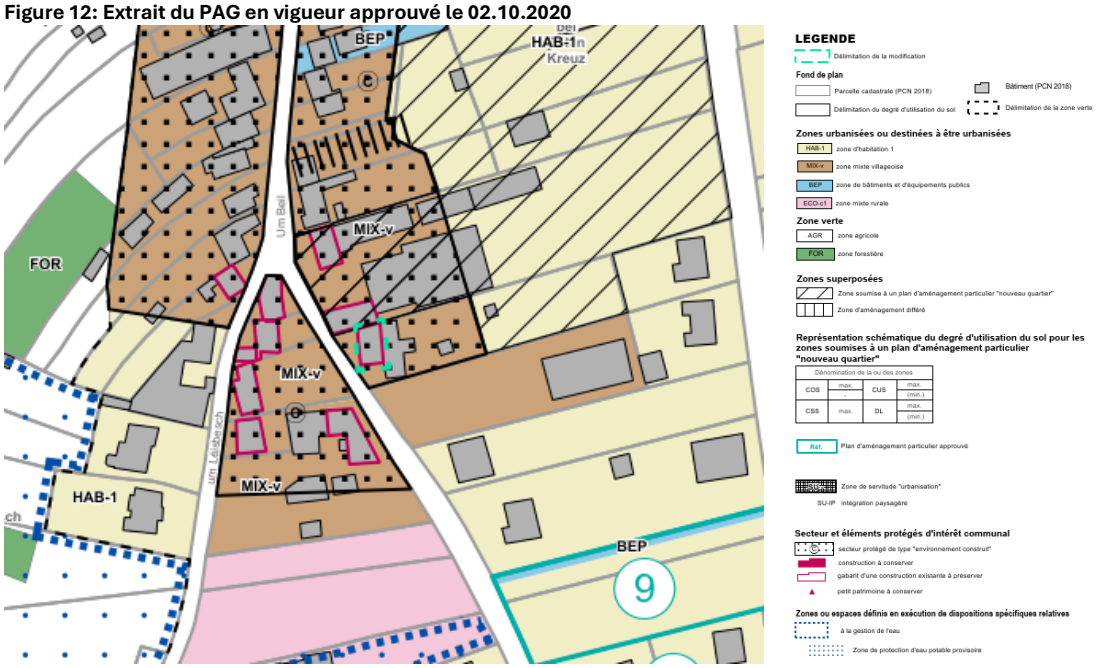
Sans objet pour la demande de modification ponctuelle.

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 12: Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020

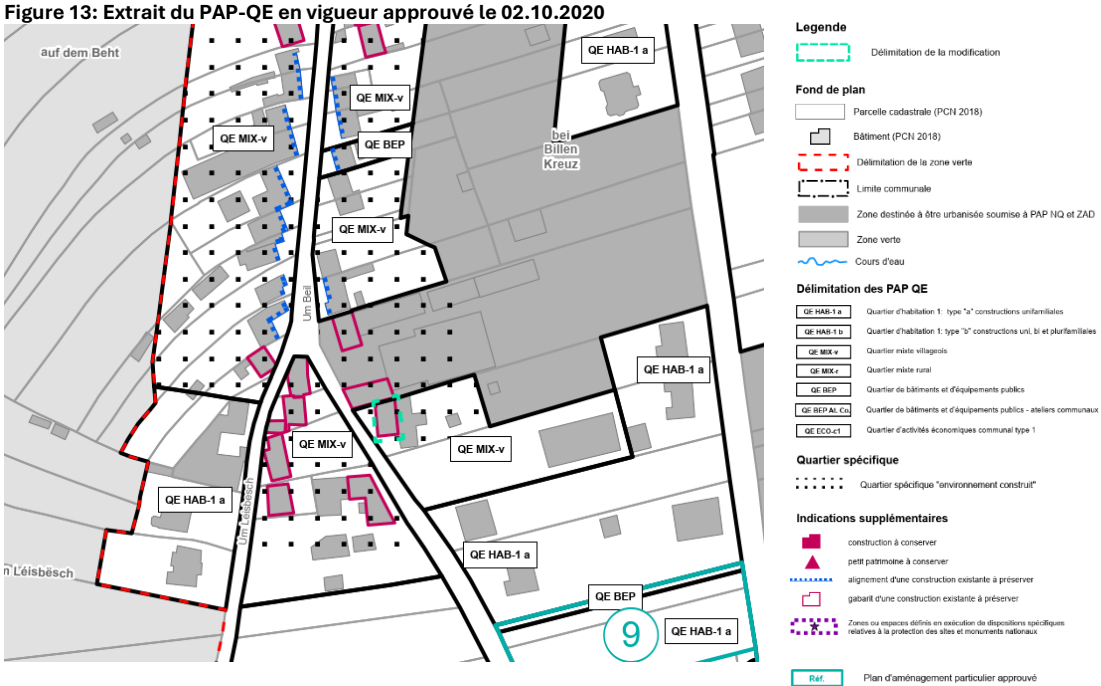


Source : Administration communale de Heffingen, Luxplan SA novembre 2023

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 13: Extrait du PAP-QE en vigueur approuvé le 02.10.2020



Source : Administration communale de Heffingen, Luxplan SA novembre 2023

Potentiel de développement urbain

La construction pourrait donc accueillir entre 1 à 4 unités de logement, ce qui représente un potentiel moyen compris entre 3 et 11 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 développement

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

Figure 14: Tableau de synthèse des gabarits à préserver (localité de Heffingen)

Fiche ID	Rue		Affectation	Datation	Critères d'inventaire				
					Rapport à l'espace public	Gabarit	Eléments de façade	Toiture	Elément végétal
Heff_72	Regioun	5	Habitat	XX		X			
Heff_73	Stenkel	9	Habitat	XX		X			
Heff_74	Um Beil	10	Habitat	XX		X			
Heff_75	Um Beil	12	Annexe	XX		X			
Heff_76	Um Beil	16	Habitat	XIX		X			
Heff_77	Um Beil	18	Habitat	XIX	X	X			
Heff_78	Um Beil	22	Habitat	XIX	X	X			
Heff_79	Um Beil	25	Habitat	XX		X			
Heff_80	Um Beil	26	Habitat	XX		X			
Heff_81	Um Beil	27	Habitat	XX		X			
Heff_82	Um Beil	28	Habitat	XIX		X			
Heff_83	Um Beil	29A	Habitat	XX		X			
Heff_84	Um Beil	29	Habitat	XX		X			
Heff_85	Um Beil	30	Habitat	XX		X			
Heff_86	Um Beil	31	Habitat	XIX		X			
Heff_87	Um Beil	33	Habitat	XIX		X			
Heff_88	Um Beil	35	Habitat	XX		X			
Heff_89	Um Beil	39	Habitat+Annexe	XX		X			
Heff_90	Um Beil	40	Habitat	XX		X			
Heff_91	Um Beil	41	Habitat	XIX	X	X			
Heff_92	Um Beil	42	Habitat	XX		X			
Heff_93	Um Beil	44	Habitat	XIX	X	X			
Heff_94	Um Beil	47	Habitat	XX		X			
Heff_95	Um Leisbesch	1	Habitat	XX		X			
Heff_96	Um Leisbesch	2	Habitat	XIX		X			
Heff_97	Um Leisbesch	3	Habitat	XX		X			
Heff_98	Wantergaass	1	Annexe	XIX	X	X			
Heff_99	Wantergaass	5	Habitat	XX		X			
Heff_100	Wantergaass	8	Annexe	XIX		X			
Heff_101	Op der Strooss	15	Annexe	XIX	X	X			

Source : Administration Communale de Heffingen, Luxplan SA mars 2018

ANNEXE I - INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

Fiche ID: Heff_94

Canton : Mersch

Commune : Heffingen

Localité : Heffingen

Adresse(s) : 47, Um Beil

Nr cadastral : 2089 / 3553

Position: ☐ 4 côtés libres ☒ 1 côté adossé ☐ en enfilade ☐ bâtiment d'angle

Situation dans la localité: Au sud-ouest 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 : Maison d'habitation

Datation (précis + d'où) : XX^{e} siècle

Date ca (de – à) :

Désignation (fonction) + fonction actuelle : Habitat

ANNEXE I - INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI

VUES

Façade	niveaux : 2				Travées (en élévation) : 3		
	couleur(s) : Jaune clair						
	☒ 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 (Fenêtres de toit)						
	Inclinaison :45 ..... °			Couverture : Tuiles			
Corniche	☒ bois	☐ pierre	☐				
Porte d'entrée	d'époque?	☐ OUI	☒ NON	Matériau	PVC		
	encadrements?	☐ OUI	☒ NON	Matériau	Pierre		
Portail/porte	d'époque?	☐ OUI	☐ NON	Matériau	.....		
	encadrements?	☐ OUI	☐ NON	Matériau	.....		
Fenêtres	d'époque?	☐ OUI	☒ NON	Matériau	PVC		
	encadrements?	☐ OUI	☒ NON	Matériau	Pierre		
	☐ Volets	☒ Volets roulants		Matériau	PVC		
Détails	Ornements : Petite marquise au-dessus de l'entrée principale						
	.....						
	Croix de chemin, chapelle, etc. : Rien à signaler						
	.....						
Cour/alentours	Rien à signaler						
	.....						
Verdure/jardin	Rien à signaler						
	.....						
Remarques	Rien à signaler						
	.....						
	.....						
	.....						
	.....						

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°2089/3553 de la section A de Heffingen, au lieu-dit « Um Beil ».

- **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 2018) et BD-L-TC ; Echelle : 1 :10 000)

Situation légale

- **Plan de la situation légale :**

  Extrait du PAG en vigueur de la commune de Heffingen, localité de Heffingen

  (Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2018) ; Echelle : 1 : 2 500)

Situation projetée

- **Plans de la situation projetée :**

  Plan de la situation projetée du PAG de la commune de Heffingen, localité de Heffingen

  (*Fond de plan : Plan cadastral numérisé (PCN 2018) : Echelle : 1 : 2 500)*

FICHE DE PRESENTATION

Figure 15 : Annexe du RGD – Fiche de présentation

Refonte générale du PAG		Commune de	Heffingen	**N° de référence** (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG		Localité de	Heffingen	Avis de la commission d'aménagement	
		Lieu-dit	Um Beil	Vote du conseil communal	
Modification du PAG	X	Surface brute	868,68 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		**Le présent tableau concerne :**					
Région	Centre-Nord	Commune de	Heffingen	Surface du territoire	868,68	ha	
		Localité de	Heffingen	Nombre d'habitants	1,545	hab.	
CDA		Quartier de	/	Nombre d'emplois	?	empl.	
Membre du parc naturel	Naturpark Mëllerdall			Espace prioritaire d'urbanisation			
Remarques éventuelles	données population janvier 2024 (source: AC Heffingen) données emploi 2011 (source: STATEC)						

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	120.00	m²
Nombre moyen de personnes par logement	2.7	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	50.00	m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	50.00	m²

		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute *[ha]*	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle *[%]*	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle *[%]*
dans les quartiers existants [QE]	41.24	1545	338	21.88%	/	/	/
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation	7.58		512	33.12%			
zones mixtes	0.20		14	0.87%		40	/
zones d'activités	0.00				/	0	
zones de bâtiments et d'équipements publics	0.01						
autres	0.00						
TOTAL [NQ]	7.79		525	33.99%		40	/
TOTAL [NQ] + [QE]	49.03	1545	863	55.87%	/	/	/

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
1.79	0	72	0	/	0

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	12.93	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés	102	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"	0	ha			

Source : LSC360, mars 2025

ANNEXE : AVIS 2.3

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Administration communale de Heffingen
2, am Duerf
L-7651 Heffingen

Références : D3-25-0021-PS/2.3
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 21 FEV. 2025

Objet : **Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)**

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Heffingen concernant une modification d'un élément protégé d'intérêt communal

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 6 février 2025 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la prédite loi, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

Adresse postale :
L-2918 Luxembourg
Tél. (+352) 247-86824
Fax (+352) 40 04 10
sa@mev.etat.lu
www.gouvernement.lu
www.emwelt.lu
www.klima.lu

ANNEXE : AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

Notre réf.: 50C/016/2025, PAP QE 20100/50C

Dossier suivi par : Sonja GOMPELMANN
Téléphone : 247-84663
E-mail : sonja.gompelmann@mai.etat.lu

Luxembourg, le 20 août 2025

AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 7 mai 2025, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders, Flavio Amado, Claude Schuman, Gaetano Castellana et Mesdames Myriam Bentz, Elena Lalueza, Vanessa Sckuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification ponctuelle de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Heffingen concernant des fonds situés à Heffingen, au lieu-dit « *um Béil* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par LSC360. Le représentant-expert Monsieur Sven Fiedler assistait avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle de la **partie graphique** du PAG vise :

- la levée de la protection de type « gabarit d'une construction existante à préserver » du bâtiment sis au 47, Um Beil, sur la partie avant de la parcelle cadastrale n° 2089/3553. Le classement des fonds en « *zone mixte villageoise* » superposée d'un « *secteur protégé de type "environnement construit"* » reste inchangé.

La modification est sollicitée en vue de permettre la réalisation d'une résidence de petite envergure (1 à 4 unités de logement au max.) plus en retrait par rapport à la rue et de pouvoir assurer l'aménagement d'un trottoir le long de la rue Um Beil, tout en conservant l'esprit de la placette dans le recul avant ainsi que la perception rythmée de l'espace-rue.

Sans vouloir s'opposer au projet, force est de constater que la rue appelée « *Um Beil* » se caractérise dans sa partie centrale par de nombreux bâtiments implantés à un angle d'environ

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

Réf.: 50C/016/2025, PAP QE 20100/50C

45° par rapport au tracé de la voirie. Ces bâtiments plus ou moins rapprochés au domaine public contribuent positivement au caractère étroit et particulier de cette rue.

La protection du bâtiment sis 47, Um Beil en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver » permet actuellement de maintenir son implantation spécifique et rapprochée à la rue et sa volumétrie adaptée à l'échelle du tissu bâti.

La modification ponctuelle du PAG conduit à la suppression de la protection actuelle tandis que le projet de construction nouvelle ne semble pas pouvoir se substituer valablement à la construction existante. La construction nouvelle présente un plan irrégulier qui engendrera une certaine nervosité dans l'espace-rue. L'augmentation du recul avant sera majoritairement aménagée au bénéfice d'emplacements de stationnement.

Il est partant conseillé d'améliorer, dans la mesure du possible, encore la qualité urbanistique du futur projet moyennant :

- une augmentation de la largeur (-> 14m max.) ou de la profondeur du corps principal (10-11 m max.) en procédant à une réduction des extensions actuellement prévues et
- une réorganisation des emplacements de stationnement avant.

Enfin, la commission recommande de superposer lesdits fonds d'une zone soumise à un PAP « nouveau quartier » [PAP NQ] en vue d'une plus grande flexibilité lors de l'élaboration d'un projet urbanistique de qualité.

Suite au présent avis, la commission d'aménagement prie l'autorité communale de transmettre une version coordonnée en double exemplaire de la partie graphique impactée par la présente modification lors du renvoi du dossier pour approbation.

Le Président de la
commission d'aménagement

Frank Goeders

LISTE DES FIGURES

Figure 1: Situation de la parcelle concernée par la modification ponctuelle 4
Figure 2 : Localisation du projet de modification ponctuelle à Heffingen 6
Figure 3 : Extrait du plan cadastral et de l'orthophoto 6
Figure 4 : Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020 7
Figure 5: Vue sur la rue Um Beil étroite 8
Figure 6: Vue sur la construction en question 8
Figure 7: Proposition de modification de partie graphique 9
Figure 8: Situation foncière 10
Figure 9: Extrait de la partie écrite du PAP-QE 11
Figure 10: Vue sur le 47, Um Beil bâtiment actuel 12
Figure 11: Extrait du plan d'indication spécifique du PAG de la commune de Heffingen 13
Figure 12: Extrait du PAG en vigueur approuvé le 02.10.2020 14
Figure 13: Extrait du PAP-QE en vigueur approuvé le 02.10.2020 14
Figure 14: Tableau de synthèse des gabarits à préserver (localité de Heffingen) 16
Figure 15 : Annexe du RGD – Fiche de présentation 20

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu