



**FICHE PATRIMONIALE EN VUE DU DECLASSEMENT DE LA FERME DE LAHERIE  
COMMUNE DE NEUFCHATEAU**

Numéro de dossier de classement :  
**NEUFCHATEAU 11 bis**  
Numéro de fiche :

# VOLET A : ÉVALUATION PATRIMONIALE

## 1. Identification du bien

### DÉNOMINATION actuelle : Ferme de Lahérie

Dénomination initiale : Ferme de Lahérie

Photographie représentative :



### LOCALISATION

Province : LUXEMBOURG

Commune : NEUFCHATEAU

Localité : LAHERIE - LONGLIER

Environnement :  urbain  rural

Adresse : Le Routeu 18 à 6840 Neufchâteau

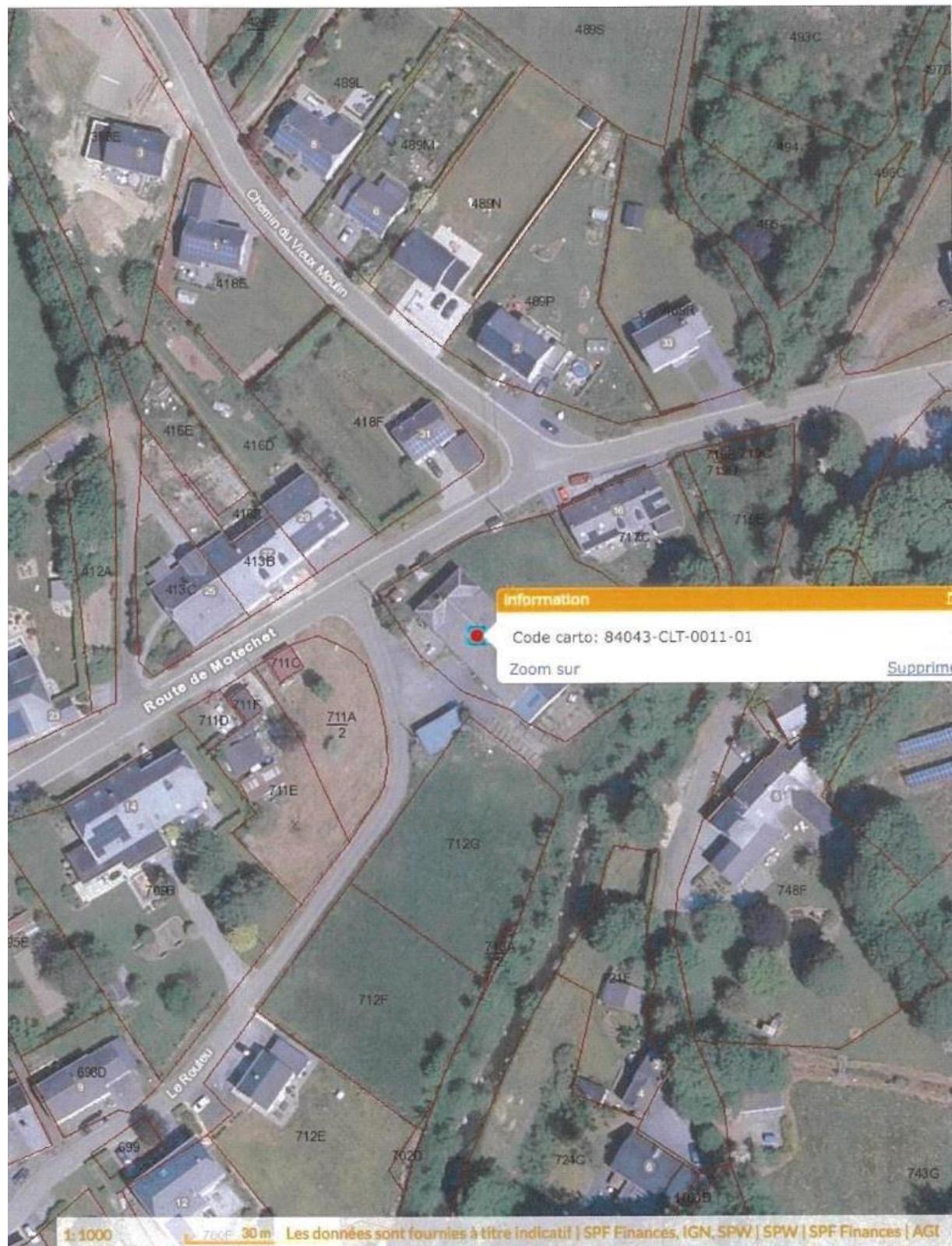
**Liste des parcelles cadastrales** (voir plan en annexe)

Commune : NEUFCHATEAU

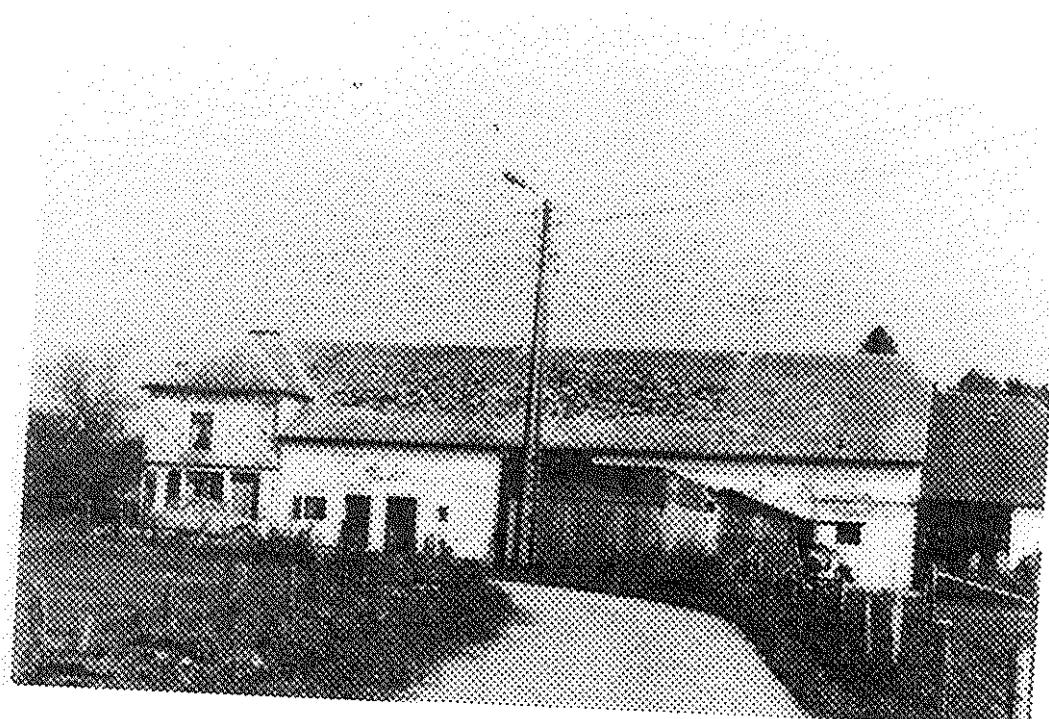
Division : 5 Parcelles

n : 715E

Date du document : 2023



SITUATION ADMINISTRATIVE	
Date(s) visite(s) : 5 décembre 2024	<b>Accès lors de la visite :</b> <input type="checkbox"/> partiel <input checked="" type="checkbox"/> total <input checked="" type="checkbox"/> extérieur <input checked="" type="checkbox"/> intérieur
<b>Fonction actuelle : Habitat</b>	
<b>Remarque :</b> <p>Rétroactes du dossier : Classement en monument le 6 février 1970.            Dossier de subvention possible pour des travaux de restauration mais refus de l'Inspection des Finances en 2023. L'AWAP a suggéré au propriétaire d'introduire un dossier de déclassement.</p>	

STATUTS JURIDIQUE, PATRIMONIAL ET URBANISTIQUE	
<b>Inscrit à l'Inventaire régional :</b> <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <b>Pastillé :</b> <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <b>Code de la fiche :</b> 84043-INV-019 <b>Commentaires :</b> la photo à l'inventaire de 1989.	<b>Inventaire thématique :</b> 
<b>647</b>	

**Bien classé :**  oui  non

**Intitulé du classement :** Ferme de Lahérie

**Date du classement :** 6 février 1970

**Type de protection :**  monument  site  site archéologique  ensemble architectural

**Écusson :**  en place  à remplacer  absent

**Commentaires :** en raison de sa valeur artistique

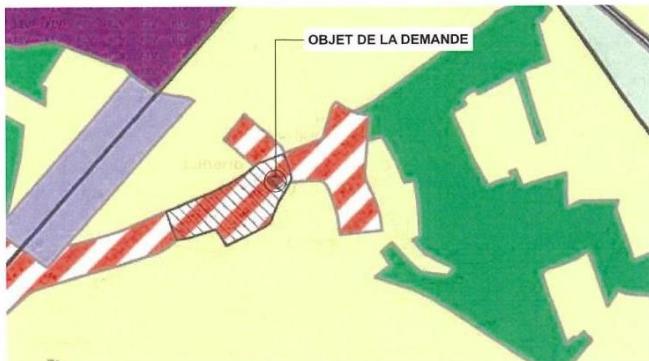
**Situation urbanistique :** Zone d'Habitat rural

**Protection environnementale :**

**Autre protection :**

## CARTOGRAPHIE : PLANS ET SITUATION ACTUELLES

PLAN DE SECTEUR



PLAN DE SITUATION



## 2. Analyse du bien

### HISTORIQUE DU DOSSIER

En 1968, le séminaire de géographie de l'Université de Liège a reçu une subvention du Ministère de l'Education Nationale en vue d'établir un inventaire des constructions rurales anciennes qui méritent d'être protégées en Wallonie.

C'est l'époque du projet du Musée de la Vie Rurale au Fourneau St Michel à Saint-Hubert.

Certaines habitations sont donc destinées à être conservées in situ, d'autres à être transférées dans des noyaux-musées à conserver.

A la suite de cette enquête, il a été estimé qu'une vingtaine de constructions rurales méritaient d'être conservées sur place en raison de la qualité de leur architecture. La maison de Lahérie fait partie de ces 20. Il était déjà noté dans la fiche d'analyse, sommaire, les travaux à effectuer : remplacement de la toiture par une couverture de chaume et remise en état du pignon côté grange qui risque de s'écrouler.

Aucun de ces travaux ne fut jamais effectué. La maison fut classée le 6 février 1970 pour son intérêt « esthétique ».

Sur les 20 propositions, 17 furent concrétisées. Visualisant ces 16 autres biens actuels, 13 sont en bon état et permettent la conservation de ce type de patrimoine, 1 a été fort modifié, 1 est dans un état moyen et 1 est peu entretenu.

La photo du dossier de classement.



## MOTIVATION DE LA DEMANDE DE DECLASSEMENT

En 2013, Paulin Jacquemart, a acheté cette habitation où il vit avec sa famille. Respectueux du patrimoine, il souhaite transformer ce bien en lui conférant davantage de fonctions et en le rénovant.

En réalité, de nombreux travaux, sans autorisation patrimoniale, ont été accomplis **par l'ancien propriétaire** et ont diminué fortement sa valeur patrimoniale : élargissement des portes, ajout et suppression de fenêtres, utilisation de blocs parpaing et de linteaux en béton en remplacement d'arcades de pierre naturelle.

Le bâtiment, déjà en mauvais état, se dégrade au fil du temps :

- le mur arrière se laisse aller, grosse boursouflure. Cet état était déjà présent lors du classement. Malgré des sollicitations de l'administration, l'ancien propriétaire n'a jamais entamé de démarches à ce sujet ;
- le toit repose en intérieur sur des madriers de soutènement et non plus sur les enceintes initiales ;

Quelques photos illustrent ces dégradations.

On assiste donc à une diminution de l'intérêt du bien en raison d'un manque d'entretien durant 40 ans par l'ancien propriétaire, constaté par l'Administration. Ceci justifie le déclassement.

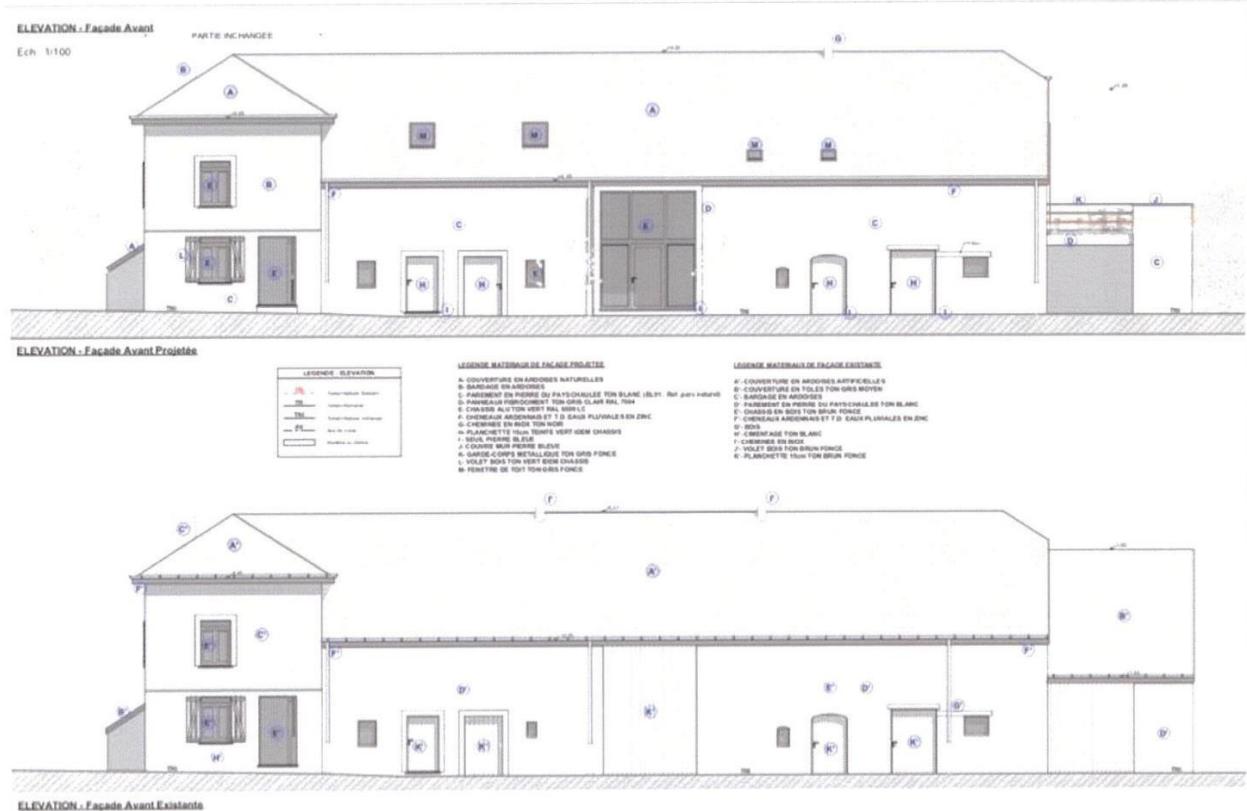
Le propriétaire a un projet de transformation, **validé par l'AWAP en 2022**, mais le projet est abandonné suite à l'avis défavorable de l'Inspection des Finances. Le projet est joint ci-dessous.

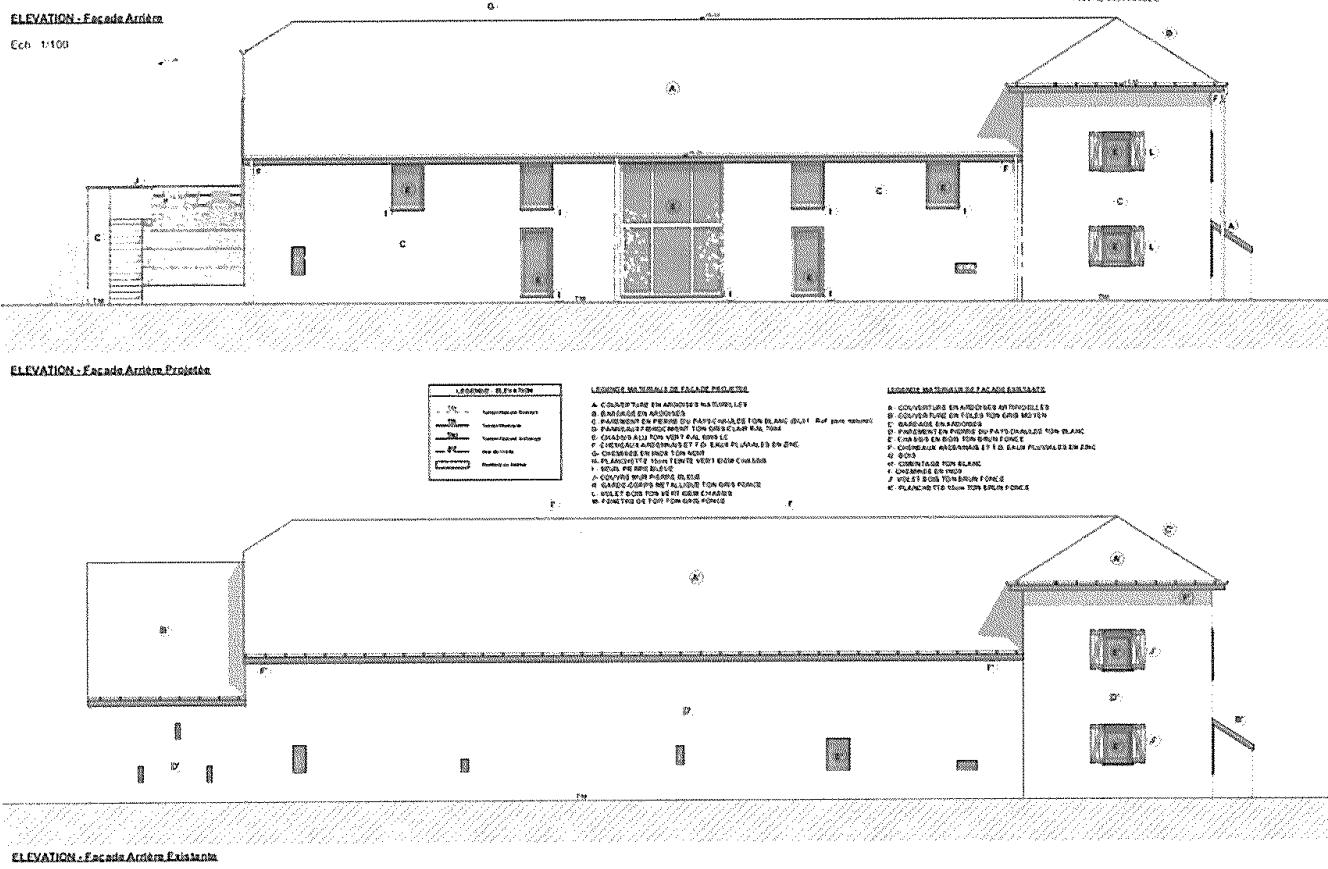
« Pour suite de l'analyse de votre dossier de demande de subvention relative à la restauration et transformation d'une partie de la ferme classée au titre de monument par arrêté du 06 février 1970, Monsieur l'Inspecteur des finances a rendu un avis défavorable en date du 17 octobre dernier.

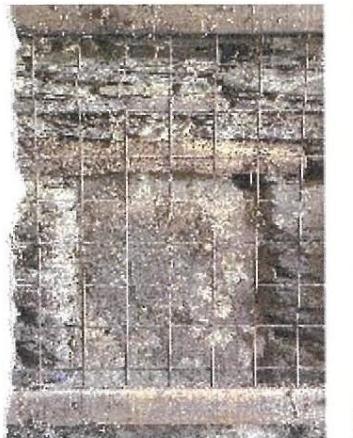
Aux motifs de ce rejet, il a été épinglé la confusion dans les procédures de marché ainsi que l'allotissement qui est évoqué mais ni précisé ni justifié, l'écart substantiel entre l'estimation jointe au dossier et dont mention à l'analyse de l'auteur de projet et le montant de l'offre pressentie – plus du double, le manque d'explication de cet écart surtout au vu de la motivation : « aucun totaux ne sont anormalement bas » et les nombreuses erreurs arithmétiques qui conduisent à une différence de totaux des travaux de plus de 15.000,00 euros.

Cet avis défavorable implique que les documents de marché sont à aménager et que la procédure de sélection est à recommencer afin de constituer un nouveau dossier de demande de subvention.

Comme évoqué lors de notre dernier entretien téléphonique, j'ai pris divers avis au sein de l'AWAP et un déclassement de votre bien pourrait être envisagé. À toutes fins utiles, je vous prie de trouver un formulaire de déclassement que vous pouvez me retourner complété si vous souhaitez entamer cette procédure. »







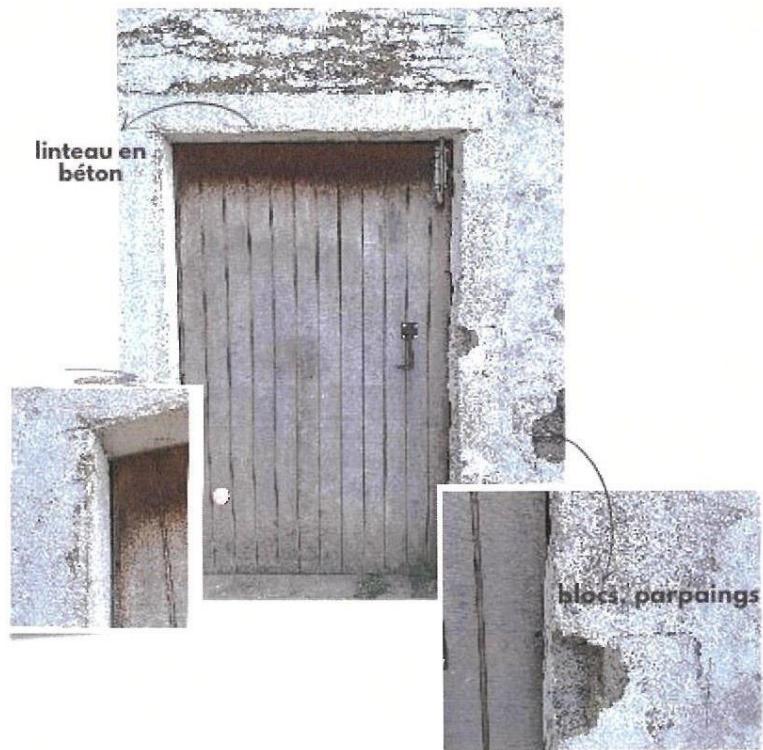
suppression de portes,  
fenêtres.



Mur Est de la bâisse

Déchaussement de la  
charpente







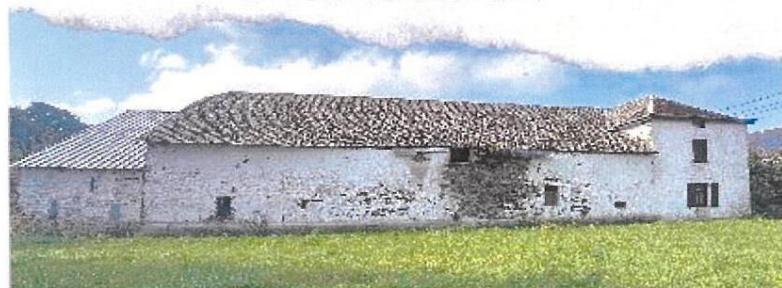
**Affaissement du mur arrière de la bâisse.**



**Le toit repose en intérieur sur des madriers de soutènement et plus sur les enceintes comme initialement**



**Affaissement du mur arrière du bâtiment.**



## DESCRIPTION DU BIEN

Le hameau, comme de nombreux autres, est un village aux teintes blanches parsemé actuellement de maisons trouvant leur origine aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> Siècles où sont venus s'agglutiner des bâties très récentes.

Le bâtiment faisant l'objet de cette demande est une longue ferme blanchie sous bâtière d'éternit déjà présente sur la Carte de Ferraris (fin 18<sup>e</sup> Siècle).

Un logis de meilleure facture est venu s'ajouter au Nord fin du 19<sup>e</sup> Siècle en remplacement, probablement, de l'habitat primitif lié aux étables.

De nombreuses modifications des ouvertures, nécessaires à l'évolution des techniques agricoles, ont été réalisées.

## ANALYSE DES VALEURS PATRIMONIALES

**INTÉRÊT HISTORIQUE :** AUCUN

**INTÉRÊT MÉMORIEL :** AUCUN

**INTÉRÊT ARCHITECTURAL :** FERME TRADITIONNELLE DU CENTRE ARDENNE EN MATÉRIAUX DU PAYS ORIGINELLEMENT. LES NOUVEAUX MATÉRIAUX ET OUVERTURES ONT DÉGRADÉ L'INTÉGRITÉ ET L'AUTHENTICITÉ DU BIEN.

**INTÉRÊT ARTISTIQUE :** BIEN QUE LE BIEN AIT ÉTÉ CLASSÉ POUR SON INTÉRÊT ARTISTIQUE EN 1970, CET INTÉRÊT, AU SENS ACTUEL, N'EST PAS PRÉSENT.

**INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE :** AUCUN

**INTÉRÊT TECHNIQUE :** DES MATÉRIAUX ANCIENS SUBSISTENT : GRÈS, BOIS, MAIS NE SONT PLUS INTÈGRES.

**INTÉRÊT SCIENTIFIQUE :** AUCUN.

**INTÉRÊT SOCIAL :** IL N'EXISTE PLUS : L'INTERACTION DE VIE : BÉTAIL – HOMMES A ÉTÉ SUPPRIMÉE LORS DE L'ÉRECTION DE LA PARTIE LOGIS AU NORD.

**INTÉRÊT ESTHÉTIQUE :** AUCUN

**INTÉRÊT PAYSAGER :** AUCUN

**INTÉRÊT URBANISTIQUE :** AUCUN, LE BIEN SE SITUE DANS UN QUARTIER MIXANT DES BÂTIMENTS D'ÉPOQUES TRÈS DIFFÉRENTES.

### GRILLE SYNTHETIQUE DE L'EVALUATION PATRIMONIALE

INTERET :	CRITERES :			
<input type="checkbox"/> Historique	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Mémoriel	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input checked="" type="checkbox"/> Architectural	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input checked="" type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Artistique	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Archéologique	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input checked="" type="checkbox"/> Technique	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input checked="" type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Scientifique	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Social	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Esthétique	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Paysager	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté
<input type="checkbox"/> Urbanistique	<input type="checkbox"/> Authenticité	<input type="checkbox"/> Intégrité	<input type="checkbox"/> Représentativité	<input type="checkbox"/> Rareté

### ANALYSE COMPARATIVE

#### Biens similaires en Wallonie :

Sur les 20 immeubles sélectionnés par l'Université de Liège pour être conservés in situ, 17 ont été classés, parmi lesquels la ferme de Lahérie.

### 3. Conclusion et recommandations générales

Malgré les intérêts architecturaux et techniques du bien qui satisfait au critère de représentativité typologique ;

Considérant les intérêts architecturaux, artistiques, techniques et sociaux très dégradés du bien qui ne satisfont plus aux critères d'authenticité, d'intégrité, de rareté ;

On assiste à une diminution de l'intérêt du bien en raison d'un manque d'entretien par l'ancien propriétaire, constaté par l'Administration, durant 40 ans. La boursouflure d'un mur, jamais réparée, entraîne la difficulté de conservation du bien. Tout ceci justifie le déclassement.

L'Agence Wallonne du Patrimoine est **FAVORABLE** à l'ouverture d'enquête pour le **déclassement** au titre de monument de la ferme de Lahérie (voir plan ci-joint).

**Liste des parcelles cadastrales du bien à déclasser** (voir plan ci-joint) : Neufchâteau, 5<sup>ème</sup> div : 715e

## 4. Annexes

### BIBLIOGRAPHIE

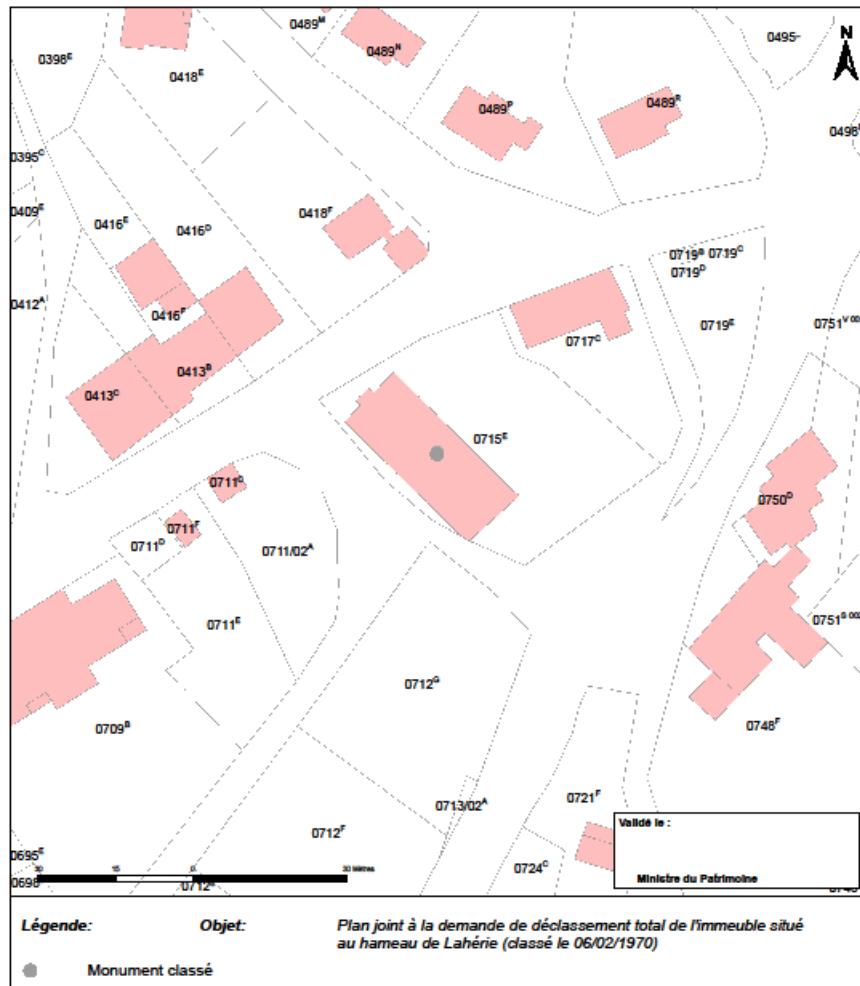
- LE PATRIMOINE MONUMENTAL DE LA BELGIQUE; T.XIV: INVENTAIRE: ARRONDISSEMENT DE NEUFCHATEAU

### PLANS

AGENCE WALLONNE du PATRIMOINE - (AWaP)  
DIRECTION DE L'APPUI SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE



Extrait de CADNET2023: NEUFCHATEAU SDIV



Légende: Objet: Plan joint à la demande de déclassement total de l'immeuble situé au hameau de Lahérie (classé le 06/02/1970)

Monument classé

REMARQUE : Sauf indication contraire, les façades des bâtiments se trouvant sur une parcelle située à l'extérieur du périmètre de protection ou contigües, ne sont jamais comprises dans la zone de protection.

AWaP - Direction Scientifique et Technique - DECEMBRE 2024 NEUFCHATEAU11bis@qg

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE













## VOLET B : INDICATIONS TECHNIQUES

### 1. Description des pathologies constatées par la reconnaissance visuelle

#### ÉTAT PHYSIQUE GÉNÉRAL ET ÉTAT DE CONSERVATION DU BIEN

La partie logement est en état satisfaisant.  
La grande partie étables, granges, remises nécessite des travaux urgents.

#### PATHOLOGIE CONSTATEE

Le toit est à refaire, la charpente également.  
Une consolidation de la maçonnerie de la façade avant est à envisager. La façade arrière doit être reconstruite sur une meilleure assise.

### 2. Priorités d'intervention

**Toutes**

### 3. Conclusions et recommandations générales

## **VALIDATION**

### **VALIDATION DU DIRECTEUR DE ZONE**

Validé le 06/06/2025  
Lambert JANNES, Directeur



### **VALIDATION DE L'INSPECTEUR GENERAL DE L'AWAP**

Validé le : 10/06/2025

