



RECOMMANDEE+AR

Luxembourg, le 13 MAI 2022



**Monsieur le Bourgmestre
de la Ville d'Esch-sur-Alzette
B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette**

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que, par la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, des changements ont été opérés quant aux procédures de protection d'immeubles. Aussi, le classement d'un immeuble n'est-il plus entamé par un arrêté proposant le classement qui doit être accompli dans les douze mois par un classement à arrêter par le Gouvernement en conseil, mais par simple arrêté ministériel.

Quant à l'immeuble suis 29, rue Dicks, inscrit au cadastre de la Commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, sous le numéro 1409/9747, appartenant, appartenant à Madame Anne Marie Josée Krier, Monsieur Mathieu André Edouard Oly et à la société NaGa Invest S.à r.l., la procédure de classement n'a pas pu être achevée sous l'égide de l'ancienne loi de 1983. Cette protection nationale se voit maintenant régie par la nouvelle loi précitée.

Par conséquent, j'ai l'honneur de vous faire part par la présente de mon intention de classement de l'immeuble précité comme patrimoine culturel national en vertu des articles 130, 131 et 132 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel.

Les motifs de cette protection sont ceux que vous connaissez déjà et que je me permets de reproduire ci-après :

Das Reihenhause/Wohnhause (GAT, BTY) in der rue Dicks ist Teil eines Straßenbildes, das sich durch seine vielen, gut erhaltenen historischen Fassaden auszeichnet. Zusammen mit der rue de l'Alzette und weiteren, benachbarten Straßen gehört die rue Dicks zu einem „ensemble urbain cohérent par l'alignement de ses édifices [...] unique au Luxembourg par la richesse architecturale de ses façades.“¹ Am 5. Februar 1929 erteilte die Stadt dem Möbelfabrikanten Otto Dehm die Erlaubnis „de construire une maison de commerce, rue Dicks.“² Nach Bauplänen des Escher Architekten Barnich wurde ein Haus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstem und zweitem Stockwerk sowie Mansardgeschoss errichtet.³ Im Erdgeschoss des Hauses waren die Räumlichkeiten für das Geschäft

¹ Scuto, Denis; Lorang, Antoinette: 1901-1918. Introduction: La creation d'une ville, in: Esch-sur-Alzette. Guide historique et architectural. 2. Auflage. Esch-sur-Alzette 2020, S. 76.

² [Baugenehmigung], Gemeindecarchiv Esch-sur-Alzette, 05.02.1929.

³ Barnich, Aug., *Neubau des Herrn O. Dehm – Möbelfabrikant*, [Bauantrag], Gemeindecarchiv Esch-sur-Alzette, 1929.

untergebracht, während im Keller Raum für eine Werkstatt vorgesehen war. Im ersten und zweiten Stockwerk befanden sich Vierzimmerwohnungen mit Küche und Badezimmer, im Dachgeschoss waren drei Mansarden, ein Badezimmer sowie ein Speicherraum untergebracht. Die Wohnung im ersten Stock hatte zur Rückseite eine Terrasse, die des zweiten Stocks einen Balkon. Im Laufe seines Bestehens hat das Haus in mehreren Phasen Umbauten erlebt. 1966 erfolgte eine Ausweitung der Geschäftsräume auf die Wohnung und Terrasse im ersten Stock,⁴ zudem gestattete eine Baugenehmigung⁵ die Neugestaltung der Ladenfront. Weitere Umbauten im Jahr 1974 betrafen den Einbau von Toiletten im Keller⁶ und 1978 eine Veränderung der Eingangstür sowie den Einbau eines Notausgangs im Erdgeschoss.⁷ Im Jahr 2007 erteilte die Stadt die Genehmigung zum Umbau des Erdgeschosses in ein gastronomisches Lokal.⁸

Trotz der Umbauten hat sich die charakteristische, dem Historismus verpflichtete Fassade des Hauses gut erhalten (AUT, CHA), wenngleich im Bereich des Erdgeschosses die Veränderungen augenfällig sind. Die Fassade der oberen Geschosse ist hingegen bauzeitlich überliefert (AUT). Sie besteht aus zwei Achsen, die linke Achse wird durch einen Erker im ersten Stockwerk, der im zweiten Stockwerk als Balkon dient, und einen Wellengiebel als oberen Abschluss besonders betont. Mit dieser Fassadengestaltung gliedert sich das Haus in die Architektur der Nachbarhäuser ein. Das architektonische Dekor der Fassade steht dem der Nachbarhäuser nicht nach und zeigt durch den Rückgriff auf klassische architektonische Elemente des Historizismus (CHA). Mehrfach profilierte Fensterbänke und Gesimse betonen die Geschosse, während Kolossalpilaster auf der linken Achse die Stockwerke zusammenfassen. Im zweiten Stockwerk und am Giebel schmücken Festons die Fassade, die Fenster des Mansardgeschoss haben mehrfach profilierte Rundbögenabschlüsse. Im Giebfeld ist zudem ein Oculus untergebracht. Bauzeitlich erhalten ist auch das schmiedeeiserne Geländer des Balkons im zweiten Stockwerk (AUT).

Auch im Inneren hat sich historische Bausubstanz überliefert. So ist die innere Struktur trotz verschiedener Umbauten zum größeren Teil erhalten. Auch sind bauzeitliche Elemente der Innenausstattung vorhanden. Im Treppenhaus finden sich noch der Terrazzoboden und das eiserne Treppengeländer mit hölzernem Handlauf (AUT). Ebenso erhalten sind die dreiteilig gegliederten, teilweise durchfensterten Wohnungstüren im ersten und zweiten Stock (AUT). In den Wohnungen sind ebenfalls Türen und hölzerne Türleibungen aus der Bauzeit überliefert, des Weiteren auch Fenster mit bauzeitlichen Schließmechanismen (AUT). Im zweiten Stockwerk haben sich Deckenprofile, Stuckelemente und die durchfensterte Tür zum Balkon erhalten (AUT). Im Mansardgeschoss wurden offenbar Umbau- und Isolierungsmaßnahmen vorgenommen, die in die historische Bausubstanz eingegriffen haben, der Dachstuhl ist jedoch größtenteils erhalten. Zudem haben sich auch hier Türen und Fenster überliefert (AUT).

Das Haus 29, rue Dicks in Esch-sur-Alzette gliedert sich harmonisch in das Straßenbild ein und hat sowohl Außen wie Innen erhebliche Teile seiner historischen Bausubstanz bewahrt, die das typische Erscheinungsbild eines vom Historismus geprägten Wohnhauses überliefern und von dieser Strömung der Architektur Zeugnis ablegen. Sowohl hinsichtlich seines eigenen Erscheinungsbildes als auch in

⁴ *Projet de transformation de la maison de Mr. Jos. Putz Weyland, 29, rue dicks à esch*, [Bauantrag], Gemeindearchiv Esch-sur-Alzette, 1966.

⁵ Bürgermeister, [Baugenehmigung], Gemeindearchiv Esch-sur-Alzette, 03.1966.

⁶ Bürgermeister, [Baugenehmigung], Gemeindearchiv Esch-sur-Alzette, 14.10.1974

⁷ [Bauantrag], Gemeindearchiv Esch-sur-Alzette, 1978.

⁸ K2 Architecture, [Bauantrag], Gemeindearchiv Esch-sur-Alzette, 2007.

Bezug auf seine Verankerung in einem aufeinander abgestimmten Straßenbild ist das Gebäude als schützenswert einzustufen.

Erfüllte Kriterien: (AUT) Authentizität, (GAT) Gattung, (CHA) Charakteristisch für die Entstehungszeit, (BTY) Bautypus

Les effets du classement, énumérés aux articles 30 à 40 de la loi précitée, sont reproduits à l'annexe jointe. En vertu de la nouvelle loi, cette intention entraîne directement tous les effets du classement. Dans les neufs mois de cette intention, le classement doit intervenir par une nouvelle décision que je vous ferai parvenir. Passé ce délai, la procédure devient caduque.

L'article 131 de la loi précitée prévoit que l'avis du Conseil communal est produit dans un délai de trois mois à partir de la notification de la présente. Passé ce délai, l'intention de classement est censée être agréée. Alors que votre Conseil communal a déjà émis un avis en date du 1^{er} octobre 2021 relatif au classement de l'immeuble en question, vous avez évidemment la possibilité de resoumettre à l'avis de votre Conseil communal mon intention de classement qui se voit régie par la nouvelle loi précitée.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, mes salutations distinguées.



**Sam Tanson,
Ministre de la Culture**

Loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Effets du classement comme patrimoine culturel national

Art. 30.

(1)

L'immeuble classé comme patrimoine culturel national ne peut être l'objet d'un travail de réparation, de restauration ou de modification quelconque, autres que l'entretien, à faire réaliser à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble classé comme patrimoine culturel national, sans une autorisation écrite du ministre.

(2)

Aucune construction nouvelle ne peut être adossée à un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national sans une autorisation écrite du ministre.

(3)

La demande d'autorisation de travaux est à adresser par écrit au ministre avant le début envisagé de ces travaux.

Le ministre peut demander l'avis de la commission avant de rendre sa décision qui doit parvenir à l'intéressé dans les quatre mois de la réception de la demande d'autorisation de travaux. Passé ce délai, la demande est censée être agréée.

Un règlement grand-ducal détermine les pièces à joindre à la demande d'autorisation de travaux sur un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national.

(4)

Les travaux autorisés s'exécutent sous la surveillance de l'Institut national pour le patrimoine architectural. Le propriétaire d'un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national peut bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

(5)

Les effets du classement suivent les immeubles concernés en quelque main qu'ils passent. Les actes et promesses de vente ou de location ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier sur un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national font mention de cette mesure de classement et des servitudes qui peuvent en découler. En cas d'inobservation des dispositions qui

précèdent, la nullité de l'acte de vente, de location ou de transfert d'un droit réel immobilier pourra être poursuivie à la requête de l'acquéreur ou autre contractant lésé aux frais et dommages du vendeur et du notaire instrumentaire tenus solidairement ou du bailleur sans préjudice d'éventuelles réparations civiles.

Art. 31.

(1)

Le Gouvernement en conseil peut, en se conformant aux prescriptions de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, poursuivre au nom de l'État l'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble classé comme patrimoine culturel national ou en voie de classement.

Il en est de même pour les immeubles dont l'acquisition est nécessaire pour isoler, dégager ou assainir un immeuble classé comme patrimoine culturel national ou en voie de classement.

(2)

Un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national ne peut être compris dans une enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique qu'après que le ministre ait été appelé à présenter ses observations.

Art. 32.

À l'exception des servitudes légales en matière de sécurité, les servitudes légales grevant un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national ne lui sont pas applicables si elles entraînent des mesures contraires aux effets du classement.

À moins qu'elle n'ait été établie avant l'entrée en vigueur de la présente loi, aucune servitude conventionnelle sur un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national ne peut être établie sans l'autorisation du ministre qui est annexée à la convention.

Nul ne peut acquérir, par voie de prescription acquisitive, telle que prévue par les articles 2219 et suivants du Code civil, de droit sur un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national.

Art. 33.

Le bien immeuble classé comme patrimoine culturel national peut être identifié par l'apposition d'un signe distinctif. Les conditions de l'apposition du signe distinctif sont fixées d'un commun accord avec le propriétaire du bien immeuble.

Art. 34.

(1)

Des subventions peuvent être allouées aux communes, aux syndicats de communes, aux associations et à toute autre personne morale ou physique pour la restauration et la mise en valeur d'immeubles ayant un intérêt historique, architectural, artistique, scientifique, technique ou industriel qui ont gardé leur caractère typique ou historique et qui font l'objet d'une mesure de protection nationale ou communale.

On entend par mesure de protection nationale, le classement d'un immeuble comme patrimoine culturel national ou l'intégration d'un immeuble dans un secteur protégé d'intérêt national d'après les procédures définies par la présente loi.

On entend par mesure de protection communale le fait de faire figurer un immeuble en tant que bâtiment à conserver dans un secteur protégé d'intérêt communal par le plan d'aménagement général d'une commune, ceci en vertu des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de ses règlements grand-ducaux d'exécution.

(2)

Les travaux doivent contribuer à la conservation ou à la restauration de l'aspect original de l'immeuble. Sont éligibles des travaux de façade, de toiture, de ferblanterie, de gros œuvre, de serrurerie, l'installation de fenêtres, la restauration ou le renouvellement de portes ainsi que divers travaux ayant comme but la sauvegarde de la substance historique. Peuvent encore être subsidiés des analyses scientifiques ainsi que des travaux d'architecte et d'ingénieur en vue d'une telle conservation ou restauration.

(3)

Les travaux éligibles peuvent être subventionnés comme suit :

- 1° jusqu'à 25 % des frais encourus lorsqu'il s'agit d'un immeuble protégé au niveau communal, non classé patrimoine culturel national, ou intégré dans un secteur protégé d'intérêt national ;
- 2° jusqu'à 50 % des frais encourus lorsqu'il s'agit d'un immeuble classé patrimoine culturel national ;
- 3° au-delà de 50 % des frais encourus lorsqu'il s'agit d'un immeuble classé patrimoine culturel national et au vu d'un avis de la commission pour le patrimoine culturel.

(4)

La demande de subvention est introduite par le requérant, avant le début des travaux, auprès de l'Institut national pour le patrimoine architectural, moyennant un formulaire remis par cet institut. Sont à joindre à la demande des photos représentatives de tous les côtés de l'immeuble à restaurer. En fonction des travaux envisagés, des plans du projet sont encore à joindre.

Au cas où le bâtiment ne bénéficie pas d'une mesure de protection nationale, le requérant produit un certificat de la commune qui prouve la mesure de protection communale de l'immeuble sur lequel des travaux sont envisagés.

Suite à l'instruction de la demande par l'Institut national pour le patrimoine architectural, la visite des lieux et l'examen de devis à introduire par le requérant, le ministre peut adresser au requérant, sur avis de l'Institut national pour le patrimoine architectural et le cas échéant de la commission pour le patrimoine culturel, une promesse de subvention. Les immeubles ayant été recensés dans l'inventaire scientifique peuvent bénéficier d'une promesse de subvention.

Cette promesse indique les travaux à subventionner ainsi que le pourcentage ou le forfait que présente la subvention en relation avec les frais à encourir.

Art. 35.

(1)

Les travaux à subventionner sont suivis par l'Institut national pour le patrimoine architectural et ses observations doivent être respectées par le maître d'ouvrage au cours des travaux. Faute de ce faire, et sur le vu d'un constat dûment établi par l'Institut national pour le patrimoine architectural et à adresser au ministre, la promesse de subvention peut être totalement ou partiellement annulée.

(2)

Sur avis de l'Institut national pour le patrimoine architectural, le montant de la subvention est fixé par le ministre après la réalisation des travaux de restauration, sur présentation par le demandeur d'un formulaire et des factures acquittées relatives aux travaux.

Art. 36.

Les subventions sont allouées dans la limite des crédits budgétaires disponibles pour des immeubles bénéficiant d'une protection nationale ou communale.

Art. 37.

Pour pouvoir constater la nécessité de travaux de conservation, le ministre peut faire procéder à des visites d'un immeuble classé comme patrimoine culturel national entre huit heures et dix-huit heures.

Le propriétaire de l'immeuble classé comme patrimoine culturel national en est informé, au moins quinze jours à l'avance, par une notification du ministre et en informe sans délai l'occupant éventuel concerné. En cas de refus du propriétaire de laisser procéder à une telle visite, le ministre ou celui qui le remplace peut visiter l'immeuble dans les conditions prévues à l'article 39.

Art. 38.

Lorsque la conservation d'un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national est compromise par l'inexécution de travaux de conservation, le ministre peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, le propriétaire de faire procéder auxdits travaux.

Cette mise en demeure est motivée et précise les travaux à effectuer par le propriétaire, le délai endéans lequel ces travaux devront être effectués et la possibilité d'obtention de subventions de l'État.

Art. 39.

À défaut d'un accord avec le propriétaire pour visiter le bien immeuble classé ou pour assurer l'exécution des travaux de conservation, le ministre peut, sur autorisation expresse du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble à demander par le ministre suivant la procédure prévue à l'article 106, visiter ou occuper temporairement le bien immeuble classé comme patrimoine culturel national pour assurer l'exécution de travaux de conservation qu'il décrit avec précision. Le ministre ou celui qui le remplace peut se faire assister par des agents de l'Institut national pour le patrimoine architectural. Le propriétaire du bien immeuble classé comme patrimoine culturel national a le droit d'assister à la visite des lieux.

Lorsque l'immeuble est habité, l'occupation pour assurer l'exécution de travaux de conservation ne peut se faire qu'en partie afin de garantir à l'occupant un espace pour vivre comprenant au moins une chambre à coucher, une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec toilette. Jusqu'à cinq occupants dans un immeuble ou un lot habitable de l'immeuble, la pièce de séjour a une surface minimale de 10 mètres carrés, augmentée de 1,5 mètre carré par occupant supplémentaire. L'exigence relative à une pièce de séjour séparée n'est pas requise lorsque l'immeuble concerné respectivement le lot habitable de l'immeuble concerné comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 13 mètres carrés augmentée de 1,5 mètre carré par occupant supplémentaire, qui n'est pas affectée par les travaux.

La durée de l'occupation temporaire, totale ou partielle, ne peut pas excéder vingt-quatre mois.

Le locataire du bien immeuble occupé pour l'exécution de travaux de conservation par l'État a droit au paiement d'une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné par l'exécution, sur autorisation judiciaire, des travaux de conservation par l'État. La demande d'indemnité est adressée au ministre. À défaut d'accord sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par les tribunaux de l'ordre judiciaire. Le droit de demander une indemnisation représentative du préjudice devant les tribunaux de l'ordre judiciaire se prescrit cinq ans après l'achèvement des travaux arrêté dans un rapport.

Art. 40.

Au cas où l'État doit supporter tout ou une partie du coût total des travaux de conservation, le propriétaire est tenu de rembourser à l'État le coût des travaux exécutés par celui-ci pour la part qui lui aurait incombé s'il les avait exécutés lui-même.

Au cas où l'État a versé une indemnité au locataire de l'immeuble affecté par les travaux de conservation telle que prévue à l'article 39, il a le droit de se retourner contre le propriétaire pour lui réclamer sa part dans la réparation du dommage causé au locataire par son inexécution.