



RECOMMANDEE+AR

Luxembourg, le 25 JAN. 2024



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

Monsieur le Bourgmestre,

J'ai l'honneur, en vertu de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel et sur demande du propriétaire, de vous faire part par la présente de mon intention de classement comme patrimoine culturel national de l'immeuble sis 49, Square Emile Mayrisch, inscrit au cadastre de la Commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, sous le numéro 3068/11617, appartenant à Madame Célestine Frédérique Claude et Monsieur Guillaume Michel André Vogin.

La Commission pour le patrimoine culturel a rendu un avis positif à ce sujet.

L'intérêt public de protection et de conservation, tel que retenu notamment par des experts de l'Institut national pour le patrimoine architectural - INPA et de la Commission pour le patrimoine culturel est motivé comme suit :

La maison d'habitation urbaine / mitoyenne (GEN/TYP) a été érigée en 1926 pour Gustave Flammang, employé d'usine¹. A cette époque la rue s'appelait encore rue du Soleil, devenue rue Dellhoeh/Dellhéih/Dellhe'h en 1947, tandis que de nos jours l'adresse est au square Emile Mayrisch. En effet, l'immeuble donne sur ce petit parc inauguré en 1929.

La maison s'élève, surélevé par un sous-sol, sur trois niveaux, dont le dernier est mansardé. La façade principale se divise en deux travées d'ouvertures. Celle de droite comporte l'entrée qui se présente sous forme de triplet, à savoir la porte avec une petite baie de part et d'autre, surmonté par un entablement. La travée de gauche est mise en évidence par un oriel au rez-de-chaussée et une ouverture en triplet au premier étage donnant sur le balcon au-dessus de l'oriel, le tout surmonté par une lucarne-pignon dans la toiture mansardée. Tandis que la composition de la façade reste traditionnelle, caractéristique pour ce genre d'immeuble, l'absence de décorations montre une légère influence du modernisme. (AUT/PDR)

La façade postérieure est très simple, ce qui n'est pas inhabituel pour ce genre d'immeuble. En effet, on gardait la face privée, non visible de l'espace public, souvent moins représentative. La façade latérale droite est flanquée par la maison voisine (N°51) et la façade latérale gauche est aveugle,

¹ Administration du Cadastre et de la Topographie, case-croquis n°2719 et tableau indicatif supplémentaire de l'exercice de 1926.

seulement le garage de la maison voisine (N°45) y est accolé. En regardant les plans cadastraux des années 1920 et 1930 il semble qu'il a été prévu d'y construire une autre maison mitoyenne.

À l'intérieure, la composition et certains éléments sont traditionnels, typiques pour le début du XX^e siècle, tandis que d'autres présentent une influence moderniste, tels que l'escalier avec son garde-corps. La maison a conservé sa structure bâtie d'origine, avec les divisions intérieures verticales et horizontales. Sont également conservés : le revêtement de sol en terrazzo du hall d'entrée et de l'escalier, les revêtements de sol en bois des pièces au rez-de-chaussée et à l'étage, le garde-corps en métal au décor stylisé, les bandes décoratives murales en stuc du couloir et de la cage d'escalier, les portes avec chambranles en bois à l'étage ou encore la verrière qui illumine la cage d'escalier. La porte d'entrée semble également être d'origine. Elle est en bois avec un panneau supérieur vitré et surmonté par une imposte vitrée. (AUT/PDR

La maison est un témoin du développement architectural mais aussi de l'essor démographique et urbanistique de la ville d'Esch-sur-Alzette. En effet, elle se situe dans un quartier qui s'est développé depuis le début du XX^e siècle. De ce fait, la maison se trouve en voisinage immédiat de l'école Dellhéih (1914), de l'hôpital municipal (1927) et de la rue Emile Mayrisch avec des imposantes maisons et villas. Ainsi, la maison présente d'un point de vue historique, architectural, artisanal et urbanistique un intérêt public à être protégée.

Critères remplis : authenticité (AUT), genre (GEN), typologie (TYP), période de réalisation (PDR), histoire locale, de l'habitat ou de l'urbanisation (LHU).

Les effets du classement, énumérés aux articles 30 à 40 de la loi précitée, sont reproduits à l'annexe jointe. En vertu de l'article 131 de la loi précitée, la présente intention entraîne directement tous les effets du classement. Dans les neuf mois de cette intention, le classement doit intervenir par une nouvelle décision que je vous ferai parvenir. Passé ce délai, la procédure devient caduque.

Je vous saurais gré de bien vouloir soumettre mon intention de classement à l'avis du Conseil communal et de me faire parvenir la réponse au plus tard dans un délai de trois mois, conformément aux dispositions de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel. . Passé ce délai, l'intention de classement est censée être agréée.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, mes salutations distinguées.



Eric Thill,
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

précédent, 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.