



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 37, rue Marie Muller-Tesch, inscrit au cadastre de la Commune d'Esch-sur-Alzette, section A d'Esch-Nord, sous le numéro 2571/14942, appartenant à Monsieur Mathieu-Pierre Charles Yaël Büchler.

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 :

L'immeuble sis 37, rue Marie Müller-Tesch est une maison d'habitation bi-familiale mitoyenne (GEN/TYP) qui fait partie d'un ensemble de 4 fois 4 immeubles abritant 32 logements destinés à la location pour des familles nombreuses (SOC). Les bâtiments ont été érigés vers 1938¹ par la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) selon les plans de l'architecte François Gangler (1898-1971) dans un style se rapprochant du modernisme².

La maison est devancée par un jardinet qui est fermé vers la rue par un muret. Le garde-corps en tubes n'est plus en place, tel que chez des immeubles voisins. Derrière la maison se trouve un jardin potager. Les quatre maisons des quatre blocs respectifs sont érigées selon une symétrie axiale. La maison en question est la deuxième de droite de sorte que l'immeuble adossé à sa gauche est son jumeau en miroir.

A l'époque de construction, la maison sise au n°37 abritait un logement au premier niveau et un logement au deuxième niveau, tandis que les combles abritaient des chambres supplémentaires et le sous-sol des pièces de rangement et une buanderie. De nos jours, l'immeuble va être restauré et transformé en maison unifamiliale, comme c'est déjà le cas pour d'autres maisons de l'ensemble.

La façade principale se distingue par le jeu de lignes verticales et horizontales, une caractéristique de ce style et cette période de construction. En effet, la corniche en saillie, les appuis de fenêtres en saillie, l'auvent de l'entrée et la forme des fenêtres mettent l'accent sur l'horizontalité tout en

¹ Administration du Cadastre et de la Topographie, Case-croquis n°2794 de l'exercice de 1938.

² Antoinette Lorange, SNHBM, Société nationale des habitations à bon marché : album du centenaire 1919-2019, 2019, p. 38, 138-139.

opposition à la verticalité de la grande baie de la cage d'escalier s'étirant sur deux niveaux et demi. (AUT/PDR) La porte d'entrée est également très typique, non seulement par ses matériaux mais aussi par son décor sobre et géométrique (AUT/PDR). Le garde-corps, qui n'est malheureusement plus en place, soulignait l'image de sobriété de l'ensemble. Quant à la toiture, elle reste traditionnelle à deux pentes de façon à profiter de l'espace supplémentaire sous les combles. La façade postérieure, présentant quatre grandes baies et un accès aux caves, est beaucoup plus simple.

En général, l'immeuble est dans un état très authentique aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur. En effet, il a gardé sa structure bâtie comprenant les murs porteurs et les divisions intérieures horizontales et verticales. En outre l'immeuble a conservé : la porte d'entrée et la fenêtre à côté en ferronnerie et verre, le revêtement en carrelage dans l'entrée, le revêtement de l'escalier en terrazzo avec le garde-corps, les châssis de la grande ouverture de la cage d'escalier, les portes et fenêtre en bois et verre donnant vers les logements, les revêtements de sol en bois, les portes avec chambranles en bois, les armoires encastrées ou encore les plafonds aux bords arrondis. (AUT/PDR)

Depuis l'industrialisation du bassin minier à la fin du XIX^e siècle, Esch-sur-Alzette, dont notamment le quartier Brouch, tout comme d'autres localité dans le sud du pays, a connu un important développement démographique, social et urbanistique (TLP/LHU). La maison en est un témoin. En outre, elle témoigne aussi développement des aides sociales et au logement. Avec ses placards encastrés et les salles de douche, l'ensemble de la rue Marie Muller-Tesch présentaient à l'époque une grande innovation au niveau du confort³. En outre, le style architectural qui se rapproche du modernisme (tout en gardant une construction traditionnelle) est également une innovation dans le domaine du logement social. Contrairement à d'autres maison de l'ensemble, celle sise au n°37 est conservée dans un état très authentique et présente d'un point de vue historique, architectural, artisanal, social et urbanistique un intérêt public à être protégée.

Critères remplis : authenticité (AUT), genre (GEN), période de réalisation (PDR), histoire sociale ou des cultes (SOC), typicité du lieu ou du paysage (TLP), 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

³ idem

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.