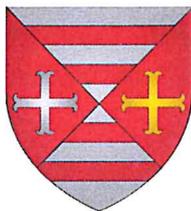

Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du
plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

ADMINISTRATION COMMUNALE



SAEUL

CONVENTION

Entre

l'Administration Communale de Saeul, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, à savoir

- Jean KONSBRUCK, Bourgmestre demeurant à Saeul
- Edmond GENGLER, Échevin demeurant à Calmus
- Jean-Paul MOUSEL, Échevin demeurant à Saeul

ci-après désignés par 'la commune' d'une part

et

La société coopérative « Solar Community Schwebach »
6, Jos Seylerstroos
L-8522 Beckerich
représentée par son administrateur-délégué,
Energipark Reiden SA, représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Paul Kauten

ci-après désignés par 'le lotisseur' d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Cadre juridique.

La présente convention est régie par les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, notamment le « Chapitre 5, Mise en œuvre du plan d'aménagement particulier ».

Article 2 - Statut.

La présente est considérée comme convention au sens de l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Article 3 - Cadre réglementaire.

Several handwritten signatures in blue ink are visible in the bottom right corner of the page. There are approximately five distinct signatures, some appearing to be initials or full names.

Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

Les signataires s'engagent à respecter la partie écrite et graphique du plan d'aménagement particulier et du projet d'exécution, les renvois à la partie écrite du plan d'aménagement général actuellement en vigueur de la Commune de Saeul, et le règlement sur les bâtisses de la Commune de Saeul du 4.10.1979 apr. Int.6.11.1990 no.112C et au nouveau PAG en procédure (vote CC du 28.10.2019)

Article 4 - Objet.

La convention se rapporte au projet d'aménagement particulier (P.A.P.) ayant pour objet l'aménagement de 16 lots situés au lieu-dit « Schwebach » à Schwebach, inscrits au cadastre de la commune de Saeul, section -A- de Schwebach sous le numéro 230/1198 la réalisation de 3 maisons unifamiliales, 7 maisons unifamiliales en bande et 6 maisons unifamiliales jumelées, projet présenté par l'Administration communale de Saeul et approuvé dans la délibération du conseil communal du 26/11/2019, approuvée par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 04/03/2020, référence 18698/112C.

La Commune veut réaliser un projet innovant à coût modéré, respectant au maximum les critères du pacte climat et responsabilisant en ce sens les futurs habitants du lotissement. Le concept énergétique innovant recourant au maximum à des sources d'énergies renouvelables locales respectera le cadre légal actuel et futur et ceci spécialement en ce qui concerne la création d'une communauté énergétique, responsable non seulement pour le financement, l'exploitation et la gestion des systèmes énergétiques mais aussi pour le financement et la réalisation de toutes les infrastructures du lotissement. La société coopérative *Solar Community Schwebach » constituée le 12 novembre 2020 représente cette structure commune à laquelle tous les futurs propriétaires du lotissement 'Am Pesch' doivent souscrire pour un montant déterminé en fonction du coût des infrastructures.

Article 5 - Projet d'exécution.

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'infrastructures selon les documents énumérés ci-dessous:

- Le plan d'aménagement particulier ayant pour objet l'aménagement de 16 lots situés au lieu-dit « Schwebach » à Schwebach, inscrits au cadastre de la commune de Saeul, section -A- de Schwebach sous le numéro 230/1198 la réalisation de 3 maisons unifamiliales, 7 maisons unifamiliales en bande et 6 maisons unifamiliales jumelées, projet présenté par l'Administration communale de Saeul et approuvé dans la délibération du conseil communal du 26/11/2019, approuvée par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 04/03/2020, référence 18698/112C.

Les plans d'exécutions :

- HYD_APD_SIT_001 Concept assainissement et plan de situation
- VRD_APD_CTD_001 Coupes types et détail
- VRD_APD_GEO_001 Situation géométrique projetée et profils en long
- VRD-APD_RSX_001 Réseaux divers
- VRD_APD_SIT_001 Plan de situation projetée
- Plan des plantations
- Devis du au montant total de 1.048.342,17 € hTVA (1.226.560,34 - 17% TVA comprise)

élaborés et signés par le bureau TR-Engineering de Luxembourg



Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

Toute modification des plans de détail, du cahier des charges, ou bien dans l'exécution des travaux approuvés, devra également et préalablement à la réalisation, être approuvée par les instances compétentes, à savoir :

- Voirie, place de stationnement, chemin piétons : Service technique de la commune de Saeul.
- Conduite d'eau : Service technique de la commune de Saeul.
- Canalisation : SIDERO, Service technique de la commune de Saeul.
- Electricité : CREOS
- Téléphone : Poste
- Gaine de réserve
- Eclairage public : Service technique de la commune de Saeul, Creos
- Place de verdure, place de jeux : Service technique de la commune de Saeul,
- Bassin de rétention, canalisation eaux pluviales : Service technique de la commune de Saeul, Administration de la Gestion de l'eau

Article 6 - Prestations contenues dans les travaux d'infrastructure et prestations à financer par le lotisseur.

Le lotisseur s'engage à exécuter à ses seuls frais tous les travaux d'infrastructure rendant le projet viable, à savoir :

- les travaux d'infrastructures qui sont indiqués sur les documents mentionnés à l'article 5 ci-dessus;
- de réaliser tous les raccordements particuliers ;
- tous les travaux nécessaires en relation directe avec la viabilisation du lotissement, p.ex. mesures de soutènement, adaptation des terrains adjacents à la nouvelle situation, modification des réseaux, etc.
- La réalisation de la rue pénétrant dans le PAP, entre la rue «Bréckewee » et l'accès au futur atelier technique. Cette voie sera réalisée avec des pavés en béton (de ton grés du Luxembourg) et la couche de roulement en enrobés.
- Les parkings en pavés drainants.

Les travaux de voiries se feront tous en une seule fois, y compris la dernière couche de roulement.

Pour les eaux usées et de surface

- Les canalisations des eaux usées et des eaux pluviales pour chaque lot seront séparées et amenées vers les collecteurs ad hoc.
- Le lotisseur installera à ses frais le bassin de rétention pour les eaux pluviales.
- Le lotisseur doit suivre toutes les modalités de l'autorisation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable ref : EAU/AUT/20/0929
- Le lotisseur installera toutes ces conduites, des eaux usées ainsi que des eaux de surface en étroite collaboration avec le syndicat Sidero.
- Un contrôle par caméra de toutes ces différentes canalisations est à faire avant la mise en oeuvre des revêtements. Une copie du rapport du passage caméra ainsi que le CD y relatif sont à remettre au service technique de la commune de Saeul.

Pour les autres réseaux et conduites

- La fourniture et la pose des réseaux souterrains pour l'électricité et les télécommunications et une gaine en tant que réserve. Les réseaux sont à poser selon les indications des services compétents. Des plans de pose sont à présenter avant le début des travaux.

Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

- La pose de la conduite d'eau potable projetée se fera en fonte ductile et aura un diamètre de 100 mm. Toutes les vannes et colliers de prises en charge doivent être compatibles avec le matériel du fabricant HAWLE utilisé par les services de la régie communale. Les raccordements particuliers auront un diamètre de 1" en tuyaux PE à haute densité (série renforcée), et seront réalisés avec des colliers de prise en charge avec vanne incorporée. Les vannes de sectionnement sont du type robinet vanne à brides. Les bornes d'incendie seront implantées selon l'avis du responsable des services d'incendie de la Commune. Tous les travaux sont à effectuer conformément aux plans d'exécution et aux prescriptions du cahier des charges respectivement du bordereau y afférents. Les essais de pression et d'étanchéité ainsi que le nettoyage et la désinfection de la conduite d'eau se feront sous le contrôle des services techniques de la commune, respectivement celui du syndicat DEA.

Les vannes principales et vannes de branchement seront réalisées avec chapeaux (couvercles) en fonte GG20 avec châssis en matière plastique P123 (Polyamid).

- Les raccords des maisons au réseau d'eau potable doivent se faire par le chemin le plus court et rectiligne.
- La fourniture et la pose des réseaux souterrains pour l'éclairage public. Les poteaux et armatures de l'éclairage public du type LED seront choisis et posés selon les indications des services techniques de la commune et approuvés par la commune Plantations
- La plantation d'arbustes indigènes et la semence de gazon sur les espaces verts publics (EVP) afin de garantir une bonne intégration du site dans le paysage. Le lotisseur supportera tous les frais d'aménagement des espaces verts. Le plan détaillé et le devis y relatif seront retenus de commun accord entre la commune et le lotisseur.

Sur la limite des terrains avec la voirie le lotisseur plante des arbustes qui doivent être cédées à la commune.

Les plantations doivent être entretenues et arrosées par le lotisseur jusqu'à la cession à la commune.

Autres travaux à réaliser par le lotisseur

- 1) La réalisation d'un car-port pour 8 voitures à l'extérieur du PAP
- 2) La réalisation de 8 parkings drainant à l'extérieur du PAP Ces travaux seront exécutés d'après les règles de l'art et conformément aux prescriptions des instances compétentes. Les travaux seront exécutés par une entreprise choisie par le lotisseur et ayant l'agrément des autorités publiques pour réaliser des tels travaux.

Le lotisseur consent à ce que tous les travaux généralement quelconques en rapport avec l'infrastructure du lotissement se font sous la surveillance directe du service technique communal, qui dispose, à cet effet, des pouvoirs contraignant nécessaires vis-à-vis tant de l'entrepreneur chargé que du lotisseur.

La coopérative « Solar Community Schwebach » devra se conformer aux ordres donnés par l'Administration communale de Saeul. En cas de non-réalisation par le lotisseur et après avertissement par simple lettre recommandée à la poste restée sans suites dans un délai de 15 jours, les travaux pourront être achevés par la commune aux frais du lotisseur, ces frais étant récupérables sur simple présentation de factures des ouvriers et entrepreneurs y employés.

Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du
plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

Les frais résultant de déplacements éventuels de réseaux quelconques en dehors du périmètre du PAP sont intégralement à charge du lotisseur. Les eaux souterraines pouvant surgir à l'occasion des travaux d'infrastructure doivent être captées par le lotisseur.

Article 7 – Garantie bancaire.

Aux fins de garantir la bonne exécution des travaux mentionnés ci-dessus, le lotisseur s'engage à remettre à l'administration communale de Saeul, avant le commencement des travaux d'infrastructures, une garantie bancaire d'un montant de Eur. 500 000. Après réception des réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité et de télécommunication la garantie susmentionnée sera libérée jusqu'à la hauteur de Eur. 200.000. Cette garantie bancaire sera payable à la première demande de l'administration communale de Saeul.

Après réalisation des infrastructures et la remise du « As built » (article 10) 100.000 Euro seront restitués.

Les obligations du lotisseur vis-à-vis de la commune ne prennent fin que lorsque le projet d'aménagement aura été entièrement réalisé et définitivement réceptionné par toutes les instances compétentes (voir article 5), que les terrains à usage public et les infrastructures collectives auront été cédés à la commune et que la voirie aura été intégrée dans le réseau public. A ce moment la garantie bancaire sera intégralement libérée et restituée.

Article 8 - Organisation du chantier des infrastructures.

Les travaux d'infrastructure prévus à l'article 6 ci-dessus devront être achevés au plus tard 24 mois après l'approbation de la présente convention par l'autorité supérieure.

La garantie bancaire deviendra exigible sans autre formalité si dans les délais fixés ci-dessus, le lotisseur n'a pas achevé les travaux d'infrastructure.

Le lotisseur soumettra avant le début des travaux d'infrastructure, par écrit, le planning du déroulement des travaux à la commune.

L'installation de chantier sera réalisée à l'intérieur du terrain. Il est défendu faire de dépôts de matériaux, décombres ou autres sur la voie publique pouvant entraver la circulation, compromettre l'écoulement des eaux ou nuire à la salubrité publique.

Les voies et places publiques salies ou embourbées à la suite des travaux doivent être nettoyées aussi souvent que besoin, à l'eau ou à sec, selon le besoin.

Le lotisseur fera surveiller par un bureau d'ingénieurs-conseils inscrit à l'ordre luxembourgeois des architectes et ingénieurs-conseils tous les travaux nécessaires à la réalisation du lotissement et de l'infrastructure nécessaire suivant plans approuvés. Après achèvement des travaux, le bureau d'ingénieurs délivrera à l'administration communale de Saeul un certificat confirmant que tous les travaux ont été exécutés suivant les règles de l'art, suivant les plans, bordereau de soumission et cahier spécial des charges approuvés par la commune.

Article 9 - Organisation des réunions de chantier.

Lors de l'exécution des travaux d'infrastructure pré désignés, des réunions hebdomadaires auront lieu avec le lotisseur ou un mandataire par lui désigné, l'entrepreneur commis et un responsable de la commune de Saeul.

Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

Le lotisseur sera tenu de se conformer aux décisions de détail pouvant être prises par le service technique de la commune de Saeul ou les instances compétentes.

Article 10 – Dossier comme construit.

Après achèvement des travaux, le lotisseur remettra à la commune un plan détaillé, comme construit et à l'échelle, qui indiquera exactement l'emplacement des réseaux, ainsi que tous les raccords particuliers sur les places à bâtir privées (y compris profondeurs sous chaussée). Seront remis un CD ou stick et 2 exemplaires en version papier, d'un dossier « as-built » décrivant de manière précise tous les réseaux enterrés posés dans des tranchées réalisées par l'entreprise, y compris ceux posés par d'autres fournisseurs (diverses gaines et conduites d'eaux, raccords maisons etc...).

Le dossier « as-built » comprendra :

- Une documentation photographique des différentes phases de réalisation, notamment une photo de tous les tronçons de réseaux avant le remblai des tranchées.
- Des plans « as-built » proprement dits des réseaux enterrés, fournis en version papier, sous forme de fichiers « .dwg » ou « .dxf » et sous forme de fichiers « .pdf ». Les plans « as-built » seront réalisés sur base d'un plan d'ensemble (vue en plan) sous forme de fichier informatique en format « .dwg » ou « .dxf ».
- Tous les renseignements concernant le type et le matériau des conduites, des gaines et des traversées sur leurs tracés, ainsi que les positions et leurs niveaux de filets d'eau ou niveaux de pose, y compris ceux des gaines d'attente et de réserve. Une coupe-type est à fournir pour chaque tronçon de tranchée et de tranchée commune.
- Les réseaux seront levés au théodolite en coordonnées X, Y, Z nationales.

Le CD est à libeller conformément à l'intitulé du projet en reprenant le logo de la Commune.

Ces prestations sont à exécuter par un bureau d'études inscrit à l'OAI, ayant le personnel expérimenté et possédant les qualifications techniques requises pour l'élaboration de ces dossiers. Un certificat d'inscription à l'OAI est à joindre.

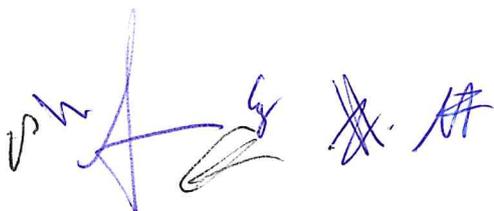
Au cours du chantier, le bureau d'études se chargera aux frais du lotisseur de définir et de compléter les éléments manquants dans les dossiers intermédiaire et final.

Article 11 – Réception des travaux.

La réception des travaux d'infrastructure aura lieu dès achèvement de tous les articles énoncés dans la présente convention. A cette fin le lotisseur présentera à la commune un certificat de réception des travaux établi par un homme de l'art.

Article 12 - Litige.

En cas de litige quant à la bonne exécution des travaux d'infrastructure, il sera procédé à une expertise par un homme de l'art agréé, désigné par les deux parties, ou faute d'accord entre elles, par le Président du Tribunal d'Arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge de référés, saisie par la partie la plus diligente.



Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du
plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

Article 13 - Cession du domaine public et des infrastructures.

Selon l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et selon la définition du domaine public par le plan d'aménagement particulier approuvé, un lotisseur devrait céder à la commune à titre gratuit, après l'achèvement des travaux, le domaine public et les infrastructures (tel que défini aux articles 5 et 6 ci-dessus).

Vu que la Commune de Saeul est actuellement propriétaire du terrain du lotissement 'Am Pesch' à Schwebach, elle met gratuitement à disposition ce terrain à « Solar Community Schwebach s.c. » qui devra y effectuer les infrastructures tel que définies aux articles 5 et 6.

La surface publique à l'intérieur du plan d'aménagement particulier fait 20,47% de la surface totale, à savoir +- 21,84 ares. La cession des infrastructures réalisées sur ce terrain public aura lieu au plus tard 6 mois après la réception des travaux et la levée de toutes les réserves.

Article 14 – Conditions d'extension du PAP au terrain lot 19

Le propriétaire du terrain lot 19 ne participe aujourd'hui pas à la procédure du PAP du Lotissement 'Am Pesch' à Schwebach et ne paie actuellement pas sa part dans les frais de viabilisation et d'infrastructure dont profitera à terme aussi le lot 19.

Dans l'hypothèse d'une participation immédiate au projet de lotissement, la part de la surface brute, soit la part à payer des frais aurait été de 12.89% et la part de terrain à céder à la Commune aurait constitué 3.55%.

A la réception définitive des infrastructures la participation exacte aux frais à payer par le(s) propriétaire(s) du lot 19 à la « Solar Community Schwebach s.c. » sera définie sur base de 12.89% du coût définitif total du projet. Le montant à payer sera indexé à l'indice semestriel des prix de la construction des bâtiments résidentiels à partir de la date de réception définitive.

La commune s'engage à n'autoriser aucun projet urbanistique ou architectural (plan d'aménagement particulier) avant que la participation aux frais d'infrastructure ne soit restituée par les propriétaires du Lot19 au lotisseur.

Article 15 - Responsabilités.

Il appartient au lotisseur d'indemniser, sans que la commune ait à intervenir, les voisins et riverains et tous tiers de tous dommages et préjudices éventuels pouvant leur être occasionnés par l'établissement et la réalisation du projet qui est à exécuter conformément aux directives de la commune. Hormis l'hypothèse d'une faute personnelle de la commune, celle-ci est tenue quitte et indemne par le lotisseur.

En cas d'endommagement de l'infrastructure publique, le lotisseur est tenu de réparer à ses propres frais tous les dégâts causés. Si des éléments de la chaussée, bordures, revêtements ou autres sont dans un état défectueux, le commettant le signalera au service technique communal avant le début des travaux, faute de quoi il sera présumé que les dégâts ont été causés par lui ou son entrepreneur.

Article 16 - Autorisations de construire.

Pour chaque maison à construire dans le lotissement une autorisation de construire séparée devra être sollicitée auprès de l'Administration Communale, en parfait respect des dispositions des règlements communaux, ainsi que de celles précisées dans la présente convention et dans les parties écrite et graphique du PAP.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation de construire tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction ne sont pas achevés et réceptionnés.



Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du
plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

Aucune disposition des présentes ne peut être interprétée comme étant une forclusion de la commune à prétendre à des taxes ou autres redevances à percevoir au moment de la délivrance du permis de construire ou à instaurer même ultérieurement.

Article 17 - Approbation et enregistrement.

La présente convention sera soumise à l'approbation du conseil communal et de l'autorité supérieure et ne sera valable que sous réserve d'approbation par lesdites autorités. Elle est périmée de plein droit, si dans le délai de 12 mois à partir de son approbation par l'autorité supérieure, la réalisation du projet n'a pas été entamée de manière significative. Après approbation elle sera transcrite au bureau des hypothèques à Diekirch.

Article 18 - Autorisations.

Avant le commencement des travaux d'infrastructure, le lotisseur doit être en possession de toutes les autres autorisations éventuellement nécessaires.

A series of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'U', a signature starting with 'h', and several other illegible signatures.

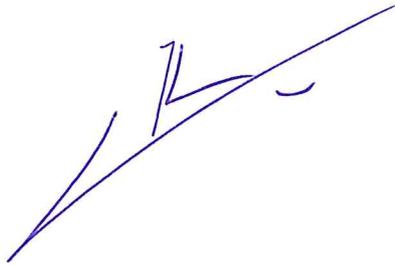
Convention relative à la mise en oeuvre et à l'exécution du
plan d'aménagement particulier "Am Pesch" à Schwebach

Page avec signatures.

Etablie à Saeul, le en quatre exemplaires et chaque partie reconnaissant avoir reçu
au moins un original.

Le collègue des bourgmestre et échevins,

Jean KONSBRUCK, Bourgmestre



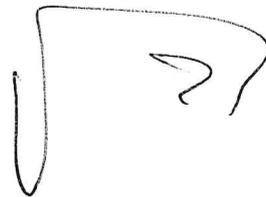
Edmond GENGLER, Échevin



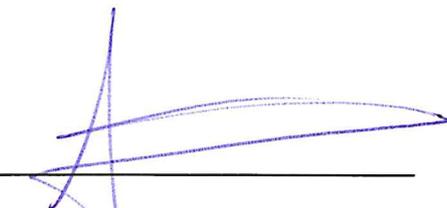
Le lotisseur,

pour le compte de la société coopérative
« Solar Community Schwebach »

Monsieur Paul Kauten,
administrateur-délégué



Jean-Paul MOUSEL, Échevin



Annexes :

Dossier PAP
Plan cadastral
Projet d'exécution
Devis

Vu et Approuvé

Saeul, le 22/12/2020
Le conseil communal,

