



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Commune de Sandweiler
n° Ges: 48 MC ci:
04 OCT. 2017

B	CE	BN	NP	WJ	RG	DO	SC
LS	TA	SS	RC	ZS	DG	DP	ST

Notre réf.: 9603/2

Dossier suivi par : Germain RUSCITTI
Tél. 247-86929
E-mail germain.ruscitti@mi.etat.lu

Commune de Sandweiler
Madame la Bourgmestre
B.P. 11
L-5201 Sandweiler

Luxembourg, le 26 septembre 2017

Objet : convention du PAP vir Herel – phase 3, lot 2

Madame la Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 3 août 2017 portant adoption de la convention, conclue en date du 2 juin 2017 entre la Commune de Sandweiler et la société Devimolux, ainsi que du projet d'exécution y relatif.

Cette décision est basée sur l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Ministre de l'Intérieur


Dan Kersch



Extrait
Administration communale de Sandweiler
Registre aux délibérations
du conseil communal

Séance publique du 3 août 2017

Date de l'annonce publique: **27.7.2017**

Date de la convocation: **27.7.2017**

Présents:

Simone Massard-Stitz, **bourgmestre**

Yolande-Roller-Lang, Jacqueline Breuer, **échevins**

Roger Meysembourg, Jeff Risch, Romain Dumong, Edouard Wolff,

Mousel Claude, Marie-Louise Gudendorf-Rollinger, Jean-Paul Roeder, **conseillers.**

Pascal Nardecchia, **secrétaire ff.**

Absents: a) **excusé:** Gennaro Pietropaolo

b) **sans motif :** /

Point de l'ordre du jour : 6

Objet: Convention et projet d'exécution relatif au PAP « Vir Herel » - Phase 3 lot 2 à Sandweiler

Le conseil communal,

Revu la délibération du 14 septembre 1993 portant adoption provisoire de la première phase du projet d'aménagement particulier, présenté par Promotions Luxembourg S.A. et Promotions Schmit et Klein particulier portant sur des fonds sis à Sandweiler, au lieu-dit « In den Krummstrachen, Vor Herel, im Gehrchen » ;

Revu la délibération du conseil communal du 15 mars 1996 portant sur l'approbation définitive du plan d'aménagement particulier, présenté par Promotions Luxembourg S.A. et Promotions Schmit et Klein particulier, portant sur des fonds sis à Sandweiler, au lieu-dit « In den Krummstrachen, Vor Herel, im Gehrchen » ;

Vu l'approbation ministérielle du 29 janvier 1999 de l'adoption définitive du projet d'aménagement particulier, réf.9603/2C IL ;

Vu la convention signée entre parties en date du 2 juin 2017, relative au plan d'aménagement particulier pour le lotissement « Vir Herel – Phase 3 - Lot 2 », annexée à la présente ;

Vu le projet d'exécution du plan d'aménagement particulier sous rubrique accompagné d'un devis estimatif détaillé du coût des travaux de voirie et d'équipements publics, établi par le bureau d'études BEST, Ingénieurs-Conseils, le 24

mai 2016, sous référence 131038 :131038-03 ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et notamment les dispositions des articles 35 et 36 ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la suite ;

avec 8 voix pour et 2 abstentions et par appel nominal décide

d'approuver la convention et le projet d'exécution du plan d'aménagement particulier sous rubrique ainsi que le devis détaillé du coût des travaux de voirie et d'équipements publics, établi par le bureau d'études BEST, Ingénieurs-Conseils, le 24 mai 2016, sous référence 131038 :131038-03, tous les documents sont annexés à la présente.

et décide

de soumettre la décision pour approbation aux autorités supérieures compétentes si la législation en vigueur l'impose.

En séance publique à Sandweiler, date qu'en tête.

Pour extrait conforme.

Sandweiler, le 15.9.2017

Le Bourgmestre,
Simone Massard-Stitz

Le Secrétaire,
Pascal Nardecchia

Référence: <u>9603-2</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>26.9.2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch



CONVENTION

Relative au

Plan d'Aménagement Particulier

Lotissement ' Vir Herel ' - Phase III lot 2 à Sandweiler

Entre les parties soussignées :

1. **L'Administration Communale de Sandweiler**, 18 rue Principale L-5240 à Sandweiler, représentée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, à savoir M. Mme Simone Massard-Stitz bourgmestre, Mme Jacqueline Breuer et Mme Yolande Roller-Lang, échevins, toutes domiciliées à Sandweiler, ci-après désignée par « **la Commune** », d'une part,

et:

2. Le promoteur immobilier « **DEVIMOLUX S. à r.l.** », sis au 14 rue de la Gare à L-7535 Mersch, représentée par les gérants M. Stephan Schmit et M. Serge Calteux, ci-après désignée par « **les Promoteurs** », d'autre part.

d'autre part,

Les dispositions suivantes ont été retenues dans l'intérêt de la réalisation du lotissement VIR HEREL Phase III - lot 2, suivant le plan d'aménagement particulier et d'ensemble (lots 125 -140) et destiné à l'implantation de 16 maisons unifamiliales sur des fonds sis à Sandweiler au lieu-dit « Bei der Sieheck ». Il est loisible au promoteur de faire réaliser les travaux d'infrastructure par une entreprise de génie civil de son choix, agréée au Luxembourg, laquelle prend en charge la responsabilité et garantit la bonne fin des travaux.

1. Les promoteurs seront propriétaires de toutes les parcelles, ou le cas échéant, seront mandatés par les propriétaires de ces surfaces, nécessitées à la réalisation de la présente phase du lotissement. A cette fin les promoteurs présenteront les mandats dûment signés et datés par les propriétaires concernés par la présente phase du lotissement. Les mandats sont annexés, le cas échéant, à la présente convention.
2. Le plan d'aménagement particulier et plan d'ensemble présenté par le promoteur et avisé par la Commission d'Aménagement des Villes et autres Agglomérations importantes en date du 20 mai

1992, réf. 9603 et repris sur le plan 1.2 c daté du 15.05.1992 annexé au dossier, a été approuvé par M. le Ministre de l'Intérieur en date du 29.01.1999, sub référence 9603.

3. Le lot 2 de la phase III du lotissement est à réaliser suivant les plans du projet d'exécution, désigné ci-après, dressé par le bureau d'ingénieurs-conseils B.E.S.T. du Senningerberg, paraphé par les parties. Ces plans font partie intégrante de la présente convention.

- Plan d'aménagement	plan no. 131038-1/501l,	du 19.05.2017
- Plan coupes-types	plan no. 131038-1/503e,	du 19.05.2017
- Plan profil en long	plan no. 131038-1/505c,	du 08.06.2016
- Plan conduite d'eau et lampadaires	plan no. 131038-1/515g,	du 19.05.2017
- Plan 'Entwässerungslageplan'	plan no. 131038-2/550g,	du 19.05.2017
- Plan 'Längsschnitt Mischwasserkanal'	plan no. 131038-2/552d,	du 08.06.2016

4. Le promoteur devra remettre et faire agréer par la Commune, avant le début des travaux, le devis détaillé ainsi que les plans de détails dressés conformément aux avis des instances compétentes. (voir devis 131038 du bureau d'étude BEST daté du 24 mai 2017) Toute modification des plans de détail, du cahier spécial des charges devra également et préalablement à la réalisation, être approuvée par l'Administration Communale.
5. La construction des rues, des bandes et places de stationnement, des trottoirs, l'aménagement des terrains à céder à la Commune de Sandweiler se feront conformément aux prescriptions de la Commune de Sandweiler. Pour tous les matériaux à appliquer le Collège Echevinal se réserve le droit décisif.
L'infrastructure sera réalisée par le promoteur sous sa seule responsabilité, mais sous la surveillance du service technique de l'Administration Communale de Sandweiler Tous les travaux d'infrastructure sont à exécuter suivant les plans d'exécution à aviser par le service technique et à approuver par écrit par le Collège Echevinal. Par "travaux d'infrastructure" on comprend tous les travaux de la voirie, aires de stationnement, trottoirs, canalisations, conduites d'eau, électricité, éclairage public, raccordement gaz, P&T, antenne collective, ainsi que l'aménagement de l'aire de jeux et des chemins piétonniers, y compris l'ensemble des plantations, ainsi que tout autres travaux d'infrastructure liés directement ou indirectement au présent projet.
6. La pose de la conduite d'eau, en fonte ductile DN 100 suivant DIN EN 545, les 2 bornes d'incendie (Type : Unterflurhydrant HAWLE No 490F DN 80 suivant DIN 3221), ainsi que les raccordements au réseau public se feront conformément aux prescriptions de la DVGW et les normes DIN EN 805 'Anforderungen an Wasserversorgungssystemen und deren Bauteilen ausserhalb von Gebäuden'. Les prises d'eau seront du type HAWLE-Universal-Sperrschelle de 1", sauf autre indication du service technique de la Commune.
Les devis détaillés, cahiers de charges avec note explicative renseignant sur les matériaux à appliquer, ainsi que les certificats de qualité des conduites d'eau sont à remettre à la commune.
Le promoteur devra faire à ses frais des essais de pression des conduites documenté par un diagramme hydraulique(suivant DIN EN 805) , une désinfection de la conduite (suivant DVGW - Arbeitsblatt W 291), ainsi que des analyses bactériologiques et chimiques d'un échantillon d'eau par un laboratoire agréer avant la mise en service / bouclage au réseau existant.
7. La pose des canalisations, les raccordements à la canalisation existante, se feront conformément aux prescriptions de la Commune de Sandweiler et suivant les normes EN 752 'Entwässerungssysteme ausserhalb von Gebäuden', EN 1610 'Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen', et EN 12056 'Entwässerungssysteme innerhalb von Gebäuden'. Les devis détaillés, cahiers de charges avec note explicative renseignant sur les matériaux à appliquer, aussi bien pour les canalisations que pour les ouvrages d'art d'eau sont à remettre à la Commune.

Le diamètre de la canalisation sera à poser suivant le calcul hydraulique par le bureau d'études conseillant l'Administration Communale de Sandweiler.

Les branchements privatifs des maisons au canal principal seront réalisés, en présence du service technique, avec des tuyaux en PP SN10 répondant aux normes DIN EN 1852.

Après la réalisation du réseau de canalisation, le promoteur procédera, en présence du service technique à un contrôle visuel par caméra des nouvelles infrastructures (suivant prescriptions ATV-M 143 Teil 2 'Optische Inspektion'). Les frais découlant de ce contrôle incomberont au promoteur.

8. Des plans détaillés du système d'éclairage indiquant la hauteur, l'espacement, le type des candélabres et des luminaires sont à soumettre pour approbation au Collège Echevinal. L'approbation suivant CREOS NET S.A. est à joindre.
Les gaines en question sont à amener en nombre suffisant jusqu'aux limites du lotissement. Tous les câbles sans exception doivent être posés en souterrain.
L'installation de l'éclairage public (pose de câbles, raccordements, socles et candélabres) se fera aux frais du promoteur et conformément aux prescriptions de la société CREOS NET S.A. Le promoteur prévoira le long des nouvelles rues l'installation de candélabres suivant le type défini par l'Administration Communale de Sandweiler.
L'installation de l'éclairage public (type de candélabres) se fera aux frais du promoteur et conformément aux prescriptions de la Commune. Suivant la simulation et le calcul de AEM, 7 candélabres seront mis en place du type Luma 20led sur mat acier cylindro conique de 6,0 m de hauteur. (voir devis AEM daté du 28.07.2016 et annexé à la présente)
9. Le promoteur posera à ses frais pour chaque place à bâtir les raccordements à la canalisation, de la conduite d'eau, de l'antenne collective et câbles téléphonique, jusqu'à au moins 1 m derrière la limite du trottoir. Les raccordements particuliers sont à exécuter avant l'application du tapis définitif. (prévoir un tuyau type 'SOCAREX' enroulé de min. ± 10,0m et recouvert de sable pour le raccordement à la conduite eau)
Afin d'en faciliter le repérage, il y a lieu de poser une planche verticale à l'extrémité des tuyaux.
10. En ce qui concerne la mise en place des plantations, l'Administration Communale de Sandweiler, réalisera elle-même la mise en place de plantations dans les bacs à plantation entre les emplacements de parking de la voie publique dans le lotissement. L'entrepreneur sera chargé des travaux de terrassements dans les bacs
Le montant des travaux est estimé à ± 6.000 Euros pour la fourniture et la mise en place des plantations
La facture finale sera établie selon les bons de fournitures et les heures effectivement pris en compte par le jardinier pour la mise en place des plantations. Le promoteur s'engage à supporter entièrement les frais.
11. Après achèvement des travaux le lotisseur remettra à la Commune les plans d'exécution suivants « as built », sur support papier en 3 exemplaires à l'échelle 1/250 ainsi que sur support informatique digitalisés (format .dwg) :
- Un plan d'aménagement du projet complet de la voirie
 - Un plan indiquant l'emplacement de la conduite d'eau principale, en prenant comme repères les regards, siphons, bordures, etc.;
- Les plans de pose de la conduite d'eau indiquant le réseau des conduites et armatures, robinetterie, fontainerie, tubulure.
- L'emplacement exact des tuyaux de raccordement à la canalisation et à la conduite d'eau etc. dans la rue, ainsi que sur les terrains privés. Les plans indiqueront également la profondeur de pose;

Tous les plans des réseaux « as built », devront également être remis au bureau d'études conseillant l'Administration Communale de Sandweiler.

12. Pour l'installation de l'éclairage public, pour la mise en souterrain du réseau électrique, pour la pose et les raccordements au réseau téléphonique, le lotisseur se tiendra strictement aux prescriptions des instances compétentes.
13. Le promoteur fera surveiller par un bureau d'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 la Commune un certificat confirmant que tous les travaux ont été exécutés suivant les règles de l'art, suivant les plans, devis détaillé et cahier spécial des charges approuvés par la Commune. Ces plans seront signés aussi bien par le bureau d'études engagé par le promoteur que par le promoteur lui-même.
14. Tous les travaux d'infrastructure énumérés sont à réaliser en une seule étape et sans interruption. Le promoteur soumettra avant le début des travaux d'infrastructure, par écrit, le timing de l'ensemble du projet à la Commune. Il fera déléguer par l'entrepreneur un chef de chantier qui assistera aux réunions fixées de commun accord.
15. Le promoteur cédera après achèvement des travaux à titre gratuit, libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires, les rues, les trottoirs, les bandes de stationnement, les places de parking, les zones vertes, de même que l'infrastructure posée (les conduites d'eau, les canalisations, l'éclairage public, d'électricité, téléphoniques, d'antenne collective, etc). La cession du (des) terrain(s) faisant l'objet de la présente convention est faite gratuitement en conformité de l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La contenance exacte des parcelles à céder (suivant P.A.P.) sera déterminée après réalisation du lotissement par les soins de l'Administration du Cadastre et de la Topographie à la demande du promoteur.
16. Jusqu'à la réception définitive de l'infrastructure par la Commune, et la cession gratuite des aires publiques à la Commune de Sandweiler, le promoteur est tenu d'entretenir les surfaces publiques ainsi que toute l'infrastructure, à ses propres frais. Le promoteur veillera à entretenir toutes les parcelles non construites à intervalles régulier (coupes du gazon minimum 3 fois par an)
17. Les lots indiqués sur le plan de lotissement sous le No 125 / 126 / 127 et 128 ne sont pas à considérer comme place à bâtir. Les terrains appartenant aux divers propriétaires devront faire l'objet d'un remembrement ceci conformément au plan de lotissement. Le promoteur DEVIMOLUX est propriétaire du terrain longeant le domaine public et situé devant les lots 125-128.
18. Le promoteur sollicitera auprès des différents ministères toutes les autres autorisations éventuelles requises.
19. Les frais résultant de la réalisation de tous les travaux mentionnés ci-avant sont à supporter intégralement à charge du promoteur.
20. Pour garantir la réalisation des travaux, le promoteur produira, avant le début des travaux, une garantie bancaire à première demande auprès d'une institution bancaire ayant son siège à Luxembourg, de 481.850 € (quatre cent quatre-vingt-un mille huit cents cinquante Euros). Ce document est à remettre par le promoteur, par le biais de l'institution bancaire, à la Recette Communale.
Cette garantie bancaire sera libérée dès que la réception est signée par le promoteur et le Collège Echevinal, à l'exception de la partie qui concerne le montant de la garantie pour le tapis. Tous les frais liés directement ou indirectement à la réalisation du projet d'aménagement sont supportés par le promoteur sans intervention financière de la Commune de quelque nature que ce soit.
21. En cas de litige quant à la qualité et à la bonne exécution des travaux d'infrastructure, il sera procédé à une expertise à dresser par un expert agréé, désigné par les deux parties, ou faute d'accord entre

elles, par le Président du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, saisi par la partie la plus diligente.

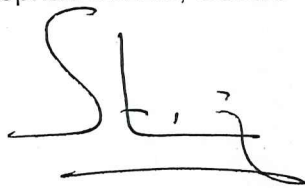
22. En cas de non réalisation des travaux, sauf en cas de force majeure et d'intempéries, par le promoteur et après mise en demeure par simple lettre recommandée à la poste restée sans suites dans les 30 jours, ces travaux pourront être achevés par la Commune aux frais du promoteur. Les frais seront imputés à la garantie bancaire, les factures faisant foi.
23. Aucun permis de bâtir ne sera délivré avant l'achèvement intégral de toute l'infrastructure ci-avant désignée, sauf le tapis définitif sur les rues, les bandes de stationnement, les trottoirs et l'aménagement des plantations, à moins qu'une convention spéciale ne garantisse le financement de l'achèvement des travaux d'infrastructure restants.
Le bourgmestre respectivement le Collège Echevinal se réserve le droit de ne pas accorder des autorisations à bâtir si la présente convention n'est pas respectée.
24. Après achèvement de tous les travaux d'infrastructure et des raccordements privatifs il sera procédé à la pose du tapis. (endéans 2 ans)
25. Au cas où une partie de l'infrastructure (conduite d'eau, canalisation, électricité, gaz. etc.) traverse un terrain dont le lotisseur n'est pas propriétaire, il y a lieu de faire un droit de passage pour l'entretien et la réparation de l'infrastructure qui doit être garanti à tout moment. Ces conventions sont à soumettre au Conseil Communal pour approbation et à faire enregistrer. Tous les frais en relation avec les enregistrements sont au frais du promoteur.
26. La Commune a le droit de faire à tout moment des visites de contrôle sur le chantier. En cas de nécessité ou en cas de force majeure, elle pourra prescrire ultérieurement par écrit des conditions sur des questions imprévues au moment de l'approbation des plans d'exécution.
27. Il est expressément précisé que par la présente convention les taxes généralement quelconques que la Commune est en droit de demander, par exemple, taxe de raccordement à la canalisation, taxe de raccordement à la conduite d'eau, cette énumération étant indicative, ne sont ni remplacées, ni annulées.
28. Au cas où le propriétaire ou les promoteurs céderaient leurs droits de propriété avec les droits découlant de la présente convention, ils s'obligent à imposer au cessionnaire-acquéreur toutes les obligations à sa charge découlant de la présente convention.
29. Afin de permettre le raccordement futur aux réseaux existants, les promoteurs, garantissent à la Commune de Sandweiler un droit de passage pour la mise en place des nouvelles conduites et des raccordements nécessaires aux réseaux (canalisation, eau, gaz, électricité, E.P., P&T, antenne, ...) En contrepartie l'Administration Communale de Sandweiler garanti l'accès à tous les réseaux publics du lotissement 'Vir Herel Phase 3 - lot1'.
30. L'acte de cession à passer avec la Commune est aux frais du promoteur et doit intervenir impérativement dans les trois mois après la réception définitive devant le notaire Maître Weber Alex résidant à Bascharage.
31. La présente convention est conclue sous réserve de son approbation ultérieure par le Conseil Communal et l'autorité supérieure en 4 exemplaires.

Fait en quadruple à Sandweiler, en date du 2 juin 2017

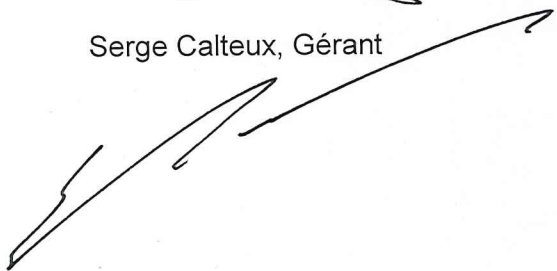
Le Promoteur

Pour Devimolux S. à r.l.,

Stephan Schmit, Gérant

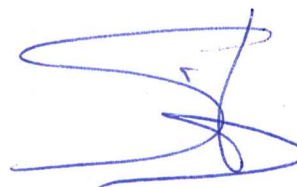


Serge Calteux, Gérant



La Commune

Le collège échevinal



Simone MASSARD-STITZ, Bourgmestre



Jacqueline BREUER, Échevin

Yolande ROLLER-LANG, Échevin

Référence: 9603-2
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 26.9.2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Annexes à la convention:

- Annexe 1:** décision du Conseil communal du 14.09.1993, portant approbation provisoire du plan d'aménagement particulier phase 1 et du plan d'ensemble,
- Annexe 2:** décision du Conseil communal du 15.03.1996, portant approbation définitive du plan de lotissement et du plan d'ensemble,
- Annexe 3:** décision du Ministre du 29.01.1999, portant approbation définitive du plan d'aménagement particulier,
- Annexe 4:**
- Plan d'aménagement plan no. 131038-1/501l, du 19.05.2017
 - Plan coupes-types plan no. 131038-1/503e, du 19.05.2017
 - Plan profil en long plan no. 131038-1/505c, du 08.06.2016
 - Plan conduite d'eau et lampadaires plan no. 131038-1/515g, du 19.05.2017
 - Plan 'Entwässerungslageplan' plan no. 131038-2/550g, du 19.05.2017
 - Plan 'Längsschnitt Mischwasserkanal' plan no. 131038-2/552d, du 08.06.2016
- Projet définitif détaillé : Devis 131038 du bureau d'étude BEST daté du 24 mai 2017
- Annexe 5:** devis estimatif concernant la mise en place des plantations par le service de jardinage
- Annexe 6:** Devis AEM daté du 28.07.2016
- Annexe 7:** Mandat de M. Ries Nicolas daté du 17.01.2017
M. Flesch Jean-Marie et M. Prager Martin daté du 12.12.2016
M. Prager Felix daté du 09.01.2017