



Développement intercommunal  
coordonné et intégratif

Bertrange | Ministère du Développement  
Hesperange | durable et des Infrastructures  
Leudelange | Département de l'aménagement  
Luxembourg | du territoire  
Strassen

## Convention portant sur la mise en œuvre et l'exécution du PAP NQ

### Avant-propos

Dans le cadre de son projet pilote no. 2 – « initiative commune au niveau du logement », les acteurs de la Convention DICI ont élaboré, en collaboration avec le Ministère de l'Intérieur et le Ministère du Logement, au sein de leur groupe de travail, une dénommée « *convention-type plan d'aménagement particulier (PAP) pour le futur développement urbain* ». Ce document vise à apporter aux acteurs concernés une réponse concrète et pratique à la mise en œuvre et l'exécution du PAP « nouveau quartier » prévu par la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain – régime 2011. Il constitue donc un **document d'orientation**, en présentant une convention modèle, dont les communes pourront s'en inspirer ou l'adapter pour conclure leurs conventions *PAP* « nouveau quartier ». Ce document, initié et élaboré par le DICI, vise donc comme principaux destinataires les services communaux.

### DICI

Le DICI est un processus de planification pour un développement intercommunal coordonné et intégratif pour le Sud-Ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg et est composé de la Ville de Luxembourg et des communes de Bertrange, Hesperange, Leudelange et Strassen, avec la participation du Ministère du Développement durable et des Infrastructures (Département de l'aménagement du territoire).

Ce document a été validé par le Comité politique DICI le 30 septembre 2014.



Développement intercommunal  
coordonné et intégratif

Bertrange | Ministère du Développement  
Hesperange | durable et des Infrastructures  
Leudelange | Département de l'aménagement  
Luxembourg | du territoire  
Strassen

Répertoire N° ..... /.....

## Convention

entre

la commune de ..... représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,  
à savoir

- Monsieur / Madame ....., bourgmestre
- Monsieur / Madame ....., échevin
- Monsieur / Madame ....., échevin
- Monsieur / Madame ....., échevin

ci-après désignée par « **la commune** », d'une part,

et

la société ..... établie et ayant son siège social à ..... inscrite au registre de commerce et de sociétés sous le numéro ....., matricule ....., représentée par son gérant actuellement en fonction <sup>[1]</sup> / son conseil d'administration <sup>[2]</sup> actuellement en fonction <sup>[3]</sup>

- Monsieur / Madame ..... demeurant à .....
- Monsieur / Madame ..... demeurant à .....

Monsieur / Madame ....., né(e) le ....., demeurant à ....., numéro de matricule ..... <sup>[4]</sup>

ci-après désignée par « **Initiateur de projet** », d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

### Préambule

La présente convention est régie par les principes de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – régime 2011, (ci-après *loi acdu – régime 2011*) ainsi que par les dispositions de la partie écrite du PAG en vigueur et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune de ....., le cas échéant. <sup>[5]</sup>

La présente convention est périmée de plein droit, si dans un délai de ... ans à partir de son approbation par l'autorité de tutelle <sup>[6]</sup>, l'initiateur de projet n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé d'un commun accord pour une période d'un an . Un <sup>[7]</sup> avenant à la convention signé par les parties sera soumis à l'approbation du conseil communal ainsi qu'au ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions.

Aucune disposition de la présente convention 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 1. Objet de la convention

Les dispositions de la présente convention portent sur la *mise en oeuvre* et l'*exécution* du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à ....., adopté par le conseil communal dans sa délibération du .../.../... point de l'ordre du jour numéro ....., approuvée le .../.../... par le ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions, référence ...../..... (ci-après le *PAP*).

Convention portant sur la mise en oeuvre et l'exécution du PAP NQ .....  
Version provisoire du .../.../... pour accord CBE de la commune de .....

**Commentaire [1]:** s'il s'agit d'une s.à r.l.

**Commentaire [2]:** s'il s'agit d'une s.a.

**Commentaire [3]:** Il est primordial de vérifier que la personne qui signe est effectivement celle qui est habilitée à ce faire par les statuts (c.à d. qu'elle a le pouvoir de signature). A défaut la convention pourrait être déclarée nulle par le tribunal et ne pourra être exécutée en cas de besoin.

A toutes fins utiles, il est conseillé de demander une copie des statuts de la société, respectivement les documents permettant de vérifier si le/la signataire disposent d'un pouvoir de signature.

**Commentaire [4]:** Au cas où l'initiateur de projet est/sont une ou plusieurs personnes privées.

**Commentaire [5]:** Il est proposé de mentionner le régime 2011 uniquement pendant la période transitoire.

**Commentaire [6]:** Il est proposé de mentionner plutôt la date à partir de l'approbation de l'autorité de tutelle, car souvent entre la signature et l'approbation du conseil communal et du ministre de nombreuses semaines voire mois peuvent s'écouler, le ministre seul disposant de 3 mois pour approuver.

**Commentaire [7]:** Etant donné qu'il s'agit d'une simple convention une partie ne peut pas décider quelque chose au détriment de l'autre. C'est purement contractuel. Donc il faut écrire que les deux parties peuvent s'accorder à prolonger ce délai de un an.

Ce PAP couvre des fonds d'une contenance de ..... ares <sup>[8]</sup>, situés au lieu-dit ..... à ..... inscrits au cadastre, commune de ....., section –.....– de ..... (voir annexe n°1). La délimitation exacte ainsi que les précisions concernant le mode et le degré d'utilisation du sol des dits fonds sont renseignés par la partie graphique et la partie écrite du PAP appelées par la suite *partie graphique et partie écrite* (voir annexe n°2). <sup>[9/10]</sup>

Il s'agit en l'occurrence de :

- la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics, appelés par la suite *travaux d'infrastructure*, nécessaires à la viabilité du PAP, tels que repris en détail par le *projet d'exécution* approuvé par le conseil communal le .../.../... en même temps que la présente *convention*, tel que stipulé à l'article 36 de la *loi acdu - régime 2011*.
- la réalisation de constructions pour lesquelles les autorisations de construire seront accordées conformément à l'article 37 de la *loi acdu - régime 2011*, à savoir :
  - ..... constructions de type unifamilial sous forme de maisons isolées (mi), de maisons jumelées (mj) et sous forme de maisons en bande (mb), appelées par la suite *maisons*,
  - ..... constructions abritant des logements de type collectif, appelées par la suite *immeubles à appartements*.
- la réservation, en tout, de ..... ares de terrains à la réalisation de ..... logements dits « à coût modéré » (de ..... m<sup>2</sup> de surface construite brute pour des logements) réservés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction et d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

## CHAPITRE I : TRAVAUX

### Article 2. Réalisation des *travaux d'infrastructure* et phasage <sup>[11]</sup>

Les *travaux d'infrastructure* visés à l'article 1 du présent document sont repris en détail dans le *projet d'exécution* accompagné de l'estimation détaillée des coûts formant un ensemble indissociable avec la présente convention.

Le *projet d'exécution* ainsi que l'estimation détaillée des coûts sont à élaborer par un bureau d'étude agréé au Luxembourg et selon les indications des services de la commune.

Toute modification quelconque d'un des documents du *projet d'exécution* devra être validée par le collège des bourgmestre et échevins préalablement à la réalisation des *travaux d'infrastructure* et approuvée par la suite tant par le conseil communal que par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région.

Avant le début des *travaux d'infrastructure*, l'initiateur de projet remettra à la commune un dossier comprenant :

- un planning détaillé, indiquant la date prévisible de l'achèvement des *travaux d'infrastructure*, la fréquence des réunions de chantier mentionnées à l'article article 3 de la présente convention, ainsi que le montant des tranches pour libérer successivement la garantie <sup>[12]</sup> (voir annexe n°3).
- toutes les autres autorisations octroyées par les administrations compétentes en relation avec la viabilisation du site (voir annexe n°4 <sup>[13]</sup>).

Les *travaux d'infrastructure* ne pourront être interrompus qu'en cas d'intempéries ou en cas de force majeure.

**Commentaire [8]:** Il est important de faire figurer l'envergure du projet afin de faciliter aux lecteurs la compréhension et la vérification de certains éléments dont la conformité à l'article 29 de la loi de 2004 concernant les logements à coûts modérés et l'article 34 concernant la cession.

**Commentaire [9]:** partie réglementaire du PAP (partie graphique et écrite).

**Commentaire [10]:** s'il s'agit d'un PAP établi sous le régime 2011, il est conseillé de vérifier que la partie graphique comporte une indication concernant l'enregistrement du périmètre du PAP par l'ACT. Si cela a été omis, il convient de reprendre le numéro d'enregistrement dans la convention.

**Commentaire [11]:** Attention: il faut impérativement que les travaux d'infrastructure fassent également l'objet d'une autorisation de construire octroyée par le bourgmestre après l'approbation de la convention et du projet d'exécution par le ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions.

**Commentaire [12]:** Il convient de prévoir certaines latitudes (p.ex. +/- 2 mois), de prendre en compte les intempéries prévisibles et, le cas échéant, de décrire ces tranches de manière précise.

**Commentaire [13]:** p.ex. permissions de voirie, permission de cours d'eau, permissions de destruction de biotopes, certificats / arrêté concernant l'assainissement en cas de sols pollués / autorisations du CNRA (Centre national de recherche archéologique) pour les sites archéologiques, certificats / autorisations du SNSM pour les sites et constructions classés / avis UNESCO, etc.

Les *travaux d'infrastructure* seront réalisés en une / en ..... phase(s) suivant le plan de phasage (voir annexe n°5).

### Article 3. Responsabilités relatives à l'exécution des *travaux d'infrastructure*

L'initiateur de projet s'engage à réaliser à ses seuls frais tous les *travaux d'infrastructure* tels que repris dans le *projet d'exécution* précité selon les indications des services de la commune et sous la surveillance d'un bureau d'études agréé au Luxembourg mandaté par l'initiateur de projet avec l'accord de la commune.

Tous les frais relatifs à la surveillance des *travaux d'infrastructure* sont à la charge exclusive de l'initiateur de projet qui sera tenu de se conformer aux décisions de détail pouvant être prises.

Lors de l'exécution des *travaux d'infrastructure*, l'initiateur de projet s'en tiendra aux instructions des administrations compétentes et réalisera tous les *travaux d'infrastructure* ainsi que tous les travaux connexes, de quelle nature qu'ils soient, selon les règles de l'art et conformément à la réglementation en vigueur.

Dès le début des *travaux d'infrastructure*, des réunions de chantier auront lieu régulièrement en présence de l'initiateur de projet ou de son délégué, du bureau d'étude engagé, de l'entrepreneur commis et d'un responsable de la commune désigné à ces fins par le collège des bourgmestre et échevins.

L'initiateur de projet doit prendre toutes les précautions pour éviter toute atteinte à la salubrité ou sécurité publique ou toute dégradation des installations privées et publiques existantes.

Les eaux souterraines pouvant surgir à l'occasion des *travaux d'infrastructure* doivent être captées et déviées selon les règles de l'art et conformément à la réglementation en vigueur et aux frais de l'initiateur de projet.

De même, l'évacuation des eaux de surface des terrains voisins ou adjacents devra se faire aux frais de l'initiateur de projet. Aucune responsabilité actuelle ou future en rapport direct ou indirect avec l'évacuation des eaux de surface et aucune responsabilité contractuelle et/ou délictuelle ne peut être mise à charge de la commune.

Points complémentaires facultatifs si cela n'est pas déjà étayé dans le règlement sur les bâtisses les voies et les sites (RBVS) de la commune:

- Les dépôts de matériaux et de décombres susceptibles d'entraver la libre circulation ou de compromettre l'écoulement des eaux ou de nuire à la salubrité ou sécurité publique ;
- L'installation de lavage de pneus pour tous les véhicules utilitaires ;
- La signalisation ;
- La réglementation de la circulation, en particulier les accès et sorties provisoires ;
- L'entreposage et la manutention des déblais, de la terre végétale ;
- etc.

## CHAPITRE II : ASPECTS FINANCIERS

### Article 4. Récupération des frais de planification avancés par la commune <sup>[14]</sup>

La commune ayant élaboré en amont le schéma directeur conformément à l'article article 7(2)d) de la *loi acdu – régime 2011* et avancé les frais y liés, l'initiateur de projet s'engage à verser à la commune la somme de ..... Euros avant le début des *travaux d'infrastructure*.

**Commentaire [14]:** La Commune doit impérativement dissocier les frais de planification pour les schémas directeurs des frais de planification du PAG à proprement parlé, même si les schémas directeurs font partie intégrante de l'étude préparatoire.

La commune ayant initié le PAP « nouveau quartier » et avancé les frais liés à l'élaboration du présent PAP, l'initiateur de projet s'engage à verser à la commune la somme de ..... Euros avant le début des *travaux d'infrastructure*.

#### **Article 5. Financement des *travaux d'infrastructure***

Le raccordement aux infrastructures et à la voirie en place se fera aux frais de l'initiateur de projet, sur base de toutes les autorisations requises pour l'exécution de ces travaux et suivant les indications de la commune.

Les frais éventuels pour transformer, déplacer et/ou adapter des infrastructures existantes sont à la charge de l'initiateur de projet, pour peu qu'il s'agisse de travaux directement liés à la viabilisation des fonds couverts par le PAP. Un levé exact ainsi qu'un état des lieux reprenant la situation existante avant le début de ces travaux sont à fournir aux frais de l'initiateur de projet.

L'initiateur de projet posera à ses frais pour chaque lot privé les raccordements à la canalisation, à la conduite d'eau et aux divers réseaux jusque sur les terrains mêmes des particuliers futurs.

En cas de non réalisation des *travaux d'infrastructure* par l'initiateur de projet et après avertissement par lettre recommandée avec accusé de réception à la poste restée sans suites pendant un délai de ..... jours <sup>[15]</sup>, les dits travaux pourront être effectués par la commune aux frais de l'initiateur de projet, ces frais étant récupérables sur simple présentation de factures des ouvriers et entrepreneurs y employés. La surveillance exercée par la commune se fera néanmoins sans reconnaissance préjudiciable aucune, l'initiateur de projet demeurant seul responsable vis-à-vis de la commune de la parfaite réalisation et de l'exécution des travaux.

*Commentaire [15]: Attention, s'il n'est pas précisé qu'il s'agit de jours ouvrables, il s'agit de jours de calendrier.*

#### **Article 6. Garanties**

Afin de garantir le parfait achèvement de ces travaux les initiateurs de projet devront présenter à la commune, avant le début des travaux, une garantie à première demande d'un montant de ..... € TTC.

Cette garantie à première demande couvre les frais de réalisation des *travaux d'infrastructures*.

Cette garantie à première demande devra permettre à la commune, en cas de non observation des initiateurs de projet de leurs engagements, d'effectuer les travaux relatifs aux voiries et autres *travaux d'infrastructures* du PAP.

Sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant et pour limiter dans la mesure du possible les frais liés à une telle garantie à première demande, elle sera libérée progressivement au fur et à mesure de l'avancement des *travaux d'infrastructure* <sup>[16]</sup> pour atteindre 100 % à la réception de l'intégralité des infrastructures du PAP qui se fera après le parfait achèvement de tous les travaux. Il est précisé qu'à chaque demande de restitution d'une partie de la garantie par les initiateurs de projet, les travaux ainsi achevés et jusque-là couverts par cette partie de la garantie à libérer doivent, préalablement à la libération de cette partie de la garantie, avoir fait l'objet d'une réception telle que décrite à l'article 7 de la présente *convention*.

*Commentaire [16]: Il faut, le cas échéant, décrire les tranches, documents à l'appui, afin d'éviter de tomber dans l'arbitraire.*

Cette garantie à première demande doit émaner d'une institution financière à accepter par la commune.

#### **Article 7. Achèvement et réception des *travaux d'infrastructure***

En fonction de l'avancement des *travaux d'infrastructure*, et pour libérer successivement la garantie à première demande mentionnée à l'article 6 de la présente

convention, l'achèvement de certaines tranches des *travaux d'infrastructure* peut être constaté par un procès-verbal de réception à établir par la commune.

Le parfait achèvement des *travaux d'infrastructure* selon les règles de l'art et en conformité avec le projet d'exécution est constaté par un procès-verbal de réception à établir par la commune.

Les *travaux d'infrastructure* sont considérés comme parfaitement achevés et recevables, lorsque la couche de roulement est terminée.

Cette dernière devra être réalisée, pour chaque phase, en une seule fois pour la totalité des surfaces de cette phase, au plus tôt ..... an(s) et au plus tard ..... ans suivant la date d'achèvement du coffre provisoire de voiries <sup>[17]</sup>.

Afin d'éviter d'abîmer les voiries et trottoirs nouvellement réalisés lors de la construction des immeubles du PAP, respectivement afin d'éviter de devoir procéder à la réouverture des trottoirs pour réaliser les raccordements privatifs, il est expressément convenu que la voirie devra seulement être achevée jusqu'au niveau du coffre provisoire des voiries au moment du commencement des travaux de gros-oeuvre des immeubles à construire, à condition que la voirie provisoire soit carrossable et empruntable pour les vélos et piétons, sécurisée, éclairée et propre. Les *travaux d'infrastructure* effectués jusqu'à ce stade devront être réceptionnés avant le commencement de tous travaux de construction sur les lots privés.

La réalisation du coffre définitif des voiries de même que des trottoirs devra être entamée à l'achèvement du gros-oeuvre des immeubles longeant la voirie et devra être terminée et réceptionnée à l'achèvement final des immeubles pré - désignés. La couche de roulement devra alors être réceptionnée séparément <sup>[18]</sup>.

Après achèvement des *travaux d'infrastructure*, l'initiateur de projet remettra à la commune un plan détaillé, comme construit et à l'échelle 1 : ..... (plan *as build*), qui indiquera exactement l'emplacement des réseaux, ainsi que tous les raccords particuliers sur les places à bâtir privées y compris les profondeurs sous chaussée. Seront remis ..... jeux de plans sur papier et un jeu de plan sous le format informatique demandé par la commune. Y seront également reprises, les emprises pour les servitudes dont sont grevés les fonds conformément à la *partie graphique* du PAP.

Un contrôle par caméra de la canalisation 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.

Les installations de jeux sur les aires publiques sont à réceptionner par un organisme de contrôle agréé au Luxembourg.

En cas de litige quant à la qualité et à la bonne exécution des *travaux d'infrastructure*, il sera procédé, aux frais de l'initiateur de projet, 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 compétent, siégeant comme juge des référés.

**Article 8. Affectation de l'indemnité compensatoire (article facultatif) <sup>[19/20]</sup>**

Conformément au point de l'ordre du jour numéro ..... de la délibération du conseil communal du ....., portant adoption du présent PAP ....., approuvée le ..... par le ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions, référence .....//....., l'indemnité compensatoire de ..... Euros sera utilisée de la manière suivante :

- ..... Euros pour l'acquisition de fonds situés au lieu-dit ..... à ..... inscrits au cadastre, commune de ....., section -.....- de ..... (voir annexe n°.....) à affecter à l'aménagement de .....

**Commentaire [17]:** cas de figure, où des autorisations de construire ne peuvent être octroyées avant l'achèvement complet des travaux d'infrastructure, y compris la dernière couche de roulement. Dans ce cas, les deux alinéas suivants n'ont pas de raison d'être.

**Commentaire [18]:** Il vaut mieux éviter les termes réception provisoire et définitive, car si la commune ne prévoit pas que des autorisations de construire peuvent être délivrées avant que les travaux d'infrastructure soient terminés, le chantier restera au point mort ou bien les AC seront illégales. Il est proposé de prévoir uniquement une phrase qui dit que le tapis définitif sera posé ultérieurement et qu'une réception séparée sera faite.

**Commentaire [19]:** Article nécessaire au cas où la commune, p.ex. pour des raisons d'entretien et de pérennité de ces installations, désire réaliser et superviser certains travaux elle-même.

**Commentaire [20]:** Article nécessaire au cas où la cession de domaine public est inférieure à 25 % et que, dans le cadre de la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier, il a été stipulé à quelle fin cette indemnité compensatoire sera utilisée (acquisition de terrains à proximité des fonds couverts par le PAP NQ, travaux de voirie et d'équipements publics tels que décrits à l'article 23 de la loi acdu, financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser dans l'intérêt du PAP NQ concerné.

Attention, le montant de l'indemnité compensatoire doit être arrêté dans le cadre de la délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier. Il ne peut être arrêté au niveau de la présente convention.

- ..... Euros pour effectuer les travaux de voirie suivants nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général:
  - aménagement d'un tronçon de piste cyclable de ..... m entre ..... et .....
- ..... Euros pour la modernisation et l'agrandissement de l'aire de jeux située sur les fonds.

### CHAPITRE III: AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

#### Article 9. Demandes d'autorisation de construire

Des autorisations de construire pourront être octroyées avant la réception de la couche de roulement, tel que stipulé à l'article 7 de la présente *convention*.

En exécution du PAP et du règlement sur les bâtisses les voies et les sites (RBVS), une autorisation individuelle devra être sollicitée auprès de la commune pour toute *maison*, respectivement tout groupe de *maisons* et pour tout *immeuble* ou partie *d'immeuble* à construire. Les constructions seront implantées et conçues conformément à la *partie graphique* et la *partie écrite* du PAP et à toute autre réglementation en vigueur, le cas échéant.

#### Article 10. Réalisation de logements à coût modéré

Conformément à l'article ..... de la *partie écrite* du PAP, l'initiateur de projet s'engage à réaliser ..... logements <sup>[21]</sup> dits « à coût modéré ». Ces logements, appelés « *QUOTA de logements à coût modéré* » par la suite, seront réalisés conformément au programme de construction repris au point b) du présent article.

##### a) Localisation

Les logements dits « à coût modéré » seront réalisés sur les lots suivants attribués à l'initiateur de projet dans le cadre du remembrement tel que mentionné à l'article 13 de la présente convention :

- lots n°....., ..... pour les *maisons*
- lots n°....., ..... pour les *immeubles à appartements*

##### b) Programme de construction

L'initiateur de projet s'engage à réaliser sur les lots mentionnés au point a) du présent article :

- ..... *maisons* (indiquer le type, le cas échéant)
- ..... *immeubles à appartements*
- ..... appartements répartis sur les lots numéros ....., ....., ...

Dans les *immeubles à appartements*, la quote-part des différents types de logement est fixée comme suit :

- maximum ..... % de logements du type studio
- maximum ..... % de logements à 1 chambre à coucher
- minimum ..... % de logements à 2 chambre à coucher
- minimum ..... % de logements à 3 chambre à coucher ou plus.

L'initiateur de projet remettra à la commune une liste des logements du *QUOTA de logements à coût modéré* indiquant pour chaque logement sa localisation, son type et sa taille.

##### c) Bénéficiaires des logements dits « à coût modéré »

Les logements dits « à coût modéré » sont réservés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction et d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

**Commentaire [21]:** Ici, l'article 29 de la loi acdu régime 2011 laisse le choix entre l'obligation de réaliser 10% du nombre du logements réalisables en tant que logements dits « à coût modéré » ou d'affecter une superficie de 10% du terrain net à des logements dits « à coût modéré ». La partie écrite du PAP doit stipuler la variante retenue.

En pratique, certaines Communes optent pour la réservation de 10% de la surface construite brute réalisable affectée à l'habitat et précisent par la suite la localisation et la taille de ces logements, respectivement le programme de construction à réaliser. Ceci évite la ségrégation sociale et permet de remédier au manque de certains types de logements de manière ciblée. Il est donc judicieux de mentionner, dans la partie écrite du PAP (couvrant un terrain brut dont la superficie est supérieure à 10%), ce qui devra être précisé au niveau de la convention.

Quant aux conditions et prix de vente de ces logements dits « à coût modéré », il est également possible de dresser une convention séparée entre l'initiateur de projet et la Commune et d'y préciser les modalités de la réservation des logements du *QUOTA*, les prix de vente et même l'équipement des logements, les qualités des matériaux, les aménagements extérieurs etc., ainsi que toutes autres obligations et droits de l'initiateur de projet. Il suffit alors de renvoyer à ce document à part dans la présente convention.

## d) Conditions et prix de vente

L'initiateur de projet s'engage à réserver à la vente ces logements du *QUOTA de logements à coût modéré* aux personnes visées sub c) ci-avant, pendant toute la période de réservation définie sub e) et à des prix de vente TTC 3% (ci-après *prix de vente à respecter*) de maximum ..... €/m<sup>2</sup>. Ce prix se réfère à la date de la signature de la présente convention et peut être adapté à l'indice des prix à la consommation de l'année de la livraison <sup>[22]</sup>.

A l'occasion de la demande d'autorisation de bâtir pour un groupe de *maisons* et pour chaque *immeuble à appartements*, l'initiateur de projet fournira à la commune la liste des logements du *QUOTA de logements à coût modéré* mentionnée sub b) indiquant la localisation du logement, son type, sa surface et son prix de vente ainsi que le décompte des m<sup>2</sup> de surface construite brute restant à réaliser.

**Commentaire [22]:** On pourrait également renoncer à fixer un prix maximal et stipuler que la base de calcul pour ces logements est la même que pour tous les autres logements. En l'occurrence, le prix « modéré » doit découler d'un standard de construction à définir (taille, classe énergétique, finitions etc.).

## e) Durée de la réservation

L'initiateur de projet est obligé de réserver à la vente, exclusivement à des personnes visées sub c) ci-avant, les logements du *QUOTA de logements à coût modéré*. Cette obligation de réservation court dès la mise en vente des logements et au plus tard à partir de la délivrance de l'autorisation de bâtir pour les *maisons* et les *immeubles à appartements* concernés.

Afin de permettre à la commune de vérifier la mise en vente effective des logements du *QUOTA de logements à coût modéré* l'initiateur de projet informe la commune dès la mise en vente par l'agence chargée de la vente. L'initiateur de projet s'engage également à transmettre tous les six mois à la commune la liste des ventes aux personnes visées sub c) ainsi que les maisons et logements encore disponibles.

f) L'obligation de réservation expire à la date de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception de la commune de la première remise des clés d'une des *maisons* concernées, respectivement d'un des logements situés dans un *immeuble à appartement* concernés. A partir de la date de cette notification, l'obligation de réservation à la vente exclusive dont question ci-avant cessera dans le chef de l'initiateur de projet. Indemnité compensatoire en cas de dépassement du prix de vente fixé au point d) du présent article.

Pour chaque logement du *QUOTA de logements à coût modéré*, l'initiateur de projet est libéré de ses engagements dès notification d'une copie de l'acte de vente concernant ledit logement et démontrant le respect de ses obligations. Pour le cas où ces transactions révéleront des prix de vente supérieurs par rapport au *prix de vente à respecter*, le promoteur sera tenu à payer, à la commune, une indemnité de ..... Euros par m<sup>2</sup> de surface construite brute correspondant au logement concerné et repris dans la liste mentionnée au point d) du présent article.

Pour le cas où l'initiateur de projet devrait vendre, endéans le délai de réservation, un des logements du *QUOTA de logements à coût modéré* à une personne non visée au point c) du présent article, il sera tenu à payer, à la commune, une indemnité de ..... Euros par m<sup>2</sup> de surface construite brute correspondant au logement concerné et repris dans la liste mentionnée au point d) du présent article.

La commune s'engage à utiliser cette indemnisation à des fins liées au *logement à coût modéré*.

- g) **Obligation de publicité**  
 Sans préjudice des obligations de publicité mentionnées à l'article 14 de la présente convention, l'initiateur de projet s'engage à insérer les clauses concernant les *QUOTA de logements à coût modéré* dans toute transaction relative aux logements et terrains afférents. Il informera la commune de chacune de ces transactions afin de permettre à la commune d'exercer ses droits visés au point h) du présent article.
- h) **Droit de préemption** <sup>[23]</sup>  
 Sans préjudice des obligations de publicité mentionnées à l'article 14 de la présente convention, l'initiateur de projet s'engage à mentionner dans toute transaction relative aux logements et terrains afférents que la commune a un droit de préemption sur tous les logements du *QUOTA de logements à coût modéré* mis en vente :  
 – après le délai de réservation visé sub e)  
 – après leur première acquisition par les personnes visées sub c) endéans un délai de ..... ans pour tous les *appartements* et de ..... ans pour toutes les *maisons*.

**Commentaire [23]:** Attention: il s'agit ici d'une négociation entre parties, à moins que les conditions prévues au titre II - article 3 de la loi pacte logement du 27 octobre 2008 conférant un droit de préemption à la commune ne soient remplies. Pour mémoire, ce droit de préemption de la commune existe :  
 – pour les terrains sis dans les zones de développement au sens de l'article 42 de la loi acdu régime 2011  
 – pour les terrains sis dans les zones à restructurer au sens de l'article 55 de la loi acdu régime 2011  
 – pour le développement du logement et de l'habitat pour les terrains sis dans les zones de réserves foncières au sens de l'article 97 de la loi acdu régime 2011,  
 – pour les terrains sis dans les zones d'aménagement différé au sens de l'article 9, paragraphe (1), de la loi acdu régime 2011  
 – pour les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci.

**Article 11. Nombre d'emplacements de stationnement** <sup>[24]</sup>

- adaptations / précisions concernant le nombre, la localisation, la gestion et les modalités de mise à disposition des emplacements de stationnement (par exemple la possibilité de prévoir les emplacements en dehors des fonds couverts par le PAP, si le PAP le permet) ;
- dispenses en cas de car-sharing (si spécifié dans la p.e. du PAP que ceci doit être précisé au niveau de la convention) ;
- obligation d'installer des bornes pour recharger les voitures et vélos électriques ;
- adaptation du nombre d'emplacements de stationnement en cas de réalisation d'équipements collectifs ou de programmes de construction spécifiques (résidences-service pour personnes âgées, logements pour étudiants, logements communautaires, etc),

**Commentaire [24]:** Article nécessaire s'il s'agit de préciser le PRM du plan sectoriel transport, transposé au niveau du PAG de la Commune et du PAP ou si le PAP comporte des prescriptions spécifiques renvoyant à la convention.  
 En ce qui concerne les emplacements de vélo, les modalités doivent, elles, être détaillées au niveau de la partie écrite du PAP.

**Article 12. autorisations de construire délivrées à titre provisoire** <sup>[25]</sup>

**Commentaire [25]:** Article nécessaire en cas d'autorisation d'emplacements de stationnement à titre précaire, tel que prévu à l'article 37 bis de la loi acdu régime 2011.

**CHAPITRE IV : CESSIONS ET SERVITUDES**

**Article 13. Cession des terrains réservés à la voirie et aux équipements publics**

Conformément au point (1) de l'article 34 de la *loi acdu – régime 2011*, les fonds compris dans le PAP et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres à ce PAP seront cédés gratuitement à la commune après la réception définitive des *travaux d'infrastructure*.

La délimitation et la contenance exactes des fonds mentionnés ci-avant, telles que reprises par la *partie graphique*, tout comme la délimitation, la contenance exacte et toute autre désignation cadastrale des différents lots privés, seront confirmées par mesurage cadastral conformément au projet de remembrement dressé par un géomètre officiel dans le cadre du remembrement selon l'article 64 de la *loi acdu – régime 2011*.

Après la réception des *travaux d'infrastructure* les fonds à céder feront l'objet d'un mesurage cadastral à charge de l'initiateur de projet et seront ensuite cédés à la commune. L'acte notarié de cette cession se fera dans un délai de ..... mois après la réception des *travaux d'infrastructure*. Les frais d'acte notarié seront également à charge de l'initiateur de projet.

Convention portant sur la mise en oeuvre et l'exécution du PAP NQ .....  
 Version provisoire du .../.../... pour accord CBE de la commune de .....

#### Article 14. Servitudes et obligation de publicité

La *partie graphique* et la *partie écrite* du présent PAP reprennent la localisation et la nature des servitudes dont sont frappés certains lots.

Le(s) lot(s) privé(s) numéro(s) ..... est (sont) à usage public. Les frais liés aux *travaux d'infrastructure* ou tous autres travaux d'aménagement liés à ce(s) lot(s) privé(s) sont à charge de l'initiateur de projet conformément au *projet d'exécution*. Après la réception de ces travaux, l'initiateur de projet mettra le(s) lot(s) privé(s) à la disposition du public. La commune s'engage à entretenir ces fonds et à y imposer l'ordre public au même titre que sur les fonds cédés et réservés à la réalisation de constructions et d'aménagements publics <sup>[26]</sup>.

**Commentaire [26]:** Alinéa nécessaire au cas où certains lots gardent le statut de lot privé mais sont affectés à un usage public comme p.ex. aires de jeux, chemins, parcs etc.

Complément, le cas échéant:

Les servitudes grevant ces fonds doivent faire l'objet d'une convention de servitude séparée à signer entre la commune et le(s) propriétaire(s) concernées et reprenant les conditions d'exercice de cette servitude et les charges et obligations de part et d'autre. Ces conventions sont à signer au plus tard à la date de cession gratuite des infrastructures du lotissement à la commune.

L'initiateur de projet s'engage à faire mentionner expressément dans chaque acte notarié documentant une transaction entre lui-même et tout futur acquéreur d'un terrain ou d'un immeuble, respectivement d'une partie d'immeuble sur les fonds couverts par le présent PAP, l'existence des servitudes reprises dans la *partie graphique* et la *partie écrite* du PAP et d'y annexer ces documents <sup>[27]</sup>.

**Commentaire [27]:** Au fond, cet alinéa est superflu, puisque le notaire a de toutes manières une obligation de recherche des servitudes qui doivent être mentionnées dans le « registre des servitudes » de la Commune.

Pour les lots suivants, l'acte notarié mentionnera expressément :

- l'existence de végétation à conserver et à entretenir conformément aux instructions de la commune sur les lots numéros ....., ..... (servitude n° .....);
- l'obligation de compléter la végétation sus - mentionnée conformément aux instructions de la commune sur les lots numéros ....., ..... ;
- l'obligation d'aménager un fossé accueillant les eaux de pluie en provenance de ..... et les évacuant vers ....., tel que précisé dans les plans « as build » mentionnés à l'article 7 de la présente *convention* ;
- une servitude de passage d'une largeur de ..... mètres (p.ex. à cheval sur les limites de propriétés) sur les lots numéros ....., ....., ..... ;
- une servitude de tréfond d'une largeur de ..... mètres à maximum ..... de profondeur sur les lots numéros ....., ....., ..... tel que précisé dans les plans « as build » mentionnés à l'article 7 de la présente *convention* ;
- une servitude de surplomb d'une largeur de ..... mètres avec un passage libre de min XX mètres sur les lots numéros ....., ....., ..... ;
- l'existence du (des) lot(s) numéro(s) ..... du *domaine privé* à usage public et les modalités d'utilisation.

L'initiateur de projet informera les futurs propriétaires des lots privés des frais leur incombant dans le cadre de la réalisation des constructions, notamment des taxes d'autorisation et de raccordement ou encore du montant de la participation aux frais pour les équipements collectifs, le cas échéant.

**CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES**

**Article 15. Cession de la présente convention à un tiers**

La présente convention pourra être cédée par l'initiateur de projet à un tiers, sans que l'accord de la commune ne soit requis, ni sur la cession, ni sur l'identité du cessionnaire, à condition que l'initiateur de projet impose à ce tiers le respect des conditions et obligations fixées dans la présente. La commune sera informée de la cession par l'initiateur de projet dans un délai de 5 jours via un courrier recommandé avec accusé de réception.

Pour le cas où de futurs projets de tiers devraient profiter des infrastructures réalisées et financées par les initiateurs de projet dans le cadre de la réalisation du PAP, objet de la présente, la commune imposera à ces tiers au plus tard dans la convention d'exécution relative à ces projets de participer aux frais de réalisation des infrastructures dont ils profitent.

A cette fin et en cas de besoin la commune établira un règlement taxe de raccordement afférent.

**Article 16. Lieu de juridiction**

Le présent contrat est soumis à la législation en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg. Seuls les tribunaux du Grand-Duché de Luxembourg sont compétents.

**Article 17. Divers**

Les frais d'enregistrement de la présente convention sont à charge de l'initiateur de projet <sup>[28]</sup>.

*Commentaire [28]: Cela va de soi. Certaines Communes prennent cependant ces frais en charge*

La présente convention a été établie en ..... exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu au moins un original paraphé et signé.

La présente convention est soumise à l'approbation tant du Conseil Communal que du ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions. Elle ne pourra partant produire d'effets que suite à ces approbations.

Ainsi établie à ....., le .../.../....

Le collège des bourgmestre et échevins, .....

pour la commune de ..... pour le compte de la société .....