

C O N V E N T I O N

CONVENTION D'EXECUTION RELATIVE AU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « LONDONBRIDGE »

AU LIEU-DIT « BUSBIERG » À BISSEN

Entre

l'Administration Communale de Bissen, représentée par son collège des bourgmestres et échevins :

- Monsieur David VIAGGI, bourgmestre,
- Monsieur Roger SAURFELD, échevin,
- Mme Cindy BARROS DINIS, échevine,

ci-après désignée la **Commune**, d'une part ;

et

LB Technology Google, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, ayant son siège social établi à 1, rue Isaac Newton, L-2242 Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B219801, représentée par :

- Monsieur Valentine Bohan, en sa qualité de gérant ;

ci-après désignée l'**Initiateur**, d'autre part,

les dispositions suivantes ont été retenues dans l'intérêt de l'exécution du plan d'aménagement particulier « LONDONBRIDGE » adopté par la Commune en date du 22 octobre 2020 et approuvé en date du 12 février 2021 par Madame la Ministre de l'Intérieur, référence 18807/82C, approbation rectifiée par la décision d'approbation de Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 23 mars 2021, même référence, (le **PAP BusbiERG** ou le **Plan d'Aménagement Particulier**). Les dispositions de la présente convention portent sur l'ensemble du périmètre couvert par le PAP BusbiERG, étant des fonds cadastrés sur le territoire de la commune de Bissen, section B de Bissen-Sud, d'une contenance brute totale de 32ha 17a 91ca, sis en Zone spéciale - Datacenter [SPEC-DC] du plan d'aménagement général de la commune de Bissen et tous les terrains nécessaires à la réalisation et la viabilisation du PAP BusbiERG.

Article premier

CONVENTION

Le Plan d'Aménagement Particulier doit être réalisé conformément :

1. à la partie écrite et graphique du PAP Busbierg ;
2. au projet d'exécution comprenant :
 - le bordereau des masses;
 - le devis estimatif;
 - le plan de localisation nommé 23/1311 VRD APD 0001 ;
 - le plan des surfaces – Infrastructures cédées à l'Administration Communale nommé 23/1311 VRD APD 0100 ; et
 - le plan des réseaux et coupe du chemin agricole -- Infrastructures cédées à l'Administration Communale nommé 23/1311 VRD APD 0500
3. aux dispositions du plan d'aménagement général de la commune de Bissen et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Bissen ;
4. aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (la **Loi de 2004**), qui stipule en son article 36 que

« Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.

Cette convention, avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», leur financement par les intéressés ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 34, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase. Les modalités de réalisation des mesures compensatoires, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, peuvent être fixées dans la convention.

La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 37.

La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, l'initiateur du projet n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Ce délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier. Dans ce cas, le délai est prorogé jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.

CONVENTION

La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

Si la convention et son projet d'exécution contiennent des modalités de réalisation des mesures compensatoires conformément à l'alinéa 2, le ministre transmet ces dispositions pour avis au Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions dans un délai de sept jours à compter de la réception de la délibération. Dans ce cas, le délai prévu à l'alinéa 6 est prorogé à 45 jours. À défaut par le Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions de faire parvenir son avis sur les dispositions relatives à la réalisation des mesures compensatoires dans le mois de la réception du dossier, le ministre statue sur la décision du conseil communal conformément à l'alinéa 6.

Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, l'initiateur du projet demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis. »

5. aux clauses et conditions de la présente convention.

Article 2 – Objet et garanties

La présente convention porte sur tous les terrains au sein du périmètre du PAP Busbiorg et ceux nécessaires à sa réalisation et sa viabilisation.

L'Initiateur s'engage tant pour lui-même qu'au nom et pour compte, le cas échéant, de tout autre propriétaire de terrains sis au sein du périmètre du PAP Busbiorg. L'Initiateur se porte, le cas échéant, irrévocablement fort de l'exécution par tout autre propriétaire de toutes les obligations relatives à la réalisation actuelle du Plan d'Aménagement Particulier, en particulier de la cession des terrains réservés aux usages publics, de la réalisation des travaux y relatif et du paiement des frais. Vis-à-vis de la Commune, l'Initiateur reste seul obligé.

L'exécution et les délais d'achèvement des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée au sein du périmètre du PAP Busbiorg, les éventuels travaux accessoires de voirie, le financement de la réalisation de ces équipements, ainsi que la cession gratuite des fonds réservées à la voirie publique et aux équipements publics sont réglés par la présente convention.

Les obligations de l'Initiateur à l'égard de la Commune ne prennent fin qu'au moment du remboursement par l'Initiateur des frais de l'Infrastructure Publique à la Commune conformément à l'article 6 de la présente convention et la cession des terrains à usages publics à la Commune.

Article 3 - Réalisation du projet d'exécution

CONVENTION

1. Les infrastructures, voiries (y non compris les voiries privées qui ne seront pas cédées à la Commune), et équipements publics à céder gratuitement à la Commune sis sur la surface cédée gratuitement à la Commune (ci-après l'**Infrastructure Publique**), telle que plus amplement décrits à l'annexe 1, sont à réaliser d'après le projet d'exécution tel qu'approuvé par le collège des bourgmestre et échevins. Toute modification au projet d'exécution, avant le début ou pendant la réalisation des travaux, doit être soumise à l'approbation de la Commune.
2. Un chemin agricole traverse actuellement la surface soumise au PAP Busbierg, sis sur les parcelles inscrites actuellement au cadastre de la commune de Bissen, section B de Bissen-Sud, sous les numéros 259/4974 et 277/4972 (le **Chemin Agricole**). En-dessous du Chemin Agricole se situent des tuyaux exploités par la société Luxlait. La Commune sera, conformément à l'annexe 1, en charge de la construction du nouveau chemin, en conformité avec le projet d'exécution et des dispositions du PAP Busbierg, venant remplacer le Chemin Agricole (le **Chemin de Remplacement**) ainsi que du transfert des tuyaux Luxlait à ériger en-dessous du Chemin de Remplacement. Les Parties comprennent que l'accessibilité au Chemin Agricole est à assurer jusqu'à l'ouverture du Chemin de Remplacement et que la fonctionnalité des tuyaux Luxlait doit être assurée en permanence.
3. Si, au moment du début des travaux relatifs au Chemin de Remplacement, l'Initiateur est encore propriétaire de la surface devant accueillir le Chemin de Remplacement, l'Initiateur s'engage, le cas échéant, à accorder à la Commune, en charge des travaux y relatifs, tous les autorisations, mandats et accès requis pour la planification, l'autorisation et l'exécution des travaux, ainsi qu'à signer tous les actes et documents objectivement nécessaires à cet effet.
4. Les travaux relatifs à l'Infrastructure Publique sont à réaliser par la Commune dans les délais repris au tableau en annexe 1 faisant partie intégrante de la présente convention, à charge de remboursement par l'Initiateur des frais y relatifs conformément à l'article 6 de la présente convention.
5. L'Initiateur doit se pourvoir auprès de qui de droit pour l'obtention des autorisations requises qui ne tombent pas sous la compétence de la Commune et verse une copie de ces autorisations à la Commune. Ces travaux ne peuvent commencer que sur accord écrit de la Commune. Toute modification des plans de détail du cahier spécial des charges doit être approuvée au préalable par la Commune.
6. La Commune s'engage à fournir les quantités en eau potable dès la phase chantier à raison de 8,64 m³ maximale par heure avec une moyenne journalière de 51 m³ (débit maximal garanti) et pendant l'exploitation du bâtiment administratif à raison de 6,50 m³ par heure avec une moyenne journalière de 11m³ (débit maximal garanti) jusqu'au point de raccordement extérieur.
7. En cas de besoin en dépassement des quantités d'eau potable ci-dessus stipulées, les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour renégocier de bonne foi les conditions relatives à ces quantités, y compris, mais sans s'y limiter, les ajustements requis concernant les volumes supplémentaires, les modalités de fourniture, ainsi que les impacts financiers, logistiques et environnementaux associés.

CONVENTION

8. L'Initiateur s'engage à stocker les eaux de refroidissement et les eaux d'extinction à l'intérieur du périmètre du PAP Busbiert.
9. L'Initiateur se conforme aux instructions de la société chargée de l'exploitation future du réseau électrique, en ce qui concerne les distances minimales à observer entre les câbles des lignes électriques et les constructions prévues. Les frais résultant d'une modification éventuelle des lignes sont à charge de l'Initiateur. Il s'engage à raccorder son site au réseau de l'exploitant du réseau électrique par des câbles souterrains ou aériens.
10. Les matériaux utilisés pour la réalisation, l'aménagement et l'exécution des travaux relatifs à l'Infrastructure Publique seront de première qualité et devront répondre aux normes en vigueur.
11. Les travaux d'Infrastructure Publique doivent être exécutés et terminés de façon à ce que les divers raccordements soient posés jusqu'à limite du périmètre du PAP Busbiert et que les ouvertures et casses du dernier revêtement puissent être évitées dans le futur pour tout ce qui est prévisible à l'heure actuelle.
12. L'Initiateur doit :

De façon générale:

- respecter les prescriptions de sécurité en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg qui lui sont applicables ;
- être, et est, responsable de tous dommages et/ou accident en rapport avec les travaux dont l'exécution lui incombe ; et
- capter les eaux souterraines pouvant surgir à l'occasion des travaux et les dévier dans la canalisation à eaux superficielles suivant les prescriptions de l'AGE.

Avant le début des travaux de terrassement :

- disposer d'une piste de chantier directement relié à la N7 ;
- être propriétaire de tous les terrains concernés par les travaux de terrassement, à l'exclusion des surfaces cédées à la Commune conformément à l'article 5 de la présente convention, situés au sein du périmètre du PAP Busbiert, sauf accord contraire du ou des propriétaire(s) des terrains concernés dont l'Initiateur ne serait pas propriétaire ;
- avoir procédé à la cession gratuite à la Commune de la surface destinée à accueillir le Chemin de Remplacement conformément aux dispositions de l'article 5 ; et
- résilier les baux agricoles ou conventions de mise à disposition portant sur l'utilisation précaire des terrains sis au sein du périmètre du PAP Busbiert.

Après la réalisation des travaux de terrassement :

CONVENTION

- informer le service technique de la Commune à l'avance du début des travaux ;
 - faire parvenir avant le début des travaux une copie de la permission de voirie à la Commune ;
 - signaler les travaux par les moyens prévus au Code de la Route ;
 - évacuer les eaux de surface des terrains voisins ou adjacents selon les règles de l'art. Aucune responsabilité ni contractuelle ni délictuelle ne peut être mise à charge de la commune ni lors des travaux d'infrastructure ni lors des travaux de construction.
13. Les frais résultant des interventions et de la réalisation de tous les travaux mentionnés ci-avant sont à supporter intégralement par l'Initiateur.
14. Pendant la période de chantier et jusqu'à l'achèvement des Infrastructures Publiques par la Commune :
- l'entrée dans le site est à signaler respectivement comme chantier;
 - l'Initiateur installera une station de lavage pour camions sur le chantier du Plan d'Aménagement Particulier pendant la durée des travaux de terrassement et garantira le nettoyage bi-journalier de la partie concernée du réseau existant (N7).
15. Avant le début des travaux, l'Initiateur pourra procéder à un état des lieux contradictoire entre l'Initiateur et les riverains du projet afin de fixer les responsabilités en cas d'apparition de fissures sur les bâtiments riverains ou de dégâts dans la chaussée lors de la phase de construction du Plan d'Aménagement Particulier.

Article 4 - Réception de l'Infrastructure Publique

Suite à la délégation de l'exécution des travaux d'Infrastructure Publique par l'Initiateur à la Commune conformément à l'annexe 1 de la présente convention, aucune réception n'est organisée, ni de procès-verbal de réception dressé, entre l'Initiateur et la Commune.

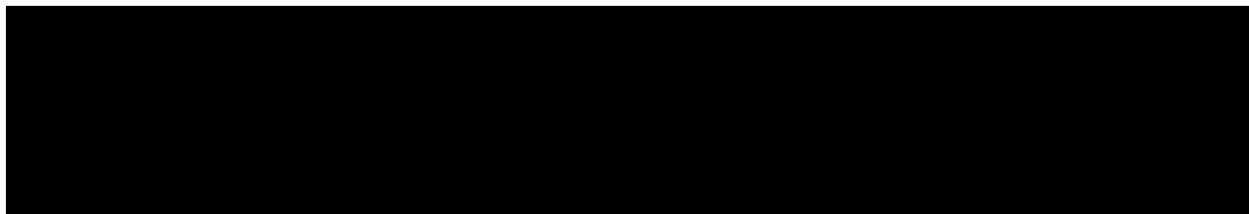
Article 5 – Cession des fonds réservés à l'Infrastructure Publique et indemnité compensatoire

1. L'Initiateur cède, à titre gratuit, les fonds réservés à l'Infrastructure Publique, libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires (la **Cession Gratuite**). Les frais de mesurage cadastral et les frais de l'acte relatifs à cette cession sont à charge de l'Initiateur.
2. L'Initiateur cède à ce titre à la Commune une surface approximative de 70a 84ca, soit environ 2,2% de la surface brute totale soumise au PAP Busbiert, telle que représentée au sein de la partie graphique du PAP Busbiert, pour les besoins d'aménagements publics. Cette cession s'opère gratuitement.
3. La Cession Gratuite s'opère avant le début des travaux concernant la construction du Chemin de Remplacement.
4. Le PAP Busbiert prévoyant une cession inférieure au quart de la surface totale, l'Initiateur est

CONVENTION

tenu de verser à la Commune une indemnité compensatoire d'un montant de [REDACTED] par are de surface inférieure au quart, ne tenant pas compte de la plus-value présumée de l'aménagement. Sur cette base l'indemnité compensatoire a été fixée au montant forfaitaire non révisable de [REDACTED] (**l'Indemnité Compensatoire**).

5. L'Indemnité Compensatoire est payable comme suit :



6. Pour le cas où une partie de l'infrastructure (conduite d'eau, canalisations, drainages, câbles électriques et téléphoniques etc.) devrait traverser des terrains privés dont l'Initiateur n'est pas propriétaire, la Commune s'engage à déployer ses meilleurs efforts afin de garantir par acte notarié avec le(s) propriétaire(s) concerné(s) le libre passage, aux agents des sociétés concernées pour la pose, l'entretien et la réparation de ladite infrastructure. La Commune s'engage à fournir une copie des documents, une fois à sa disposition, certifiant les servitudes et droits de passage accordés par les propriétaires des terrains concernés. Ces droits de passage doivent non seulement autoriser la pose des infrastructures, mais également le libre accès par la Commune et les services techniques concernés en vue de l'entretien et de la réparation.
7. Conformément à l'article 34 (2) de la Loi de 2004, l'Indemnité Compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du PAP Busbiorg en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2 de la Loi de 2004, pouvant comprendre la réalisation des voies publiques, l'installation des réseaux de télécommunication, ainsi que des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduelles et pluviales, de l'éclairage, de l'aménagement des espaces collectifs, des aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la Commune dans l'intérêt du PAP Busbiorg, telles que définies dans la délibération du conseil communal du 14 novembre 2024 (la **Délibération**).
8. Pour éviter tout doute, les travaux et frais incombant à la Commune en vertu de la Délibération sont intégralement couverts par l'Indemnité Compensatoire et ne peuvent faire l'objet d'aucune demande de remboursement adressée par la Commune à l'Initiateur.

Article 6 – Remboursement de frais d'Infrastructure Publique

1. Les frais des travaux relatifs à l'Infrastructure Publique dont l'exécution est confiée à la Commune, pour le compte de l'Initiateur, conformément au tableau en annexe 1, sont remboursés, à coût réel, par l'Initiateur à la Commune endéans un délai de trois (3) mois à compter de la présentation d'un décompte définitif des frais y relatifs par la Commune à l'Initiateur.

CONVENTION

Article 7 - Vente de terrains par l'Initiateur et autorisation de construire

1. Pour les immeubles à construire sur la surface couverte par le Plan d'Aménagement Particulier, une autorisation de construire est à solliciter auprès de la Commune, en exécution des règlements communaux.

Les taxes de chancellerie et d'équipements collectifs sont à payer par les demandeurs de l'autorisation de bâtir pour le bâtiment d'exploitation et le bâtiment administratif constituant chacun un immeuble.

2. Au cas où l'Initiateur céderait ses droits de propriété portant sur l'ensemble ou une partie des terrains au sein du périmètre du PAP Busbiereg avec les droits découlant de la présente convention, il s'oblige à imposer au cessionnaire toutes les obligations à sa charge en vertu de la présente convention. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la cession gratuite des fonds réservés à la voirie publique et aux équipements publics à la Commune.
3. L'exécution, le financement, et les délais d'achèvement des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée au sein du périmètre du PAP Busbiereg, ainsi que des éventuels travaux accessoires de voirie, étant réglés par la présente convention, toute autorisation de construire portant sur la surface sise au sein PAP Busbiereg pourra, conformément aux articles 36 et 37 de la Loi de 2004, être délivrée dès l'approbation de la présente convention par l'autorité supérieure compétente.

Article 8 - Dispositions finales

1. Aucune disposition des présentes ne peut être interprétée comme étant une forclusion de la part de la Commune à prétendre à des taxes ou autres redevances à percevoir au moment de la délivrance d'une autorisation de bâtir ou à en instaurer, même ultérieurement. Par dérogation à ce qui précède, le financement des travaux de voirie et d'équipements publics en lien avec le PAP Busbiereg étant exclusivement régi par la présente convention, y compris pour des travaux non-sis au sein du périmètre du PAP Busbiereg, la Commune renonce irrévocablement à procéder à une récupération de frais y relatifs sur base de l'article 24 de la Loi de 2004.
2. Le calcul du coût de l'Infrastructure Publique est basé sur le devis estimatif et le bordereau des masses compris au sein du projet d'exécution.
3. La présente convention est périmée de plein droit, si dans un délai de 2 ans à compter de la délivrance de toutes les autorisations et permis requis pour débiter l'exécution des travaux d'Infrastructure Publique ces travaux n'ont pas été entamés. En cas de péremption de la présente convention et / ou en cas d'abandon de l'exécution du plan d'aménagement particulier « LONDONBRIDGE » par l'Initiateur, toutes les sommes déjà payées par l'Initiateur à la Commune aux termes de la présente convention restent acquises à la Commune, sans remboursement et revendication de part et d'autre.
4. La présente convention ne sort ses effets qu'après approbation par le conseil communal de Bissen et par l'autorité supérieure compétente.

CONVENTION

5. Pour l'exécution de la présente, il est fait élection de domicile au secrétariat de la Commune de Bissen.
6. Les frais d'enregistrement de la présente convention sont à charge de l'Initiateur.
7. Les Parties conviennent par les présentes de signer électroniquement la présente convention, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, en un nombre quelconque d'exemplaires qui constituent ensemble un seul et même instrument. L'intermédiaire DocuSign assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques de la présente convention, conformément à la réglementation en vigueur relative à la signature électronique. Chaque Partie (i) s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique de la présente convention soit effectuée par ses représentants dûment habilités et (ii) reconnaît et accepte que la signature de la présente convention par le biais du processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en oeuvre, de ses conditions d'utilisation et de la réglementation en vigueur relative à la signature électronique et, par conséquent, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout recours et/ou action liés à la fiabilité dudit processus électronique et/ou à la preuve de son intention de conclure la présente convention.
8. La présente convention sera soumise à la condition suspensive de l'approbation par le conseil communal et par l'autorité supérieure compétente.

[Suit la page de signature]

CONVENTION

Le 17 décembre 2024.

L'Initiateur



DocuSigned by:
Val Bohan 17-Dec-2024
760BBF5D8FBA432...
Valentine BOHAN - Gérant
LB Technology Google

La Commune

Signiert von:
David Viaggi 17-Dez-2024
2A69E7189108489...
David VIAGGI - bourgmestre

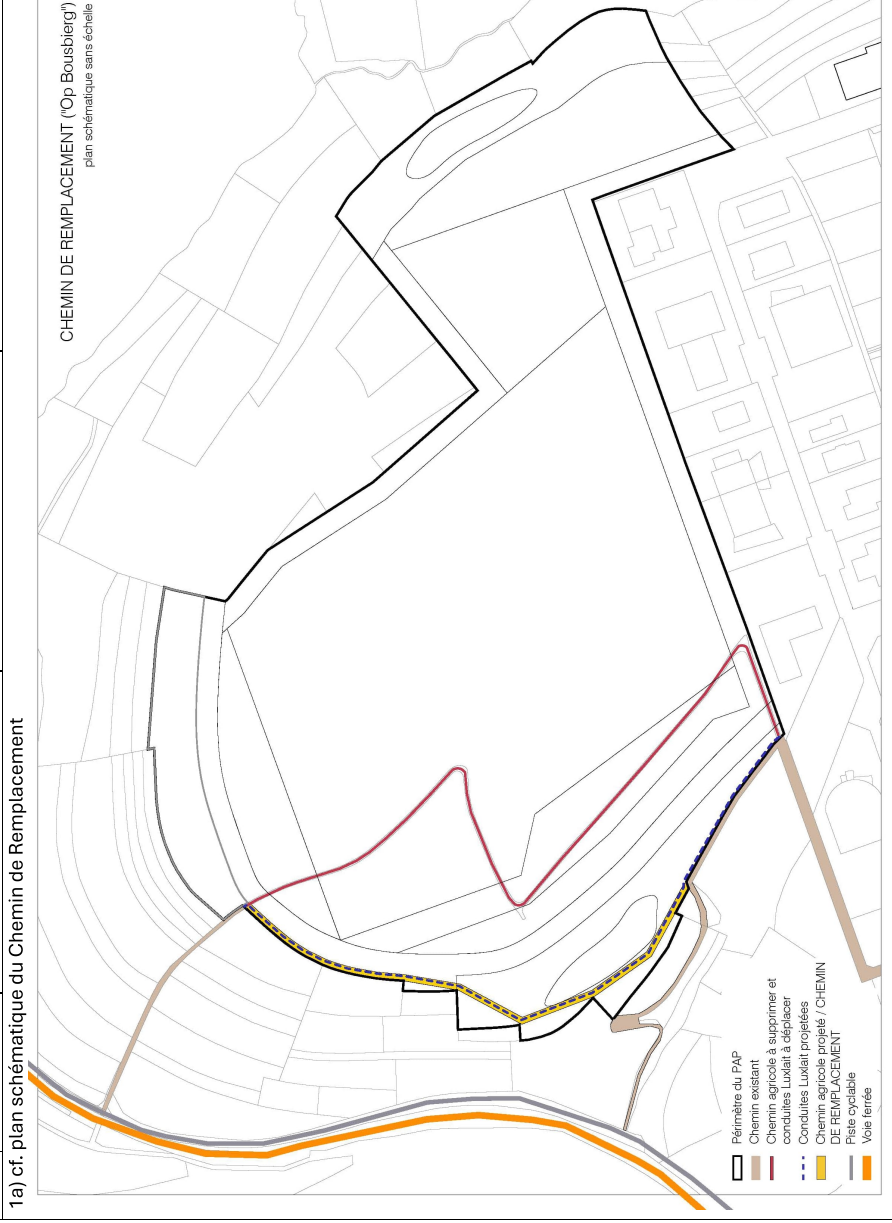
Signé par :
Roger Saurfeld 17-déc.-2024
E8F184A2A79E40C...
Roger SAURFELD - échevin

Signé par :
Cindy Barros Dinis. -2024
5FFB1A2703A14CB...
Cindy BARROS DINIS - échevine



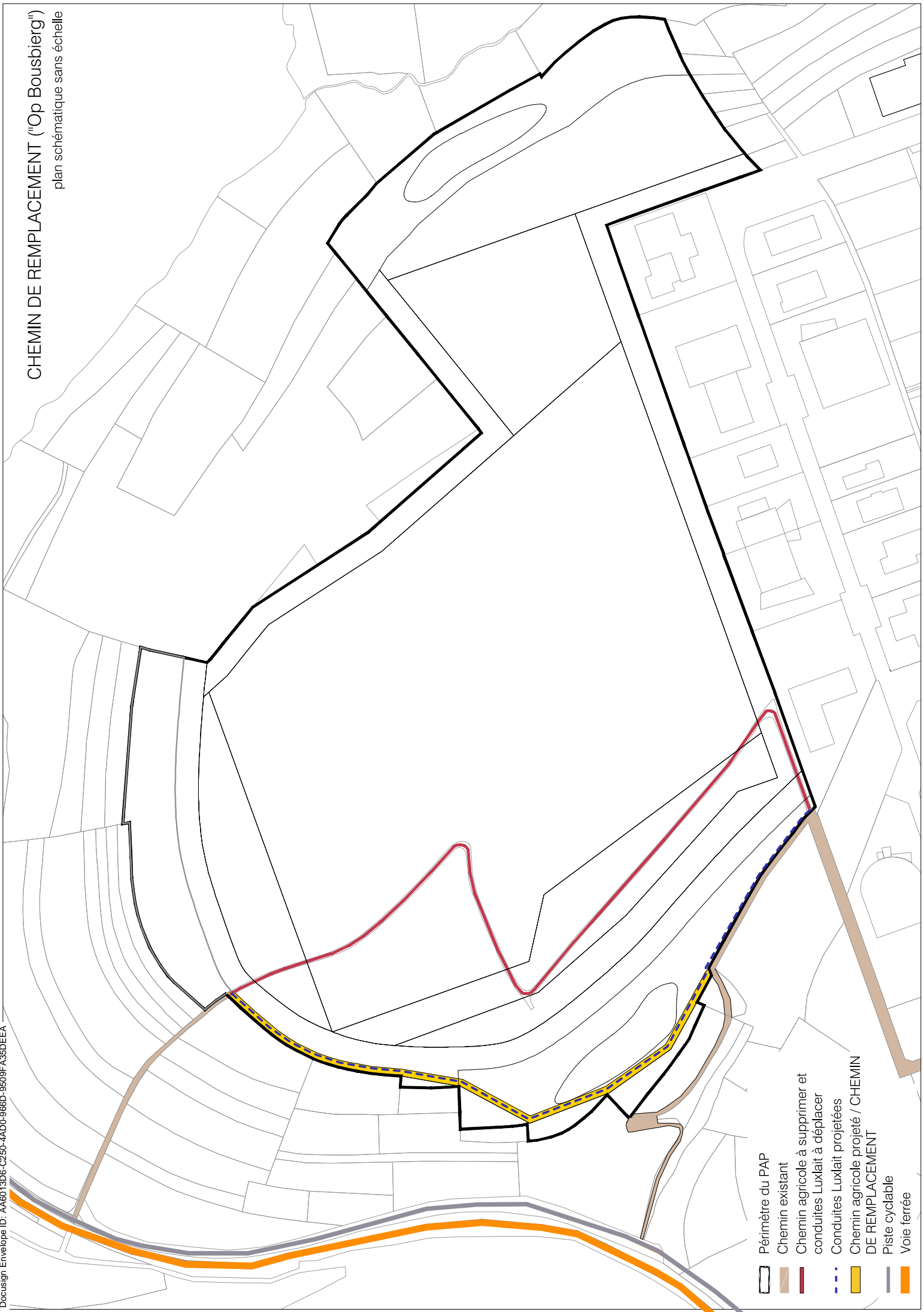
CONVENTION

Annexe 1 **Infrastructure Publique**



CHEMIN DE REMPLACEMENT ("Op Bousbiert")

plan schématique sans échelle



- Périmètre du PAP
- Chemin existant
- Chemin agricole à supprimer et conduites Luxlait à déplacer
- Conduites Luxlait projetées
- Chemin agricole projeté / CHEMIN DE REMPLACEMENT
- Piste cyclable
- Voie ferrée