

COUR ADMINISTRATIVE

Numéro 38904C du rôle
Inscrit le 23 décembre 2016

Audience publique du 2 mai 2017

**Appel formé par
la société à responsabilité limitée ... s. à r.l., L-...,
contre un jugement du tribunal administratif du 16 novembre 2016
(n° 36870 du rôle) ayant statué sur son recours
contre des actes du bourgmestre de la commune de Beckerich
en matière de permis de construire**

Vu la requête d'appel inscrite sous le numéro 38904C du rôle et déposée au greffe de la Cour administrative le 23 décembre 2016 par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, inscrit au tableau de l'Ordre des avocats à Luxembourg, au nom de la société à responsabilité limitée ... s. à r.l., établie et ayant son siège social à L-..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ..., représentée par son gérant en fonctions, dirigée contre un jugement du tribunal administratif du Grand-Duché de Luxembourg du 16 novembre 2016 (n° 36870 du rôle) ayant déclaré irrecevable dans son intégralité son recours tendant à l'annulation de « *la décision du bourgmestre de la commune de Beckerich du 26 mai 2015 par laquelle ce dernier a décidé de refuser de traiter les dossiers d'autorisation de bâtir introduits par la requérante pour des lots situés en deuxième phase du lotissement « ... » jusqu'au moment où le conseil communal aura délibéré sur la date du début de la 2^e phase de réalisation du lotissement* », ainsi que de « *toute décision antérieure du bourgmestre, non communiquée à la partie requérante et portant sur le même objet* » ;

Vu l'exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, immatriculé près le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 12 janvier 2017 portant signification de cette requête d'appel à l'administration communale de Beckerich, établie en sa maison communale à L-8523 Beckerich, 6, Dikrecherstrooss, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins en fonctions ;

Vu le mémoire en réponse déposé au greffe de la Cour administrative le 13 février 2017 par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, Place Winston Churchill, immatriculé au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B. 209469, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la procédure en cours par Maître Nathalie PRUM-CARRE, avocat à la Cour, inscrite au tableau de l'Ordre des avocats à Luxembourg, au nom de l'administration communale de Beckerich ;

Vu le mémoire en réplique déposé au greffe de la Cour administrative le 13 mars 2017

par Maître Georges KRIEGER au nom de la société appelante ;

Vu le mémoire en duplique déposé au greffe de la Cour administrative le 13 avril 2017 par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, sous la signature de Maître Nathalie PRUM-CARRE, au nom de l'administration communale de Beckerich ;

Vu les pièces versées en cause et notamment le jugement dont appel ;

Le rapporteur entendu en son rapport ainsi que Maîtres Sébastien COUVREUR, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, et Maître Carmen SCHANCK, en représentation de la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, en leurs plaidoiries respectives à l'audience publique du 25 avril 2017.

La société à responsabilité limitée ... S.à r.l., ci-après dénommée la « *société ...* », s'associa à un autre promoteur, à savoir la société à responsabilité limitée ... S.à r.l., ci-après « *la société ...* », afin d'élaborer un plan d'aménagement particulier (« *PAP* ») sur des terrains sis à Beckerich, aux lieux-dits « ... », « ... » et « ... ».

Par délibération du conseil communal de Beckerich du 26 avril 2005, ledit PAP fut adopté provisoirement, ladite délibération retenant notamment que : « [...] *Vu que l'envergure du projet impose une réalisation par phases (lors des discussions, trois étapes sont retenues, la première prévoyant une quarantaine d'habitations et la jonction « ... » via « ... [...] » ; l'exécution successive des phases reste à déterminer par le conseil communal, le moment venu) »*. La délibération du conseil communal du 12 juillet 2006, adoptant ce PAP définitivement, réitéra le principe dudit phasage en les termes suivants : « [...] *Vu que l'envergure du projet, impose une réalisation par phases (3 étapes sont retenues, la première prévoyant +/- 47 habitations et la jonction « ... » via « ... », les phases suivantes seront déterminées le moment venu, par le conseil communal, en fonction de l'avancement et de l'évolution des phases précédentes [...] »*.

Par décision du 7 août 2006, l'autorité de tutelle approuva également ledit PAP.

En date du 14 juillet 2011, le projet d'exécution du PAP, précité, fut approuvé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beckerich, autorisant les promoteurs précités à réaliser les infrastructures publiques et voiries du lotissement.

Enfin, une convention d'exécution du PAP, conclue entre le collège des bourgmestre et échevins, d'une part, et les sociétés ... et ..., d'autre part, fut signée le 22 juillet 2011 et approuvée par le conseil communal le 9 septembre 2011, ainsi que par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 15 novembre 2011, ladite convention prévoyant en son article 5 un phasage pour la réalisation du PAP décrit comme suit : « *La réalisation du projet d'aménagement particulier se fera conformément aux phases d'exécution indiquées sur le plan d'aménagement particulier. La deuxième phase de réalisation ne pourra se faire qu'après demande à adresser au conseil communal. Sauf indication contraire, l'exécution se fera exactement suivant les plans introduits et approuvés lors du projet d'exécution »*.

Par courrier du 18 mars 2015, la société ... adressa un courrier au collège des bourgmestre et échevins afin de se voir communiquer, entre autres, le délai concernant la réalisation de la deuxième phase du PAP, ledit courrier étant libellé comme suit :

« [...] Par la présente, et suivant article 5 de la convention signée entre les promoteurs précités et le collège du bourgmestre et échevins de la Commune de Beckerich, nous vous demandons de bien vouloir nous communiquer le délai concernant la réalisation de la deuxième phase du lotissement « ... » à Beckerich. Nous vous prions également de bien vouloir nous communiquer votre opinion concernant un changement du phasage (Places 55, 56 et 57 en première phase et places 65, 66 et 67 en deuxième phase) [...] ».

Par courrier du 10 avril 2015, le collège échevinal prit position comme suit :

« Faisant suite à votre demande de renseignements relative au délai de commencement de la deuxième phase du lotissement « ... » nous tenons à vous soumettre les informations suivantes,

De prime abord, permettez-nous de vous faire rappeler le point 5 de la convention signé[e] entre parties, le 22 juillet 2011, approuvé[e] par le conseil communal en date du 09 septembre 2011 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 15 novembre 2011 (Réf: 14100-53), qui stipule entre autre que

→ La réalisation du projet d'aménagement particulier se fera conformément aux phases d'exécution indiquées sur le plan d'aménagement particulier. La deuxième phase de réalisation ne pourra se faire qu'après demande, à adresser au conseil communal. Sauf indication contraire, l'exécution se fera exactement suivant les plans introduits et approuvés lors du projet d'exécution

Il découle de ce qui précède qu'au niveau du phasage, le collège échevinal n'a pas seul le pouvoir de décision. Dans ce contexte, nous ne pouvons que recommander ou soumettre un avis au conseil communal [à] fur et à mesure de l'avancement et de la réalisation des logements faisant partie de la première phase de réalisation. Il est donc impossible de prévoir exactement le début de la deuxième phase, celle-ci étant non seulement fonction de l'achèvement de la première phase mais aussi du développement général de la commune notamment au niveau des ressources en eau potable, scolaire et infrastructurelle.

Or, comme le bourgmestre n'accorde aucune autorisation tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité des constructions projetées ne sont pas achevés, il nous paraît aujourd'hui difficile de juger cette évolution.

En ce qui concerne le changement de phasage, nous sommes au regret de vous signaler que la loi modifiée du 19 juillet 2004 ne permet pas le changement du phasage, qui fait partie intégrante du plan d'aménagement particulier et qui de facto ne peut être modifié sauf modification du plan d'aménagement particulier. [...] »

Par courrier du même jour, le mandataire de la société ... s'adressa au bourgmestre dans les termes suivants :

« [...] Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que la société ..., établie et ayant son siège social à L-..., représentée par son gérant actuellement en fonctions, m'a chargé de la défense de ses intérêts.

Ma partie a réalisé le PAP dit « ... » à Beckerich, rue

Les travaux sont terminés et les premiers propriétaires entendent faire l'acquisition de leur terrain pour réaliser leur maison.

Or, il s'avère que votre administration les informe du fait qu'ils n'allaient pas obtenir l'autorisation de bâtir avant la fin 2015 pour des raisons qui nous sont inconnues. Je tiens à vous signaler que l'article 37 de la loi sur l'aménagement communal prévoit que le bourgmestre doit accorder l'autorisation lorsque les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction sont achevés.

Or, tous ces travaux nécessaires à la viabilité de la construction sont achevés et toute construction peut être réalisée pour être parfaitement viable, c'est-à-dire pour être parfaitement raccordé[e] à tous les équipements publics.

Par ailleurs, je tiens à vous signaler que s'il existe certes la notion de phase dans l'élaboration du PAP, ce phasage ne concerne que l'élaboration du PAP et non pas les autorisations de construire à accorder.

Je vous prie dès lors de bien vouloir me confirmer que les acquéreurs de terrain dans le PAP ... peuvent obtenir une autorisation de bâtir si les plans déposés à l'appui de leur demande sont conformes au PAP, au PAG et au règlement sur les bâtisses. [...] ».

Par courrier du 26 mai 2015, le litismandataire de la société ... réitéra cette demande en les termes suivants :

« [...] Par la présente, j'ai l'honneur [de] revenir au dossier émarginé et plus particulièrement à mon courrier du 10 avril 2015.

En vertu de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 si les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée sont achevés et que le projet est par ailleurs conforme à la réglementation urbanistique communale, le bourgmestre doit accorder l'autorisation de bâtir.

La jurisprudence est très claire en ce sens, la compétence du bourgmestre est une compétence liée.

Mon mandat va introduire très prochainement une demande d'autorisation de bâtir concernant un terrain d'ores et déjà viabilisé.

Vous noterez qu'en cas de refus légalement infondé, mon mandant ne manquera pas de quereller votre décision et de faire valoir par la suite les dommages et intérêts y corrélatifs.

Je vous prie dès lors de bien vouloir me confirmer que les acquéreurs de terrain dans le PAP ... peuvent obtenir une autorisation de bâtir si les plans déposés à l'appui de leur demande sont conformes au PAP, au PAG et au règlement communal sur les bâtisses. [...] ».

Enfin, par courrier du même jour, le bourgmestre informa la société ... de ce qui suit :

« Faisant suite à votre demande de recours en annulation d'une décision de refus relative à la délivrance d'une autorisation de bâtir avant l'achèvement des travaux d'infrastructures, je tiens à vous présenter la réponse suivante.

La loi modifiée du 4 août 2004 précise au niveau de l'art. 37 que le bourgmestre n'accorde aucune autorisation tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés. Il découle de ce qui précède que les réseaux d'eaux usées, et d'eaux pluviales ainsi que le réseau d'eau potable, le réseau d'éclairage, le réseau d'électricité, le réseau d'Antenne et de téléphone doivent être achevés avant toute délivrance d'autorisations.

Or force est de constater que seuls les réseaux d'égouts et le réseau d'eau potable sont opérationnels. Par contre, suivant nos renseignements, le réseau électrique ainsi que le réseau de téléphone et celui de l'antenne-collective ne sont pas encore opérationnels et de facto les constructions à autoriser ne pourront pas être viables. Il en est de même pour le réseau d'éclairage où les poteaux font encore défaut et où le branchement et la mise en service n'ont pas été réalisés. Précisons également que l'article 37, dont mention au paragraphe ci-dessus stipule que l'autorisation n'est accordée que si les travaux sont conformes tant au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qu'au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Ces conditions sont donc cumulatives et le règlement des bâtisses, notamment par son article 41, 42 et 43, approuvé définitivement par le conseil communal en séances des 2 et 20 juin 2006, par le Ministre de l'Intérieur en date du 4 août 2006 et par le Ministre de l'Environnement en date du 9 mars 2007, définit clairement la notion de « voies achevé[e]s » et « non achevées »

Concernant votre argumentation et votre réflexion au niveau de la notion de phasage, il est à préciser que conformément à la loi modifiée du 4 août 2004, l'article 36, paragr.2, l'exécution et les délais d'achèvement ainsi que le déroulement de chaque phase seront précisés dans la convention. La convention relative à ce projet précise dans ce contexte que la deuxième phase de réalisation ne pourra se faire qu'après demande expresse, à adresser au conseil communal. L'expression de « phase de réalisation » ne se base pas sur la réalisation des infrastructures, mais sur la réalisation des habitations. Il n'a jamais été question de réaliser un phasage au niveau des travaux d'infrastructures, celles-ci n'ayant de toute façon, jamais pu être réalisés suivant le schéma indiqué.

La convention, approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 15 novembre 2011, est un acte passé d'un commun accord le 22 juillet 2011 entre la commune et deux promoteurs notamment la société ... S.A. et ... s. à r.l..

C'est donc à bon escient que nous refusons de traiter des dossiers d'autorisation de bâtir jusqu'au moment où le conseil communal aura délibéré sur la date du début de la deuxième phase de réalisation. La demande dont sujet à l'article 5 de la convention, peut être adressée, en fonction du développement communal, au conseil communal, une fois que les bâtiments de la première phase seront achevés ou moyennant accord préalable du collège échevinal.

Enfin, dans ce contexte, et au vu des arguments formulés ci-dessus, je vous prie, Monsieur Krieger, de revoir votre recours quant au fond et d'accepter notre décision. [...] »

Par requête déposée au greffe du tribunal administratif le 25 août 2015, inscrite sous le numéro 36870 du rôle, la société ... fit introduire un recours devant le tribunal administratif tendant à l'annulation de la « *décision* » du bourgmestre de la commune de Beckerich du 26 mai 2015 et de « *toute décision antérieure du bourgmestre, non communiquée à la partie requérante et portant sur le même objet* ».

Par requête séparée déposée le même jour, inscrite sous le numéro 36871 du rôle, elle sollicita encore le sursis à exécution des décisions, ainsi qualifiées, attaquées dans le cadre du recours au fond, sinon l'institution d'une mesure de sauvegarde non autrement précisée, demande qui fut déclarée irrecevable par ordonnance présidentielle du 23 septembre 2015.

Par jugement du 16 novembre 2016, le tribunal déclara le recours irrecevable dans son intégralité, rejeta les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sollicitées de part et d'autre et condamna la société ... aux frais.

Par requête d'appel déposée au greffe de la Cour administrative le 23 décembre 2016, la société ... a fait régulièrement entreprendre le jugement précité du 16 novembre 2016 dont elle sollicite la réformation dans le sens de voir déclarer recevable son recours en annulation introduit par requête inscrite sous le numéro 36870 du rôle pour, par voie de conséquence, voir évoquer l'affaire et voir annuler les décisions visées par ledit recours et y plus amplement détaillées avec condamnation de l'intimée aux dépens de l'instance.

La commune demande en substance la confirmation du jugement dont appel.

La première question litigieuse au fond est celle de savoir si l'écrit du bourgmestre attaqué du 26 mai 2015 constitue une décision administrative individuelle susceptible de faire grief et dès lors ayant pu utilement faire l'objet du recours en annulation de l'appelante introduit le 25 août 2015.

S'il est vrai qu'à l'époque, la société ... a également demandé l'annulation de « *toute décision antérieure du bourgmestre, non communiquée à la partie requérante et portant sur le même objet* », il n'en reste pas moins que même en instance d'appel il n'a pas été possible aux parties de dégager utilement une quelconque décision qui aurait pu être visée par le recours introductif d'instance. Il n'y a dès lors pas lieu de s'étendre par la suite plus en avant sur ce volet du litige.

Il est constant qu'en termes de résumé, ledit courrier litigieux du 26 mai 2015 énonce *in fine* que le bourgmestre déclare refuser « *de traiter des dossiers d'autorisation de bâtir jusqu'au moment où le conseil communal aura délibéré sur la date du début de la deuxième phase de réalisation* » du PAP adopté par le conseil communal de Beckerich de manière définitive le 12 juillet 2006 et approuvé par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région suivant décision du 7 août 2006.

La démarche du bourgmestre s'articule clairement en deux points : *primo*, aucun dossier de demande d'autorisation de construire ne sera traité et *secundo*, tant que le conseil communal n'aura pas fixé le début de la deuxième phase de réalisation du PAP.

A partir de ces deux seuls éléments, la Cour vient à la conclusion que l'écrit litigieux du bourgmestre du 26 mai 2015 ne s'analyse pas seulement en un courrier d'information tel que dégagé par les premiers juges, mais pour le surplus et surtout en un refus catégorique de

traitement des dossiers de demandes d'autorisation de bâtir visés tant que le conseil communal n'aura pas donné son feu vert pour la deuxième phase de réalisation du PAP.

Si, en règle générale, la réponse de l'autorité communale compétente dans le contexte de demandes de balisage ou d'aiguillage en vue de l'urbanisation future d'un terrain *a priori* constructible contenu à l'intérieur du périmètre d'agglomération ne donne pas lieu à ouverture d'un recours contentieux en dehors d'une demande d'autorisation valablement formulée, il doit en être différemment chaque fois que des éléments de balisage mis en avant par l'autorité compétente sont de nature à conditionner de manière définitive le projet d'urbanisation future du propriétaire concerné et que ces éléments revêtent de la sorte un caractère à la fois détachable et décisionnel (cf. Cour adm. 17 juin 2014, n° 34153C du rôle, Pas. adm. 2016, V° Urbanisme, n° 57).

Dans le présent contexte, l'on est en présence non seulement de terrains se trouvant à l'intérieur du périmètre d'agglomération et dès lors *a priori* constructibles comme tels, mais surtout de terrains faisant pour le surplus partie de l'assiette d'un PAP valablement adopté et approuvé par les autorités compétentes, avec la spécificité que ce PAP, vu l'étendue de son assiette – près de 6 hectares –, a prévu un phasage et relégué certains terrains en tant que faisant partie d'une deuxième phase, dont la réalisation ne pourra être opérée qu'ultérieurement suivant le feu vert afférent à donner par le conseil communal compte tenu de l'avancement dans la réalisation de la première phase dudit PAP.

Dès lors, la Cour vient à la conclusion que le présent cas de figure tombe bien dans l'exception ci-avant déjà dégagée, plus particulièrement à travers l'arrêt du 17 juin 2014, des éléments de balisage de nature à conditionner, non point de manière définitive, mais de façon certaine, à la date de la prise de la décision du bourgmestre, une réalisation future d'urbanisation des terrains visés de la phase 2 à travers des autorisations de construire à délivrer, but ultime de la mise en place du PAP.

Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de déclarer recevable le recours en annulation de la société ... en tant que dirigé contre la décision de refus de traiter le dossier emportant le refus de délivrer une quelconque autorisation en l'état pour des terrains faisant partie de la phase 2 du PAP dont s'agit à la date précisément du 26 mai 2015, aucune demande afférente n'ayant à l'époque été posée de manière vérifiée au conseil communal en vue de donner son feu vert pour la réalisation de ladite phase 2 du PAP, ni *a fortiori* aucun accord du conseil communal ne se trouve documenté au dossier.

Si en principe il y aurait lieu à renvoi de l'affaire devant les premiers juges pour voir statuer y relativement au fond sous le respect de l'exigence du double degré de juridiction, il doit en aller différemment et la Cour peut évoquer l'affaire dans un cas de figure tel celui de l'espèce où la première question pertinente essentielle se posant au fond en vue de la solution du litige se trouve clairement dégagée à travers les conclusions des parties et dûment rencontrée sous ses différents aspects par celles-ci.

En effet, outre la réitération par l'intimée du moyen tenant à l'absence d'intérêt à agir de l'appelante, la question première qui se pose au juge saisi du fond proprement dit est celle de savoir si le bourgmestre a pu refuser, tel qu'il l'a fait, tout traitement d'une demande d'autorisation de construire d'un terrain faisant partie de la phase 2 du PAP au motif que le conseil communal n'avait pas encore donné, au moment pertinent de la prise de décision du bourgmestre du 26 mai 2015, son feu vert en vue de la réalisation de ladite phase 2 du PAP

dont font partie les terrains visés par l'appelante.

L'évocation de l'affaire se justifie d'autant plus dans le cas d'espèce que la partie appelante elle-même l'a réclamée effectivement et que les premiers juges, il est vrai à titre superfétatoire, ont de leur côté abordé sous ce spectre des aspects du fond proprement dit de l'affaire.

La commune conteste un intérêt suffisant à agir de l'appelante en vue d'obtenir l'annulation de la décision critiquée du 26 mai 2015, alors qu'au moment de l'introduction de son recours, elle n'aurait pas introduit de demande formelle d'autorisation de bâtir.

Il est patent que l'appelante en tant que promoteur initiateur du PAP litigieux, se trouvant pour le surplus être restée propriétaire de plusieurs lots faisant partie de la phase 2 du PAP, revêt un intérêt à agir suffisant en vue de voir clarifier dans quelle mesure et à quel moment les dossiers en vue de l'obtention d'une autorisation de construire peuvent être utilement introduits auprès du bourgmestre concernant précisément les terrains faisant partie de la phase 2 du PAP dont s'agit.

Ce moyen est dès lors à écarter comme n'étant pas fondé.

L'appelante invoque l'exception d'illégalité de différents passages du PAP et, dans la mesure où elle revêt un caractère réglementaire, de sa convention d'exécution en ce que l'accord préalable du conseil communal y prévu avant de voir délivrer des autorisations de construire relativement aux terrains inclus dans la phase 2 du PAP contreviendrait aux articles 35, 36 et 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après « *la loi du 19 juillet 2004* ».

Plusieurs constats préliminaires s'imposent : l'appelante se trouve être initiatrice ensemble avec la société ... du PAP dont s'agit. Vu l'ampleur de l'assiette de ce PAP, il résulte clairement des antécédents de l'affaire que le phasage a fait partie, dès le début, du *modus operandi* de la mise en place du PAP. Ainsi, au début, même trois phases étaient prévues et ce n'est qu'en cours de procédure que le phasage par deux a été définitivement retenu.

Par ailleurs, le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Beckerich prévoit dans son article 11, alinéa 2, la possibilité d'imposer des phases de réalisation à l'intérieur d'un PAP.

Enfin, dans des communes de petite ou moyenne étendue, la mise en place d'un PAP d'une étendue relativement importante doit normalement pouvoir s'accompagner d'un phasage appelé à voir opérer une mise en place ordonnée dans le temps de la réalisation des structures d'habitation projetées à travers le PAP. Dans les circonstances données, le principe même d'un phasage n'a pas pu être éterné par les critiques des parties comme étant illégal en tant que tel.

Ainsi, l'appelante qui est à l'origine de l'exception d'illégalité soulevée ne précise pas non plus de manière concrète en quoi le phasage prévu par le PAP serait contraire à l'article 35 de la loi du 19 juillet 2004 traitant du projet d'exécution d'un PAP ni à l'article 36 de la même loi traitant de la convention relative à un PAP et conclue entre la commune et l'initiateur du projet.

De même, aucune incompatibilité du principe du phasage ne se trouve vérifiée, sur base de l'exception d'illégalité présentée par l'appelante, par rapport à ces deux articles, du moins d'après leurs libellés pertinents respectifs applicables à l'époque de la prise de la décision litigieuse du bourgmestre.

L'article 37 de la loi du 19 juillet 2004 cadre le pouvoir du bourgmestre en tant qu'autorité communale de police compétente pour la délivrance des autorisations de construire.

L'alinéa 2 dudit article 37 prévoit le principe général suivant lequel le bourgmestre est appelé à se placer dans le cadre de la réglementation communale d'urbanisme se composant du plan d'aménagement général, des PAP et du règlement sur les bâtisses de la commune. Cet article ne se heurte point au principe du phasage prévu au niveau d'un PAP, alors qu'à l'inverse le PAP ensemble son phasage est de nature à conditionner la délivrance d'une autorisation de construire, sans que cette démarche ne soit contraire à la loi, tel qu'il vient d'être dégagé ci-avant.

Au-delà de toutes autres considérations concernant une mauvaise foi imputée à l'appelante, voire un défaut de qualité l'affectant en tant qu'initiatrice du PAP pour pouvoir, par la suite, en soulever l'illégalité, la Cour est amenée à retenir que telle que formulée, l'exception d'illégalité du principe du phasage contenu dans le PAP par rapport aux dispositions des articles 35, 36 et 37 de la loi du 19 juillet 2004 ne se trouve pas justifiée compte tenu des éléments fournis en cause par l'appelante à son appui.

Dès lors et à ce stade de la procédure, il convient de retenir que le principe du phasage, tel que contenu dans le PAP litigieux, s'imposait au bourgmestre et que celui-ci pouvait dès lors à bon escient s'y référer, de même qu'à l'absence d'un feu vert donné à l'époque par le conseil communal relativement à la réalisation de la phase 2 du PAP. En cela, force est à la Cour de retenir que ce principe même du phasage, auquel s'ajoute l'absence du feu vert donné par le conseil communal, constituent des motifs justes et suffisants pour appuyer la décision de refus du bourgmestre querellée du 26 mai 2015.

De la sorte, le présent litige se trouve solutionné en ce que par réformation du jugement dont appel, le recours en annulation de la société ... est à déclarer recevable, mais non fondé, le refus du bourgmestre se justifiant précisément par l'absence de feu vert donné par le conseil communal en vue de la réalisation de la phase 2 du PAP dont font partie les terrains visés par la demande de l'appelante à l'origine de la décision de refus querellée.

La Cour est bien consciente que le véritable problème se situe ailleurs et soulève la question de savoir de quelle manière est conditionné l'accord du conseil communal en vue du feu vert qu'il lui sera demandé de donner en vue de la réalisation de la phase 2 du PAP.

A cet escient, il convient d'ores et déjà de dégager la ligne de conduite suivant laquelle le phasage doit garantir un étalement raisonnable dans le temps de la réalisation des constructions prévues par le PAP, une fois l'essentiel des éléments d'infrastructure afférents mis en place.

Les deux parties ayant partiellement succombé dans leurs moyens, il y a lieu de faire masse des dépens des deux instances et de les imposer par moitié à chacune d'elle.

Tandis que la partie appelante n'a pas formulé de demande en allocation d'une indemnité de procédure, la commune forme d'abord appel incident en demandant la condamnation de l'appelante à une indemnité de procédure de ... € pour la première instance.

La commune demande en outre une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de ...€.

A dessein, la Cour ne voudrait pas rentrer dans une discussion de bonne ou mauvaise foi telle que menée par les premiers juges et relayée par la commune en instance d'appel.

Il est manifeste que pour le bon déroulement de la réalisation des constructions prévues par le PAP une confiance mutuelle réciproque minimale doit exister entre les deux parties au litige et qu'un processus raisonnable d'étalement dans le temps doit être opéré à travers le principe du phasage prévu au niveau du PAP afin que le but ultime du PAP, constant précisément dans la réalisation des constructions y prévues, puisse être *in fine* réalisé dans l'intérêt bien compris de tous les intéressés.

Sur base de l'ensemble des tenants et aboutissants du litige, la Cour n'entrevoit pas d'élément d'iniquité suffisant justifiant l'allocation à la commune d'une indemnité de procédure, ni pour la première instance, sur appel incident, ni pour l'instance d'appel.

L'appel incident doit dès lors être déclaré non fondé et la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel pareillement.

Par ces motifs,

la Cour administrative, statuant à l'égard de toutes les parties en cause ;

déclare l'appel principal recevable ;

réformant, déclare le recours en annulation de la société ... recevable ;

évoquant, déclare ce recours non fondé et en déboute l'appelante ;

déclare l'appel incident recevable ;

le dit non fondé et, par confirmation du jugement dont appel, déboute la commune de Beckerich de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de ... € pour la première instance ;

déboute encore la commune de Beckerich de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de ...€ pour l'instance d'appel ;

fait masse des dépens des deux instances et les impose pour moitié à l'appelante et pour l'autre moitié à la commune de Beckerich.

Ainsi délibéré et jugé par :

Francis DELAPORTE, président,

Lynn SPIELMANN, conseiller,
Martine GILLARDIN, conseiller,

et lu par le président en l'audience publique à Luxembourg au local ordinaire des audiences de la Cour à la date indiquée en tête, en présence du greffier assumé de la Cour Sam WICKENS.

s. WICKENS

s. DELAPORTE

Reproduction certifiée conforme à l'original

Luxembourg, le 03.05.2017

le greffier de la Cour administrative