

Newsletter Luxembourg

KLEYR
GRASSO

AVOCATS
A LA COUR



Urbanisme

25 février 2015

■ Annulation partielle du PAP « *Am Pescher* » par la Cour Administrative

Par un arrêt très attendu rendu le 12 février 2015, la Cour Administrative confirme partiellement l'annulation du PAP « *Am Pescher* » prononcée par le Tribunal Administratif en date du 5 mai 2014.

En pratique, cet arrêt important a **deux principaux intérêts**. D'une part, il **définit** de manière pérenne **les règles relatives à la détermination des COS** (coefficient d'occupation du sol) **et des CMU** (coefficient maximum d'utilisation du sol) maximaux des plans d'aménagement. Si le raisonnement se fonde sur des textes désormais abrogés, la Cour établit une véritable méthode d'analyse des COS et CMU qui trouvera sans doute à s'appliquer sous l'empire de la réglementation actuellement en vigueur. D'autre part, et au contraire du jugement de première instance, il retient **qu'en cas de non-conformité aux prescriptions maximales des coefficients d'urbanisme, le PAP peut être annulé seulement pour les lots pour lesquels les coefficients n'ont pas été respectés**.

La Cour estime que seul le PAP (et non le PAG) peut utilement opérer les délimitations des parcelles servant à déterminer le degré d'utilisation du sol pour les zones à urbaniser.

La Cour explique donc que les COS et CMU se définissent pour une parcelle donnée équivalant à un terrain à bâtir net, laquelle se détermine, pour les terrains encore à urbaniser, à travers un PAP (conformément aux exigences de la loi précitée du 19 juillet 2004).

En principe, les deux coefficients COS et CMU sont à mesurer par rapport à chaque terrain à bâtir, tel qu'il résulte du PAP.

Deux régimes d'exception peuvent pourtant trouver à s'appliquer.

- Premièrement, au niveau du PAG, il est possible d'introduire des « prescriptions spécifiques » au sens de l'article 22 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAG d'une commune : le PAG crée ainsi « *des îlots, des terrains ou parties de terrains* » au lieu d'un terrain à bâtir net dont la surface totale serait à considérer comme dénominateur des COS et CMU. Ces « prescriptions spécifiques » s'appliquent si elles s'inscrivent dans une zone ou une partie de zone limitée, sans pouvoir aller au-delà. Ces « prescriptions spécifiques » permettent d'agir sur l'assiette du terrain en question qui sert à déterminer le dénominateur du coefficient, en d'autres termes sur le calcul du coefficient.

- Deuxièmement, des exceptions aux valeurs maximales des COS et CMU s'appliquent si les trois conditions exigées par l'article 23 du même règlement grand-ducal sont cumulativement

réunies :

1. si des raisons urbanistiques spécifiques dûment motivées l'exigent ;
2. si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
3. si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces dernières exceptions jouent, elles, sur les valeurs maximales du coefficient à respecter. Si les valeurs maximales peuvent être dépassées « *d'après le texte réglementaire* », ce dépassement ne doit pas nécessairement se trouver quantifié au niveau du PAG, mais il suffit que ce dépassement y soit déterminable. Le PAP, appelé à être conforme au PAG suivant le régime légal applicable, pourra prescrire le détail de ces exceptions dans les limites du cadre fixé par le PAG.

Il est utile de relever que ces deux régimes dérogatoires peuvent se cumuler. Par conséquent, pour obtenir davantage de souplesse lors de l'élaboration d'un vaste projet immobilier, il est intéressant dans un premier temps d'insérer des « *prescriptions spécifiques* » et de prévoir un dépassement déterminable des coefficients dans le PAG à l'occasion d'une modification ponctuelle, avant de spécifier plus concrètement, dans un second temps, les exceptions ainsi limitées dans le PAP.

En l'espèce, la Cour Administrative a constaté que certains des dépassements des COS et des CMU du PAP « *Am Pescher* » n'étaient pas conformes à la réglementation communale urbanistique.

C'est à ce stade que se situe l'autre apport intéressant de l'arrêt de la Cour Administrative, qui, au contraire du juge de première instance, conclut à **l'annulation partielle du PAP** : les délibérations communales et la décision ministérielle portant adoption et approbation du PAP « *Am Pescher* » sont annulées **uniquement pour les 8 lots**, sur un total de 48 lots à construire, pour lesquels les COS et CMU maximaux sont dépassés de manière illégale.

(Arrêt du 12.02.2015, numéros 34667C, 34671C et 34683C du rôle)

KLEYR GRASSO

Yasmine POOS, Partner	yasmine.poos@kleyrgrasso.com	+352 227 330 -735
Henry DE RON, Senior Associate	henry.deron@kleyrgrasso.com	+352 227 330 -714
Mélanie TRIENBACH, Associate	melanie.trienbach@kleyrgrasso.com	+352 227 330 -711

This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.
© KLEYR GRASSO 2015

If you wish to unsubscribe from our mailing list, click [here](#)