

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.900 du 5 octobre 2010

A. 144.080/XIII-3188

En cause : **la Société anonyme "LIGNE BLEUE",**
instance reprise par **GUARINI Cesarino,**
ayant élu domicile chez
Me Michel KAROLINSKI, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Jean HERVEG, avocat,
square Vergote 1 bte 1
1200 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,

ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

2. FROMONT Bruno,

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 novembre 2003 par la société anonyme (S.A.) "LIGNE BLEUE" qui demande l'annulation de "la délibération du collège des bourgmestre et échevins adoptée en séance du 2 septembre 2003, approuvant le procès-verbal de délimitation de la limite communale entre les communes de Lasne et

Ottignies-Louvain-la-Neuve au niveau de la route de Beaumont et du Grand Chemin, établi par l'Administration du cadastre (S.P.F. Finances), notifiée au conseil de la requérante par courrier du 20 octobre 2003, reçue le 28 octobre 2003, d'une part et la lettre du 20 octobre 2003, reçue le 28 octobre 2003 par laquelle la commune de Lasne l'informe de son intention de ne pas entamer la procédure de modification des limites sur la base desdits plan et procès-verbal de délimitation, d'autre part";

Vu les requêtes introduites les 27 février 2004 et 23 août 2004 par lesquelles la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et Bruno FROMONT demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu les ordonnances des 11 mars 2004 et 17 septembre 2004 accueillant ces interventions;

Vu la lettre adressée au greffe le 9 juin 2008, par Cesarino GUARINI qui indique reprendre l'instance formée par la société requérante étant donné que, par acte du 24 janvier 2006 du notaire François KUMPS, de résidence à La Hulpe, il a acquis, avec son épouse, le terrain qui avait justifié l'introduction du recours;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 31 août 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 septembre 2010 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Vanessa RIGODANZO, loco Me M. KAROLINSKI, avocat, comparissant pour la partie requérante, Me Philippe LEVERT, loco Me J. HERVEG, avocat, comparissant pour la partie adverse, Me Jean BOUILLARD, loco Ph. BOUILLARD, avocat, comparissant pour la première partie

intervenante, et Me Louis VANSNIK, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 24 janvier 2006, l'actuel requérant et son épouse sont devenus propriétaires d'une parcelle non bâtie d'une contenance d'environ un hectare au lieu-dit "Le Fond du Champ", située à la limite des deux communes en cause et à front du Grand Chemin. Le terrain est inscrit au cadastre à la 2^{ème} division, section D, n/ 441 b, f ou h (suivant les pièces produites). Les limites des communes de Cérroux-Mousty - qui sera rattachée à la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve - et de Couture-Saint-Germain - qui allait être absorbée par la commune de Lasne -, ont été fixées unilatéralement, suivant procès-verbaux de délimitation en dates des 26 germinal an 13 et 27 janvier 1818, lesquels documents présentent des divergences.

2. Au début de l'année 2001, un mandataire de la S.A. LIGNE BLEUE a entrepris des démarches en vue de faire vérifier l'exactitude de ce tracé. Suivant l'exposé de la société requérante :

" [...] le géomètre-expert immobilier WATELET a procédé, le 26 avril 2001, à la délimitation d'une partie du territoire des communes de Lasne et d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, tronçon situé entre la route de Beaumont et le Grand Chemin jouxtant le bois de Couture-Saint-Germain.

Il en résulte qu'entre la route de Beaumont et le Grand Chemin, la limite communale n'est pas rectiligne. Elle ne correspond pas à la limite des parcelles, déterminée par la droite formée en reliant les points A et C. Elle s'en éloigne et, en particulier, à l'endroit de la parcelle litigieuse, elle présente une courbe vers le territoire de Cérroux-Mousty (Ottignies-Louvain-la-Neuve), de sorte qu'une partie du terrain de la requérante est située sur le territoire de la partie adverse.

Au cours d'entretiens que la requérante et Monsieur WATELET ont eus avec l'Administration cadastrale, celle-ci leur a révélé qu'elle estimait que, par facilité, il y avait lieu de considérer que la limite des communes entre la route de Beaumont et le Grand Chemin dessinait une ligne droite et que, par conséquent - en dépit des documents en sa possession comme le procès-verbal de délimitation du 27 janvier 1818 -, la parcelle litigieuse était intégralement située sur le territoire de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve".

3. Pour ce qui est de l'affectation de la parcelle litigieuse au regard des prescriptions du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, le conseil du second intervenant et de son épouse, dont la propriété joint celle du requérant, a écrit comme suit à l'administration de la Région wallonne, en date du 31 mai 2001 :

" [...] Le terrain de mes clients est situé à la limite de la zone agricole, qui débute à la limite communale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. Ils jouissent donc d'un cadre de vie particulièrement agréable puisque les terrains situés à côté de leur habitation sont repris en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Mes clients se sont cependant laissés dire que le propriétaire d'une partie de la parcelle cadastrée ou l'ayant été n/ 441b comptait déposer une demande de permis d'urbanisme sur une partie de son terrain, lequel, pour rappel, jouxte directement la propriété de mes clients.

Le 11 avril 2001, Monsieur TILLANGE du service repérage de la Région wallonne, a pu retracer les limites de la zone d'habitat à cet endroit. [...]

Comme l'a expliqué Monsieur TILLANGE, la zone d'habitat est tracée sur une étendue de 50 mètres de part et d'autre de la voirie étant le Grand Chemin.

La limite de la zone d'habitat correspond aux limites communales de Lasne avec la commune d'Ottignies, ancienne commune de Céroux-Mousty, et avec l'ancienne commune de Couture-Saint-Germain, avant fusion des communes.

Monsieur VAN DIEVOET, propriétaire d'une partie du terrain cadastré ou l'ayant été n/ 441b, sa femme Madame Claudine JAUMOULLE, ou encore leur société BLUE LIGNE (sic), aurait présenté un projet à la Région wallonne pour construire une habitation [...].

Outre que le document est anonyme, le plan comporte la mention «limite communale à préciser».

Selon Monsieur TILLANGE, une telle mention est farfelue tant il est clair que les limites communales sont sans intérêt dans le cas d'espèce, le plan de secteur étant parfaitement clair.

Le terrain de mon client cadastré à Lasne, et dont la superficie s'étend jusqu'à la limite communale, est situé en zone d'habitat tandis que le terrain récemment acquis par Monsieur VAN DIEVOET, partie de la parcelle cadastrée ou l'ayant été n/ 441b, et cadastré à Ottignies, est situé en zone agricole.

Le terrain cadastré ou l'ayant été n/ 441b est donc bien entièrement repris en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et ne peut donc recevoir un projet d'habitation.

Plus encore, si une partie infime de ce terrain devait se trouver en zone d'habitat - quod non -, il est tout aussi clair que l'on ne pourrait autoriser la construction d'une habitation à cheval sur les deux zones, ce qui serait évidemment tout à fait contraire aux dispositions du CWATUP [...]"

4. Le 22 mai 2001, saisi du plan du géomètre-expert WATELET, agissant pour le compte de la société requérante, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne a décidé de solliciter l'intervention de la direction des Grands levés et plans généraux de l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines. L'administration fédérale a réagi, le 3 octobre suivant, en indiquant qu'elle y consentait à condition que les autorités des deux communes concernées marquent leur accord sur le résultat des investigations, après enquête contradictoire, et qu'elles supportent le coût du matériel de bornage. Ces accords ont été donnés par le conseil communal de Lasne, le 21 novembre 2001 et par le conseil communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 3 septembre 2002.

Le 8 janvier 2003, l'Administration du cadastre a fait parvenir un nouveau plan aux autorités concernées. Le 21 janvier suivant, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne a marqué son accord et, le 17 juin de la même année, trois nouvelles bornes ont été posées à hauteur du Grand Chemin.

Le 17 juillet suivant, l'administration communale d'Ottignies a confirmé au conseil du second intervenant qu'à son estime, la parcelle litigieuse est entièrement située en zone agricole.

5. Entre-temps, le 24 janvier 2003, le représentant de la société requérante avait introduit, à l'administration communale de Lasne, une demande de certificat d'urbanisme pour la construction d'une habitation nantie de six boxes pour chevaux et d'une piscine extérieure. Le 18 février suivant, il fut pris acte de la demande tout en précisant que celle-ci devait être traitée par les services de la ville d'Ottignies. Le second intervenant indique qu'en octobre 2004, une enquête publique fut organisée par les services de cette commune, portant sur une demande de permis unique pour la "construction et l'exploitation d'un centre d'élevage pour chevaux", demande contre laquelle le conseil des consorts FROMONT-LEENAERTS a formé une réclamation longuement argumentée. Le second intervenant signale encore que l'instruction administrative de la demande de permis s'est soldée par un refus au motif que la présentation du dossier aurait dissimulé l'intention d'implanter une résidence en zone agricole.

6. Le 2 septembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne a adopté une délibération se présentant comme suit :

" [...] Patrimoine - Plan et procès-verbal de délimitation d'une partie de la limite séparative des territoires des communes de Lasne et Ottignies - Louvain-La-Neuve - Approbation

Vu nos délibérations des 22 mai 2001, 19 novembre 2002 et 21 janvier 2003;

Vu la délibération du Conseil communal en date du 21 novembre 2001;

Vu le courrier de l'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines, Direction des Grands Levers, en date du 21 août 2003;

Vu le plan et le procès-verbal mieux défini en rubrique, dressé en 6 exemplaires par le chef de mission, Géomètre des Finances, Monsieur F. BONNAVE, sous la réf; dossier LAN9807, en date du 17 juin 2003;

DECIDE

Article 1^{er} : d'approuver ledit plan et procès-verbal de délimitation d'une partie de la limite séparative des territoires des communes de Lasne et Ottignies - Louvain-La-Neuve.

Article 2 : de transmettre les 6 exemplaires de celui-ci dûment signés à la commune d'Ottignies - Louvain-La-Neuve en les (sic) priant de les retourner à l'Administration du Cadastre [...]"

Il s'agit du premier objet du recours en excès de pouvoir.

7. La requête en annulation fait aussi état d'une lettre du 28 octobre 2003 par laquelle la partie adverse aurait informé la société requérante de son refus d'entamer la procédure de modification des limites des deux communes, correspondance qui constitue le second objet du recours, mais cette pièce n'a été produite par aucune des parties.

8. On retiendra enfin qu'en date du 24 novembre 2003, la direction des Grands levers et plans généraux a écrit ce qui suit à l'administration communale de Lasne :

" [...] La limite litigieuse a été déterminée au vu des procès-verbaux de délimitation communale originels datés du 24 janvier 1818 pour Lasne et du 26 germinal de l'an 13 pour Céroux-Mousty (Ottignies 2 Div.).

Les éléments fournis par ces documents sont contradictoires. Pour l'un la limite à cet endroit est rectiligne, pour l'autre il s'agit d'un fossé sinueux présentant quelques points d'inflexion.

Compte tenu de ces différences, nous avons consulté les plans primitifs et supplémentaires du Cadastre (seuls documents graphiques à base métrique) ainsi que les titres de propriété des riverains et les éléments repris à la matrice cadastrale.

Afin d'assembler les différents plans cadastraux dans un système de référence unique, nous avons procédé au lever de différents points primitifs, actuellement encore existants et avons dressé un plan unique sur lequel les limites actuelles de propriété ont été reportées. La moyenne de ces deux limites longe la limite de propriété des parcelles riveraines sur le territoire de Lasne.

Vu les éléments repris dans les actes notariés qui ne font référence à aucune parcelle située de part et d'autre de la limite communale pour chaque entité de propriété et compte tenu de l'imprécision que compte toute intégration, ainsi que de la représentation conforme des limites parcellaires avec les éléments du plan primitif de Cérroux-Mousty établi en 1831, il a été décidé d'adopter la limite figurant à ce plan ainsi qu'au procès-verbal original du 26 germinal de l'an 13 de la République française [...]"

Considérant que l'intervention de Bruno FROMONT a été accueillie par une ordonnance qui lui a été notifiée le 1^{er} octobre et non le 4 octobre, comme il l'indique à tort; qu'il en résulte que le mémoire à l'appui de l'intervention, adressé au greffe le 3 décembre 2004, l'a été hors du délai de soixante jours fixé par l'ordonnance; qu'il doit être écarté des débats;

Considérant que la recevabilité de la requête est contestée ratione temporis; que la première intervenante estime que la requérante, directement intéressée par l'opération litigieuse pour l'avoir initiée, aurait dû marquer plus d'intérêt pour son déroulement; que la partie adverse précise que le placement des bornes, le 17 juin 2003, aurait dû avertir la requérante originaire de l'existence d'un acte lui faisant grief, en sorte que le recours formé le 18 novembre suivant serait tardif et qu'il en serait d'autant plus ainsi que, le 6 août de la même année, la commune de Lasne l'avait expressément informée de l'intervention de l'Administration du cadastre, la lettre contenant les précisions suivantes :

" La détermination de la limite entre Ottignies - Louvain-la-Neuve et Lasne au niveau de la Route de Beaumont et du Grand Chemin a donc été prise en charge par les Grands Levers sous condition que les communes concernées s'engagent toutes deux à accepter les conclusions proposées par ceux-ci.

Le placement de nouvelles bornes au niveau de la Route de Beaumont et du Grand Chemin est la concrétisation sur le terrain de cette détermination de limite ayant fait l'objet d'un accord contradictoire des communes précitées.

Toute controverse au sujet de cette limite entre communes est par ce fait dorénavant sans fondement. [Ces deux alinéas sont soulignés]

Nous pouvons dès lors vous confirmer que la parcelle concernée est entièrement reprise sur la commune d'Ottignies";

que, suivant la partie adverse et dans l'hypothèse la plus favorable au requérant, c'est la réception de cette lettre qui aurait fait courir le délai d'action;

Considérant que les faits rapportés sont antérieurs à l'adoption des décisions en cause, en sorte que l'on n'aperçoit pas en quoi ils pourraient influencer la computation du délai de recours contre les actes qui en font l'objet; que les parties adverse et intervenantes n'apportent aucun élément qui prouverait que la requérante

aurait eu connaissance des actes dont elle poursuit l'annulation plus de soixante jours avant l'introduction du recours; que celui-ci est recevable ratione temporis;

Considérant que l'intérêt de la requérante est contesté sous un autre aspect; que la société requérante originaire justifie son intérêt comme suit :

" En sa qualité de propriétaire du terrain litigieux, directement visé par le procès-verbal de délimitation approuvé par la partie adverse, en ce qu'en application de celui-ci, il est situé dans sa totalité sur le territoire de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, la requérante a intérêt à agir. En effet, elle a intérêt à contester une décision qui remet en cause le seul bornage régulier, résultant d'un procès-verbal de délimitation du 27 janvier 1818, qui lui aurait permis de bénéficier d'une situation urbanistique plus avantageuse pour la mise en valeur de son bien. En effet, au schéma de structure de Lasne, une partie d'environ 20 ares de son terrain est située en zone d'habitat";

que la partie adverse et la première partie intervenante indiquent que le schéma de structure n'a d'autre valeur qu'indicative et occupe une position hiérarchique inférieure aux véritables plans d'aménagement, qui ont valeur réglementaire, alors qu'il n'est contesté par aucune des parties que le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, situe la parcelle litigieuse en zone agricole; que la partie adverse ajoute que la circonstance que le schéma de structure puisse un jour influencer une révision du plan de secteur ne permet pas de conférer à la requérante un intérêt actuel et certain;

Considérant que la requérante ne soutient avoir un intérêt au recours qu'en ce que l'annulation des actes attaqués aurait pour effet de créer à son profit une situation urbanistique plus avantageuse en lui permettant de faire reconnaître que son fonds entre dans le champ du schéma de structure communal de Lasne et que le schéma de structure communal de Lasne attribuerait à sa parcelle le statut de terrain à bâtir; qu'il n'est pas contesté que le plan de secteur affecte le bien en question à la zone agricole; que le schéma de structure communal n'a d'autre portée qu'indicative et qu'il est hiérarchiquement soumis au plan de secteur qui a valeur réglementaire, en sorte qu'aucune autorisation ne pourrait être délivrée sur la base d'un schéma contraire au plan; que l'application du schéma à la parcelle ne pourrait donc conférer à celle-ci le statut de terrain à bâtir; que si l'existence du schéma pourrait inciter la partie adverse à solliciter une mise en révision du plan de secteur, sans du reste pouvoir préjuger du résultat de l'opération, aucune règle ne l'y contraint; que cette seule perspective est, dans les circonstances de l'espèce, à ce point hypothétique qu'elle ne peut justifier l'intérêt au recours;

Considérant que la recevabilité du recours se vérifie avant l'examen des moyens; que la circonstance que fait valoir la partie requérante que le grief soulevé à l'appui de la requête est d'ordre public pour tenir à la compétence de l'auteur de l'acte est sans incidence sur l'admissibilité de l'intérêt au recours; que la solution inverse forcerait d'admettre l'action populaire chaque fois qu'un recours contiendrait un moyen tenant à l'ordre public,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

Le recours est rejeté.

Article 2.

Les dépens liquidés à la somme de 425 euros sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq octobre deux mille dix par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{lle} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.