

ARRETE

refusant une déclaration préalable au nom de la commune de SAINT-GEORGES-LES-BAINS

La Maire de SAINT-GEORGES-LES-BAINS,

Vu la déclaration préalable DP00724025A0070 présentée le 13/11/2025 par Monsieur NYKIEL ALEXIS demeurant 7 Chemin de Lacroix à Saint-Georges-les-Bains (07800),

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'un carport abri d'entrée,
- Sur un terrain situé 7 Chemin de Lacroix à SAINT-GEORGES-LES-BAINS (07800)

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat prescrit le 27 juin 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 10/12/2020,

Considérant que le projet consiste en la construction d'un carport abri d'entrée,

Considérant que la localisation du projet, telle que représentée sur le fond de plan cadastral, ne semble pas correspondre à la situation réelle observée sur le terrain,

Considérant que le projet semble être implanté, non pas sur la propriété du demandeur, mais partiellement sur le chemin de Lacroix,

Considérant que le plan cadastral, en tant que document à vocation fiscale et non foncière, ne permet pas de déterminer avec certitude les limites juridiques des propriétés ni leur superficie, comme le rappelle l'article L.112-1 du Livre des procédures fiscales qui précise que : « Le plan cadastral n'a pas de valeur juridique pour la délimitation des propriétés privées » ; seul un bornage effectué conformément aux règles de droit permet de fixer de manière précise les limites entre deux propriétés,

Considérant qu'une procédure est actuellement en cours, à la suite d'un litige né d'un bornage amiable entrepris en 2024 mais contesté, et qu'un recours a été introduit devant le tribunal judiciaire afin de procéder à un bornage judiciaire,

Considérant que la commune, propriétaire présumée d'une partie de la parcelle concernée, n'a pas donné son autorisation à ce dépôt, ce qui prive le pétitionnaire de la qualité requise,

Considérant en outre que, selon la jurisprudence du Conseil d'État (décision du 6 décembre 2013), constitue une fraude en matière d'urbanisme toute manœuvre susceptible d'induire l'administration en erreur, en particulier lorsqu'un demandeur ne peut raisonnablement ignorer qu'il ne dispose pas des droits nécessaires pour solliciter l'autorisation,

Considérant que cette situation s'applique en l'espèce, dans la mesure où un contentieux est en cours devant le juge judiciaire sur la délimitation exacte de la propriété, et que le pétitionnaire ne peut ignorer que l'assiette du projet empiète potentiellement sur le domaine public ou privé de la commune, sans disposer d'une autorisation de la collectivité,

Considérant que dans l'attente de la décision judiciaire, les limites de propriété ne sont pas établies de manière certaine, rendant impossible de vérifier si le projet respecte les règles d'implantation par rapport à aux emprises publiques et aux voies,

Considérant dès lors que le projet ne satisfait pas aux exigences de l'article UB.6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, lequel précise que les constructions peuvent s'implanter « soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des emprises publiques, soit en respectant un recul tel que la

distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (non compris passées de toit) soit de minimum 3 mètres »,

Considérant en outre que seules les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² doivent être précédées d'une déclaration préalable en vertu des dispositions de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet consistant en la construction d'un carport abri d'entrée d'une emprise au sol de 35.25 m²,

Considérant au titre de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme que le projet, ayant pour effet la création d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés, relève du permis de construire, la présente demande de déclaration préalable est donc irrecevable,

ARRÊTE

Il est fait opposition à la déclaration préalable.

Fait à SAINT-GEORGES-LES-BAINS, le **12 DEC. 2025**

La Maire,
Geneviève PEYRARD



INFORMATION :

Pour toute nouvelle demande de déclaration préalable, toutes les pièces nécessaires à la demande devront être jointes.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).