

ARRETE

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

La Maire de SAINT-GEORGES-LES-BAINS,

Signature

Vu la déclaration préalable DP00724025A0078 présentée le 19/12/2025 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,
- 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, et ses modifications successives,

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

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 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 sur le chemin de Lacroix, notamment au vu de la photographie aérienne et de la photographie jointe au dossier,

Considérant qu'une procédure est 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 au 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 aux limites séparatives et aux voies ou emprises publiques,

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 dès lors que le projet ne satisfait pas aux exigences de l'article UB.7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, lequel précise que les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit suivant un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (non compris passées de toit) au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m,

ARRÊTE

Il est fait opposition à la déclaration préalable.

Fait à SAINT-GEORGES-LES-BAINS, le 15 JAN. 2026

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 "Télérecours 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).