

**ARRETE**  
**refusant un permis de construire au nom de la commune de SAINT-GEORGES-LES-BAINS**

La Maire de SAINT-GEORGES-LES-BAINS,

Vu la demande de permis de construire présentée le 05/12/2025 par Monsieur NYKIEL Alexis demeurant 7 Chemin de Lacroix à SAINT GEORGES LES BAINS (07800),

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction de deux habitations avec garage,
- Sur un terrain situé 5 et 5 bis Chemin de Lacroix à SAINT GEORGES LES BAINS (07800)
- Pour une surface de plancher créée de 176.83m<sup>2</sup>,

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 le 10/12/2020,

Vu l'arrêté de voirie n°2026-001 portant alignement de voirie par la Communauté de Communes Rhône Crussol en date du 25/02/2026,

Vu les pièces complémentaires en date du 08/01/2026,

Considérant que le projet consiste en la construction de deux maisons individuelles,

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB.2 du Plan Local d'Urbanisme lequel n'autorise que « La modification du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement, à condition qu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement, à l'insertion de la construction au regard des risques et au regard de son environnement, et de l'aspect paysager, ou lorsqu'elle est rendue nécessaire pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles dans la limite d'une hauteur maximum de 1 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 1 mètre pour les déblais. »

Considérant que les mouvements de terre liés au projet excèdent significativement les limites autorisées puisque le plan en coupe révèle des déblais jusqu'à 4.03m,

Considérant que le projet ne contribue pas à l'insertion de la construction au regard de son environnement,

Considérant en outre que le projet ne respecte pas le règlement de la zone BV du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, lequel précise que l'« on n'aménagera aucune pièce d'habitation ou infrastructure essentielle au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, ascenseurs, équipements électriques, etc.) à moins de 0,40 m au-dessus du terrain naturel »,

Considérant que les deux maisons d'habitations sont constituées par des toitures terrasses,

Considérant donc que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 11.3.3 du Plan Local d'Urbanisme, lequel précise que « la règle générale est la suivante : toiture à 2 pans avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur pour le corps principal de bâtiment »,

Considérant que la localisation du projet, telle que représentée sur le plan de masse, implanté à 3.14m du chemin de Lacroix, 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 l'arrêté d'alignement du 25/02/2026 et de l'insertion graphique du projet jointe au dossier,

Considérant que les limites de propriété indiquées au dossier ne sont pas établies de manière certaine, rendant impossible de vérifier si le projet respecte les règles d'implantation imposées par le Plan Local d'Urbanisme par rapport 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 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 commune, propriétaire présumée d'une partie de la parcelle concernée par le projet, 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 manœuvre de nature à induire l'administration en erreur le fait, pour un demandeur, de solliciter une autorisation alors qu'il ne peut raisonnablement ignorer qu'il ne dispose pas des droits nécessaires à cet effet,  
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,

#### ARRÊTE

Le permis de construire est REFUSE.

Fait à SAINT-GEORGES-LES-BAINS, le 02 AVR. 2026

La Maire,



Geneviève PEYRARD

#### INFORMATION :

Pour toute nouvelle demande de permis de construire, toutes les pièces nécessaires au dossier de permis de construire 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](http://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).