

Objet **Projet de revision du Plan Local D'Urbanisme de la commune de Neuvecelle 2017: Commentaires et Propositions sur Parcelles N°s 235, 234, 39 et 40.**



De paul.berry <Paul.Berry@wanadoo.fr>
 À <enquete-publique-plu2017@neuvecelle.fr>
 Cc paul.berry <Paul.Berry@wanadoo.fr>
 Date 23.11.2017 16:50

- canel division parcelle 33 en nouvelles parcelles 235 & 234 - copie.pdf (~22 Mo)
- photo maison et terrain est 2017-11-20 12.48.48 - copie.jpg (~1.4 Mo)

E-Mail également envoyé RECOMMANDE AVEC A.R.

Cher Monsieur Vesin,

Je suis propriétaire d'une propriété sise 102 avenue de la Dent d'Oche dans la commune de Neuvecelle. C'est ma résidence principale et j'y habite toute l'année depuis 17 ans. Cette propriété comprend les parcelles 39, 40 et 234 sur le document graphique du projet du PLU de la commune. Je voudrais attirer votre attention sur deux éléments du projet:

1. PARCELLE N° 234

J'ai acheté la parcelle N° 234 (237 m²) le 13 juillet 2001 (acte de vente publié au bureau des hypothèques de Thonon le 30 août 2001) à la suite de la division, en mai 2001, à mon initiative et à mes frais, de la parcelle N° 33 en parcelles N° 235 et N° 234 (voir Procès Verbal de Bornage Amiable et Contradictoire de M. Didier Canel, Géomètre-Expert, ci-joint pour plus de détails). La parcelle N° 234 fait partie intégrante de la propriété et son utilisation a été, depuis juillet 2001, exclusivement résidentielle.

La parcelle N° 235, par contre, a été pré-emptée en octobre 2001 par la commune de Neuvecelle en vue de l'aménagement des abords de la gare supérieure du funiculaire et a été, depuis son acquisition, développée et utilisée en jardin public par la commune d'Evian-les-Bains. Celle-ci a installé une barrière, ainsi qu'une haie, entre les deux propriétés pour bien les délimiter et clôturer.

Les parcelles N° 234 et N° 235 sont, donc, deux propriétés, avec différents propriétaires et des destinations et utilisations distinctes. En proposant d'appliquer le même zonage, UE, aux deux parcelles, le projet du PLU semble ignorer ces faits et cette réalité et, par conséquent, transformerait une parcelle de terrain résidentiel privé (N°234) en propriété d'intérêt collectif et de services publics. Je pense que ceci doit être simplement le résultat d'une erreur administrative précédente qui risque d'être transposée dans le nouveau PLU, car il est à noter que la division de la parcelle N° 33 et le bornage de deux nouvelles parcelles en 2001 n'étaient pas incorporés au PLU de Neuvecelle approuvé en septembre 2006 (voir PLU Neuvecelle 2006 parcelles N°s 33, 39 et 40 ci-joint). Il s'ensuivait qu'un zonage UE (utilisation publique) était attribué par le nouveau projet du PLU à toute la parcelle N° 33.

La parcelle N° 234 appartient, de par son titre de propriété et son utilisation depuis juillet 2001, à l'habitation 102 avenue de la Dent d'Oche. Elle devrait avoir le même zonage résidentiel qu'elle et y être visuellement liée par le dessin des lignes de démarcation des parcelles du Plan.

2. LOTISSEMENT DES MATEIRONS: PARCELLES N°s 234, 39 & 40

Les parcelles N°s 234, 39 et 40 du projet du PLU font partie des lots N°45 et N° 46 du lotissement (1911) de la Compagnie Foncière d'Evian-les-Bains "Les Mateirons" (voir plan ci-joint) avec son Cahier des Charges.

Le projet du PLU a créé une nouvelle zone, UCm, qui a pour objet d'identifier et tracer le périmètre autour des propriétés et terrains dans le lotissement pour des raisons historiques, culturelles et touristiques. Pourtant, les parcelles N°s 234, 39 & 40 ne figurent pas dans le périmètre du

lotissement tel qu'établi par le document graphique réglementaire du nouveau PLU. Les parcelles N° 39 et N°40 se trouvent dans la zone UC, tandis que la parcelle N° 234 a été mise dans la zone UE.

Ces omissions auront pour effet de soustraire les parcelles du cadre juridique défini pour la zone UCm et de les différencier de celles du voisinage, propriétés tenues actuellement par les termes du Cahier des Charges du lotissement et des consignes de la zone UCm.

La zone UCm devrait normalement s'appliquer ici. Les parcelles N°s 39, 40 et 234 forment une seule propriété résidentielle avec l'historique et la typologie architecturale des autres propriétés qui se trouvent dans les Mateirons (par exemple: à l'origine maison de vacances de famille, construction de l'époque(1927), fondation en pierre de Meillerie, étages en bois de mélèze, assez grand terrain--voir photo ci-joint); mais cette propriété serait, aussi, parmi les plus typiques car elle n'a pas subi les rénovations extérieures qui auraient modifié ce profil.

Il semble nécessaire, par conséquent, que le projet du PLU soit révisé de sorte que les parcelles N°s 234, 39 et 40, soient mises en zone UCm.

Je compte venir à la mairie de Neuvecelle le plus tôt possible pour parler de ces révisions avec vous et, si vous le souhaitez, à votre demande, je pourrais y apporter toute documentation pertinente.

Je vous remercie d'avance pour toute l'attention que vous apportez à ce dossier.

Paul Berry Tel: 04 50 74 23 29 ou 06 50 36 75 26



photo maison et terrain est 2017-11-20 12.48.48 -
copie.jpg
~1.4 Mo

PROCÈS-VERBAL DE BORNAGE AMIABLE ET CONTRADICTOIRE

Dispositions Légales : Art.646 du Code Civil: "Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës."

Art. 2 loi du 7 Mai 1948 "Les Géomètres-Experts sont seuls qualifiés pour effectuer les opérations ayant pour but l'établissement des procès-verbaux de bornage".

Copie Conforme
à l'original déposé
par le Cabinet

COMMUNE DE NEUVECELLE - LIEU DIT " LA VERNIAZ "

PROPRIÉTÉ DE MELLE MANZONE



Le 23 Mai 2001, à la demande de Melle MANZONE, propriétaire demeurant à (98000) MONTE-CARLO - Résidence "Le Mirabel" - 4 av. des Citronniers, Nous soussigné, Didier CANEL Géomètre Expert Diplômé par le Gouvernement, avons procédé en présence des parties au bornage officiel et contradictoire de la parcelle cadastrée Section AB N° 235 pour une contenance cadastrale totale de 18a03.

La parcelle n° 235 provient de la division de la parcelle ancienne n° 33. Le surplus, cadastré section AB n° 234 est vendu à Mr Paul BERRY, propriétaire également des parcelles n°s 39 et 40.

Les propriétaires voisins, tels que répertoriés à la matrice cadastrale et aux plans anciens, ayant été préalablement et régulièrement convoqués, il a été procédé à la délimitation générale du périmètre par un piquetage puis, après discussions et contrôles divers avec les voisins présents, et en particulier la Commune de NEUVECELLE et d'EVIAN, au bornage contradictoire et définitif des divisionnelles communes

Les propriétaires riverains convoqués mais absents ont été informés de la délimitation par courrier en date du 4 Juillet 2001 avec transmission pour accord éventuel de deux copies du présent procès-verbal accompagné de son plan.

Les propriétaires ayant accepté la délimitation proposée s'engagent par le présent procès-verbal à respecter et à faire respecter le bornage devenu officiel de leurs limites communes, telles que définies ci-après et repérées au plan ci-joint.

La délimitation définitive de la propriété de Melle MANZONE est donc définie conformément au procès-verbal de bornage établi en date du 23 Mai 2001 par Mr Didier CANEL Géomètre-Expert suivant la ligne brisée A B C D E F G H I matérialisée par la borne ancienne conservée A, par les bornes nouvelles O.G.E. B C G H I, par l'angle de clôture existante D, par l'angle de mur E et par le piquet F.

DESCRIPTIF de la PROPRIÉTÉ (Art L111-5-3 du Code de l'Urbanisme) :

La parcelle n° 235 est délimitée :

au Nord par le mur de soutènement ancien E, F en bordure de l'avenue de La Verniaz et en accord avec la Commune de NEUVECELLE pour l'emprise de la voie,

à l'Est par la parcelle N° 234, vendu à Mr BERRY et matérialisée par le piquet F sur l'ancien mur et les bornes nouvelles G, H et I,

au Sud par la clôture située en bordure de l'avenue de la Dent d'Oche, matérialisée par la borne nouvelle J et la borne ancienne retrouvée A et en accord avec la Commune de NEUVECELLE,

à l'Ouest en bordure du Chemin du Nant d'Enfer par la borne ancienne retrouvée A, les bornes nouvelles B et C, l'angle de la clôture D et du mur ancien E, en limite de la parcelle n° 321 propriété de la S.A.E.M.E. La limite A B C correspond à l'ancien ruisseau canalisé et faisant office de limite communale entre les Communes d'EVIAN et de NEUVECELLE.

En conséquence du présent procès-verbal de bornage les limites juridiques du terrain ont toutes été définies garantissant une superficie réelle calculée de 1803 m²

-Les parties soussignées déclarent qu'à leurs connaissances, il n'existe à ce jour aucune autre borne, signe matériel ou document définissant les limites présentement soumises à leur approbation. S'ils en découvraient par la suite, les propriétaires intéressés, sauf accord unanime, les considéreraient comme nulles et non applicables afin que le présent bornage ne puisse être remis en cause. Les parties présentes donnent mandat au Géomètre Expert soussigné afin de compléter le présent procès-verbal et le plan joint pour qu'il transcrive toutes les informations nécessaires énoncés par les propriétaires.

-En conclusion, les parties approuvent le présent procès-verbal de bornage. Ils affirment sous leur entière responsabilité être les propriétaires des terrains délimités ce jour ou avoir reçu mandat d'approuver et signer le présent document au lieu et place de tous les ayants droit qu'ils affirment représenter

-Ce présent procès-verbal de bornage est fait en un seul exemplaire original qui restera déposé aux archives du Géomètre et pourra être déposé au rang des minutes d'un notaire en vue de son enregistrement et ce, à la diligence et aux frais de l'une quelconque des parties, propriétaire demandeur ou voisin.

PARCELLES N°	IDENTITÉ PROPRIÉTAIRE(S) RIVERAIN(S)	LIMITES COMMUNES CONCERNÉES NATURE ET DESCRIPTION	ACCORD MANUSCRIT ET SIGNATURE OU MOTIF DU REFUS	
			Absent	Refus
34	S.A.E.M.E	Borne nouvelle C; angle clôture D; angle mur E		accord Reent
(V.C.) Av. de la Verniaz et Av. de la Dent d'Oche	Monsieur Le Maire de la COMMUNE de NEUVECELLE	Angle mur ancien E et F; borne nouvelle I; borne ancienne A		accord
Ch. du Nant d'Enfer	Monsieur Le Maire de la COMMUNE D'EVIAN	Borne ancienne A; bornes nouvelles B et C		
234	Mr Paul BERRY	Bornes nouvelles G H I; piquet sur mur ancien F		



DL N° 00.281.1 - rédigé le 3 juillet 2001-PV00281.SAM

PLAN FONCIER ET REGULIER DU TERRAIN

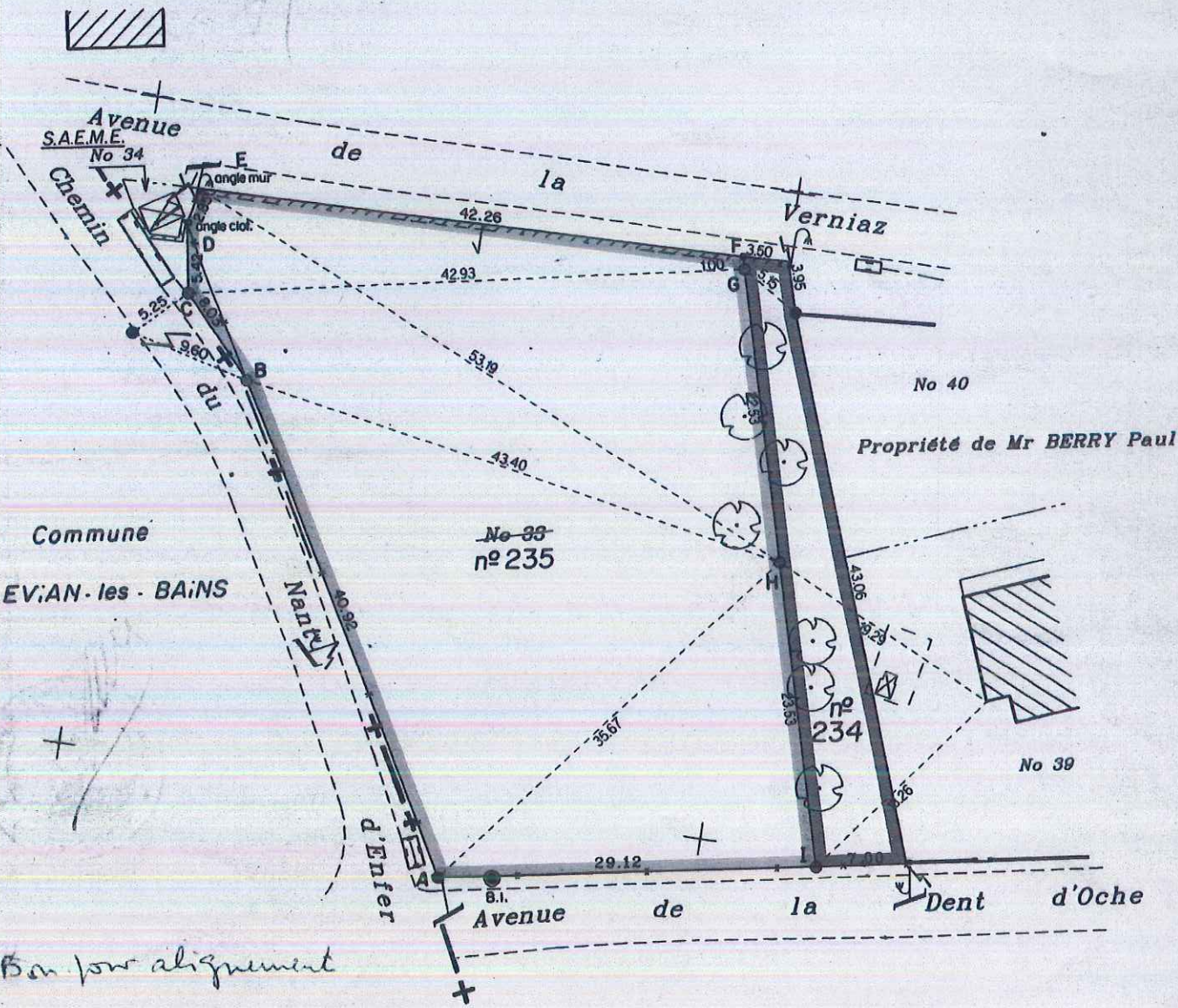
échelle 1/500 ème



1050

*Bon pour bornage
sur bornes situées
Nord*

" LA VERNIAZ "



Bon pour alignement

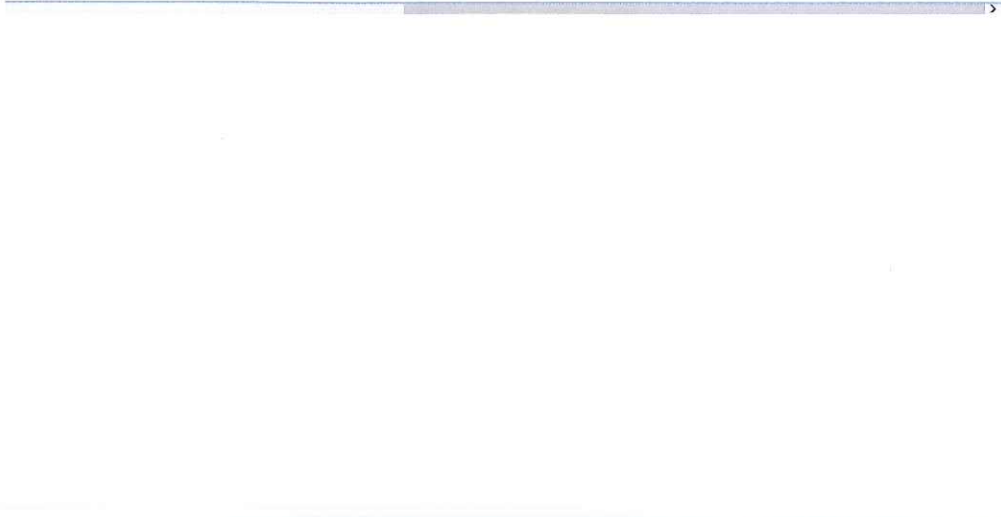
M. 18/07/01

- LEGENDE**
- LIMITE DE PROPRIETE
 - Application graphique du Plan Cadastral
 - NUMERO CADASTRAL
 - BORNE EXISTANTE RETROUVEE LE 05.04.2001
 - BORNE NOUVELLE POSEE LE 23.06.2001
 - PIQUET POSE le
 - MUR EXISTANT
 - BORD DE TROTTOIR et CHAUSSEES
 - TALUS PRONONCE
 - HAIE EXISTANTE
 - CLOTURE GRILLAGE

- PARCELLE Cédée à Mr BERRY Paul**
Superficie Cadastreale et Réelle
- No 234 pour 237m² (D.A. n° 1069 J.)
- PARCELLE Restante à Mlle MANZONE M.**
Superficie Cadastreale et Réelle
- No 235 pour 1803m²

2000

1050



Télécharger Imprimer

Propriétés

Norm: photo maison et terr...

Type: image/jpeg

Taille: ~1.4 Mo