

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 17:21



- lotissement les mateirons 1911 lots 45, 46 & 47 - copie.pdf (~2.8 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

COMMUNALITÉ FONCIÈRE D'ÉVIAN-LES-BAINS

Lotissement des terrains situés
sur le plateau du Royal-Hôtel

ECHELLE AU 1:2000

