

Arnaud FRISACH

Châtel-Guyon, le 07 octobre 2025

Caroline CHEVALIER

4bis rue du Chalusset

63140 Châtel-Guyon

Courriel : ac.chevalierfrisach@gmail.com

Tél. (AF)/0676624249 – (CC)/0625450507

Communauté de communes Plaine Limagne

A l'attention du Président de la commission
d'enquête

Monsieur Patrick NEHEMIE

158 grande rue - BP23

63260 Aigueperse

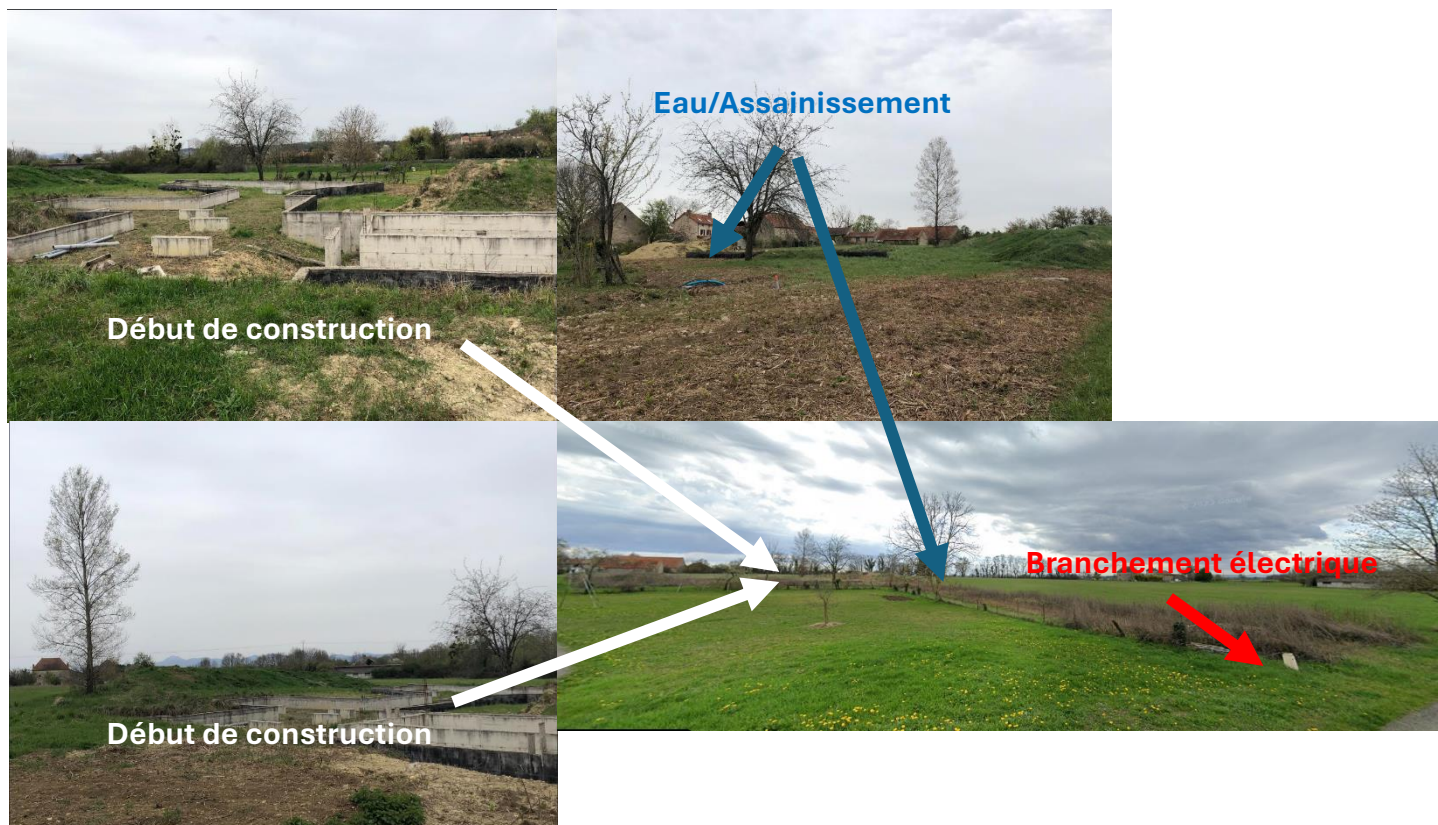
Objet : MONTPENSIER – Parcelle YH 125 – 3, rue de la Marcellange

Monsieur le Président,

En fin d'année 2024, ma conjointe, Caroline CHEVALIER et moi-même, Arnaud FRISACH, nous sommes portés acquéreurs de la parcelle cadastrée visée en objet.

Cette parcelle d'une contenance de 2984 m² a fait l'objet d'un PC accordé le 29/07/2013

En 2014, cette parcelle a fait l'objet par son propriétaire d'un début de construction (fondations) et de sa viabilisation (EU/AEP/Electricité), par la suite, les travaux ont été arrêtés pour raison personnelles/professionnelles.



Ayant connaissance de l'élaboration du PLUiH, et dans ce cadre, nous avons demandé à la Commune des informations sur le devenir du zonage de cette parcelle.

Elle nous a précisé qu'elle ne serait plus en zonage constructible mais agricole, ce que nous pouvons comprendre dans la politique générale de la limitation de l'étalement urbain.

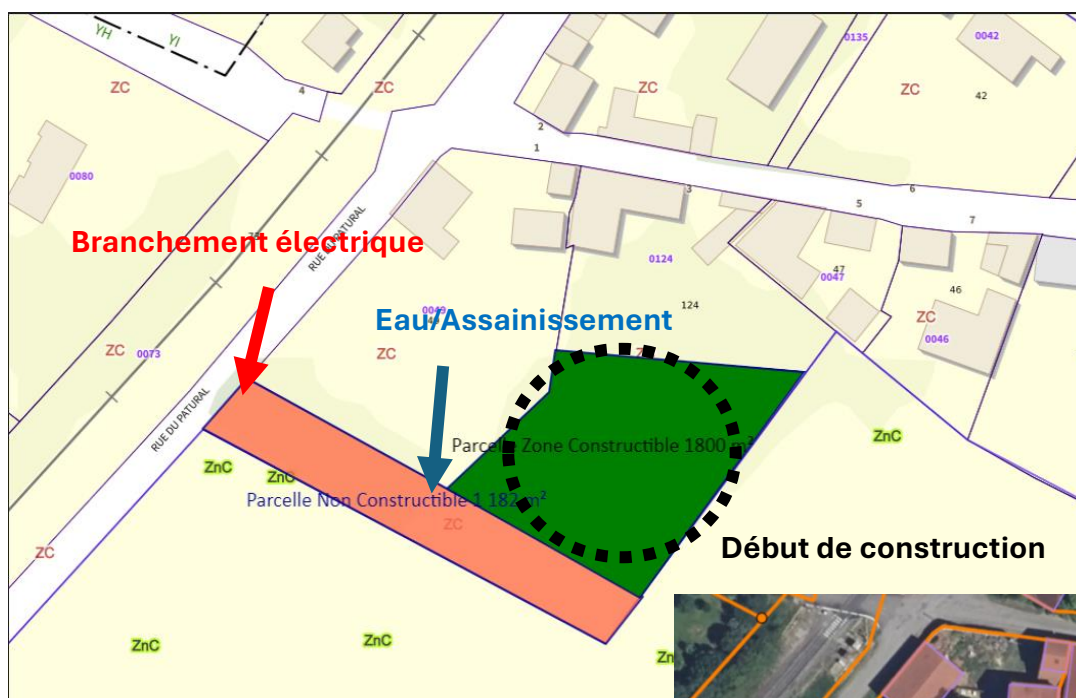
Néanmoins, la parcelle YH 125, déjà viabilisée, est la dernière parcelle d'un ensemble/unité foncier(ière) avant le zonage agricole. Elle ne répond donc pas à un prolongement d'urbanisation.

Afin de répondre aux exigences du PLUiH, ladite parcelle pourrait faire l'objet d'un double zonage, permettant de maintenir une contenance constructible.

C'est pourquoi, et après divers échanges cordiaux et compréhensifs mais infructueux avec les collectivités (commune de Montpensier et communauté de communes Plaine Limagne), nous formulons une observation sur le dossier d'arrêt du PLUiH, et par conséquent une demande de modification du zonage sur la parcelle YH125, ainsi que de son règlement afin de permettre dans la zone non-constructible la possibilité de construire des annexes (voie d'accès à la zone constructible, abri de jardin, carport...).

Le plan suivant propose le double zonage parcellaire, à savoir :

- Le maintien de la zone déjà « construite » ;
- Le classement d'une partie de la parcelle en non constructible.



Le double zonage pourrait être consolidé et acté par une division parcellaire, et à cet effet, nous avons déjà pris attache d'un géomètre. (c. devis de Géo conception du 07/01/2025 en pièce jointe)

Nous demeurons à votre entière disposition pour tout complément d'informations.

Comptant sur votre compréhension de la situation actuelle et future souhaitée ; et en espérant que notre demande sera prise en considération, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Arnaud FRISACH

Et

Caroline CHEVALIER

M. Arnaud FRISACH
Mme Caroline CHEVALIER
4bis rue du Chalusset
63140 CHATEL-GUYON

N° Dossier	25004
Devis N°D25013875	

Riom, le 07/01/2025

Lieu des travaux : Commune de **MONTPENSIER - 3 rue de la Marcellange** -Section : **YH** N° de parcelle(s) : **125**

Objet : Division parcellaire

Désignation	Prix Unit.	Qté	Coeff	Montant HT
<u>Rappel de votre demande :</u> Effectuer une division parcellaire, suivant le plan de principe joint au présent devis, pour créer une parcelle sur l'emprise du chemin d'accès devant passer en zone non constructible <u>GEOFONCIER (obligation ordinale du 01/07/2010)</u> Création du dossier dans le portail GEO FONCIER Édition du rapport de consultation suite à la commande Versement des données dans le fichier national (coordonnées RFU et dématérialisation des documents fonciers originaux) <u>BORNAGE AMIABLE ET RECONNAISSANCE DES LIMITES PARTIELLES AVEC LES PARCELLES CONTIGUES N°49 ET 50 AUX EXTREMITES DE LA FUTURE LIMITE DIVISOIRE</u> <u>En cas de limites non définies</u> : convocation des riverains, recherche des documents, matérialisation et/ou reconnaissance des nouvelles limites <u>En cas de limites définies</u> : recherche des documents ayant créés les limites, calage avec l'état des lieux existant, mise à jour des anciens repères ou matérialisation de nouveaux repères Relevé planimétrique des signes de possession apparents Rattachement au système planimétrique RGF 93 CC46 (X, Y) par méthode de positionnement cinématique temps réel NRTK Analyse des documents, convocations, réunion contradictoire avec les parties, définition et matérialisation des limites, relevé des limites Établissement du plan et du procès-verbal normalisé de bornage amiable et (ou) de reconnaissance des limites Établissement du plan et du procès-verbal normalisé de bornage amiable et (ou) de reconnaissance des limites Transmission d'une copie du procès-verbal signé à chaque propriétaire				

Désignation	Prix Unit.	Qté	Coeff	Montant HT
<u>Nota :</u> 1 - Dans le cadre d'un bornage ou d'une division foncière, le requérant a l'obligation de nous transmettre le titre de propriété en vigueur, le compromis ou la promesse de vente en cours préalablement à toute opération, ainsi que la photocopie recto/verso de sa Carte Nationale d'Identité. Au cas où des difficultés importantes surviendraient, notamment du fait des riverains, ne permettant pas d'aboutir à la signature par les parties d'un procès-verbal de bornage amiable, le Géomètre-Expert établira un procès-verbal de carence. Il est précisé que le Géomètre-Expert a une obligation de conseil et de moyen mais n'a aucune obligation de résultat pour obtenir l'accord des parties. Il ne peut imposer son point de vue, mais seulement conseiller, proposer et convaincre loyalement, dans le respect absolu des droits légitimes de chacun". Le solde des honoraires ne peut en aucun cas être rendu tributaire de l'obtention de l'accord de parties. Le requérant décidera alors de la poursuite éventuelle par un bornage judiciaire. 2 - Les frais de bornage amiable seront exclusivement à la charge du requérant et ne pourront donc pas être répartis à frais communs avec les propriétaires riverains par dérogation au 2ème alinéa de l'article 646 du Code Civil 3 - Les bornes existantes ou les angles de limites devront être accessibles pour notre intervention. Les alentours devront avoir été débroussaillés au préalable. <u>DÉCLARATION PREALABLE A LA DIVISION</u> Sans objet, cette prestation n'est pas nécessaire <u>DIVISION DE LA PROPRIETE</u> Implantation de la ou des limite(s) divisoire(s), mise en place de repères ou de bornes Géoréférencement des travaux et enregistrement des données dans le portail GEOFONCIER (obligation ordinale du 01/07/2010) Établissement du Document Modificatif du Parcellaire Cadastral et transmission aux propriétaires pour recueil des signatures Dépôt du DMPC sur la plateforme payante e-DA pour numérotation des parcelles Fourniture du DMPC numéroté et de l'extrait "Modèle 1" Établissement du plan de division Envoi des documents au propriétaire ou requérant pour transmission au notaire <u>LE FORFAIT</u> <u>Pré-requis afin d'engager la mission :</u> Notre client s'engage à obtenir les autorisations nécessaires pour accéder au terrain objet de l'opération Notre client s'engage à nous régler la totalité des honoraires de bornage par dérogation au 2ème alinéa de l'article 646 du Code Civil	1 100,00	1		1 100,00
A fournir à la commande : - Chèque d'acompte (30% de la commande - encaissé au démarrage de la mission et donnant lieu à une facture d'acompte) - Chèque de solde (70% restant - encaissé à l'envoi des documents définitifs en signature) Proposition valable 30 jours Le requérant : « Bon pour accord » (date et signature) Total HT € 1 100,00 TVA 20% 220,00 Total TTC € 1 320,00 N°SIRET 795 172 436 00011 - TVA Intracommunautaire FR 06 795 172 436 IBAN FR55 3000 2022 3500 0007 1163 G37 - BIC CRLYFRPP A compter du 01.01.2013, tout retard de paiement entraîne une indemnité forfaitaire de 40 € minimum au titre des frais de recouvrement, à laquelle s'ajoutent des pénalités de retard, de plein droit et sans mise en demeure préalable, calculées par l'application d'un taux d'intérêt égal à 12% (L. 441-6 du Code de commerce et Décret N° 2012-1115 du 2.10.2012). La société ne pratique pas l'escompte pour paiement anticipé				

Principe de division YH n°125

