

Je suis propriétaire d'un terrain en pleine ville de 6100m² au 18 avenue du Lemman dont 4100m² de plat et 2000m² de pente. Il est situé à 20m en face des écoles Saint Joseph coté EST et je suis mitoyen des Vignes Rouges (R+7) tout le long de mon terrain côté SUD.

Ma maison n'a qu'un seul étage sur le plateau mais des constructions bien plus hautes en vis-à-vis direct ont vu le jour au fil des décennies et aujourd'hui le nouveau zonage en UD du PLU en projet m'empêcherait de faire la moindre nouvelle construction et semble nier que mon terrain se situe en ville.

Ainsi, ce projet dévalorise à nouveau drastiquement mon patrimoine de façon injustifiée et incohérente.

Comme mes voisins, j'étais en UD pour le plateau et UF pour la pente. Avec le nouveau PLUi, je deviens UD partout : le plateau en « UD nouveau » et ma pente en « UD nature ». Mes voisins du Nord passe aussi en UD nouveau, les autres en UB5.

Le paramètre hauteur maxi du UD nouveau (7-9m) ne correspond pas à mes voisins tous plus hauts (Vignes Rouges mitoyen 25m au Sud, à l'est en face de mon terrain le Louis 13 deux immeubles de 15m, les Ducs de Savoie 18m, autres immeubles de 12m et enfin au nord des villas de plus de 9m). Pourquoi me mettre en UD dont la hauteur ne correspond pas à cet environnement ? Voir photos au sud , à l'est et au nord.

La copropriété des Vignes Rouges est une anomalie créée en 1965 avec l'aval de la mairie de l'époque : un immeuble de 25m de hauteur (R+7) tout le long de mon terrain, un vrai mur au Sud avec sa maison de gardien et ses garages collés à mon terrain. Je vous prie de bien vouloir examiner les Photos en annexes qui témoignent de la nuisance. En effet, nous vivons aux yeux de toute cette copropriété et 6 mois par an dans son ombre (rapports d'huissier, géomètre et architecte).

Enfin, ce nouveau zonage induit un CES rendant mon terrain inconstructible compte tenu des 300m² déjà existant.

Mon UD nouveau est soit une coquille soit un abus.

Merci de changer mon zonage de UD à UB5 afin de rétablir cohérence et équité.

Un autre élément : ma pente de 2000m² descend vers le quai de Ripaille. Elle devient UD Nature alors qu'elle était en UF avec un CES de 0,20 et une hauteur de 9m. Pourtant seule cette pente était épargnée du vis-à-vis des Vignes rouge et m'offrait une vie privée. Je ne suis pas certain de comprendre ce que je pourrais faire dans cette pente.

pourrai-je faire des plateaux et des renforcements pour éviter les glissements et installer des annexes type cabane outil, petite piscine enfouie, arbres fruitiers , ..

J'ai une dernière question, la ville avait dans le PLU actuel un emplacement réservé numéro 49 de 253m² pour la Voirie en limite de mon terrain. Dans le PLUi cet emplacement réservé pour la voirie devient le 390. Cet emplacement permettrait d'élargir et de sécuriser l'avenue du Léman. Pourquoi ne pas l'avoir fait ? Qui bloque ? Trois lots sont concernés côté pair de l'avenue du Léman, le 16 (Vignes Rouges), le 18 mon lot et le 20. Pour élargir il faut utiliser et sécuriser votre emplacement réservé, cet endroit est très dangereux (écoles maternelle et primaire).

J'espère avoir exprimé ma situation et mes demandes de façon compréhensible.

Merci de changer mon zonage de UD à UB5 afin de rétablir cohérence et équité.

Pour ma pente désormais classée nature, pourrai-je faire des plateaux et des renforcements pour éviter les glissements et installer des annexes type cabane outil, petite piscine enfouie, arbres fruitiers , ..

Merci d'examiner l'élargissement de l'avenue avec votre emplacement réservé 380.

Merci de m'avoir donné l'occasion de m'exprimer. Devenir INCONSTRUCTIBLE m'a donné un choc violent que je considère abusif. De votre réponse dépend mon plan d'action.

Bien cordialement