

Monsieur Martial de BIENASSIS

P/O consorts Bouvier d'Yvoire, Van Goethem, de Bienassis, Morel-Chevillet

à Monsieur le Président de la Commission
d'enquête du PLUi-HM de Thonon Agglomération
Thonon Agglomération
Service Urbanisme
Domaine de Thénières
74140 BALLAISON

Yvoire, le 17 juillet 2025

Monsieur,

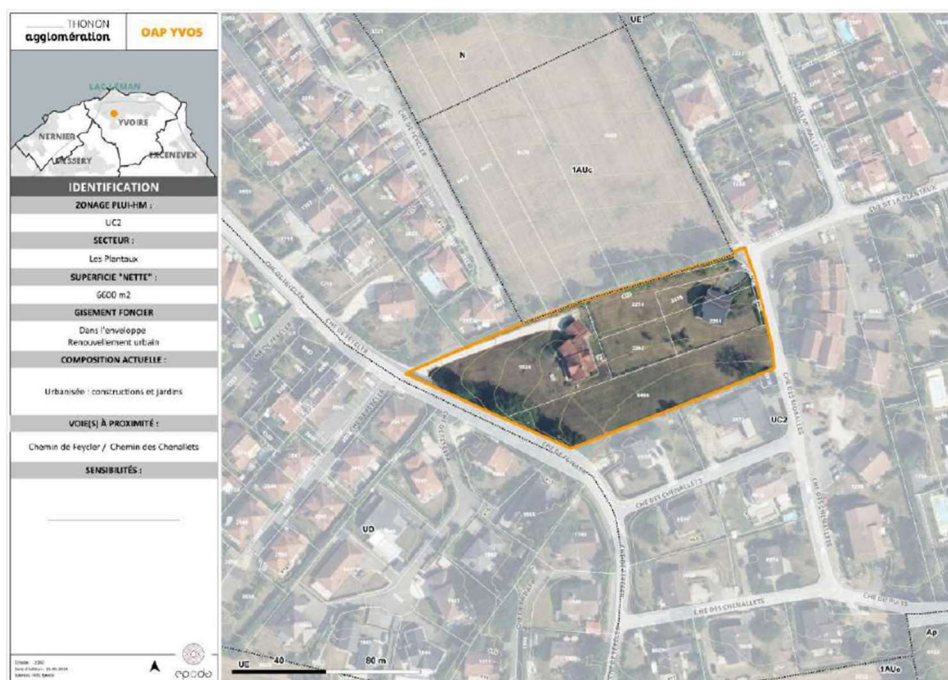
Conformément à l'échange entre notre représentant, Monsieur Florent BOUVIER d'YVOIRE et un des commissaires-enquêteurs mardi 1^{er} juillet, à YVOIRE, nous vous soumettons ci-après diverses observations et demandes relatives au projet OAP YVO 1 qui apparaît dans le PLUi-HM en cours d'élaboration.

Pour rappel **OAP YVO1** s'étend sur les parcelles A 469, 470, 471, 472 et 1809 appartenant à plusieurs indivisions entre les consorts Bouvier d'Yvoire, Van Goethem, de Bienassis et Morel-Chevillet, lesquelles ont marqué leur accord sur la présente note.

Les remarques et suggestions qui suivent concernent l'OAP **YVO1**, mais aussi l'OAP **YVO 5** pour certains aspects liés au fait que les deux opérations sont mitoyennes.

1) Remarques communes à OAP YVO 1 et OAP YVO 5





YVO 5



Les deux OAP couvrent respectivement environ 9 700 m² et 6 700 m² et sont mitoyennes sur un côté de 100 m. Les accès carrossables aux deux OAP sont aux deux extrémités de ce côté mitoyen. Plus précisément :

- d'une part, l'accès carrossable à YVO 1 depuis le chemin de Feycler passera par la parcelle 1824 en accord avec ses propriétaires, les consorts Morel-Chevillet, or cette parcelle est incluse dans YVO 5 et peut également lui donner accès ;
- d'autre part, YVO 1 dispose d'un deuxième accès, depuis le chemin des Moralles, par la petite parcelle 1809, toute proche de la parcelle 2254 susceptible de donner l'accès carrossable à YVO 5.

Par ailleurs, les deux OAP sont sur le même versant, en pente douce vers le vieux village, entourées de toutes parts (Est, Sud et Ouest) de parcelles déjà bâties.

Même si les deux OAP sont libres d'envisager un développement séparé dans le temps et dans leur profil, il paraît dans leur intérêt commun de coopérer pour la conception de la viabilisation générale, incluant notamment les accès carrossables et les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Nous demandons une concertation précise avec la municipalité pour que le tracé des voies d'accès n'aboutisse pas à créer une liaison visuellement toute droite, à allure de passage public, entre le chemin de Feycler et le chemin des Moralles.

2) Remarques spécifiques à OAP YVO 1



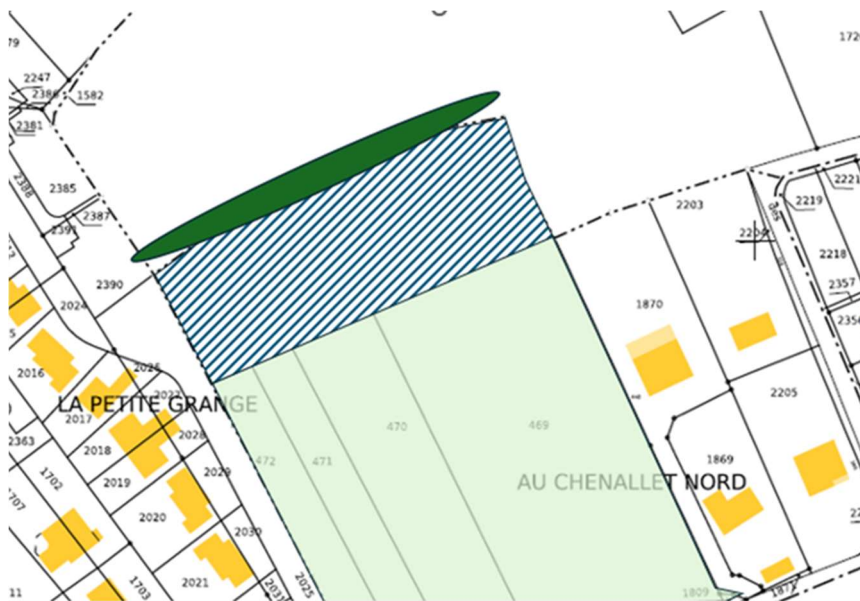
Deux points d'information générale qu'il nous paraît important de souligner en préalable à l'aménagement de l'OAP :

- Concernant les écoulements : la topographie du terrain concerné est une pente douce vers le lac et la toponymie « chenallets » désigne elle-même une zone d'écoulement (le « pré ponce » en contrebas est une zone « éponge » !). Rappelons aussi l'existence d'une source, longtemps importante pour le village, pouvant provenir de la même zone, qui sourdait dans la parcelle 1717, d'où elle est à présent canalisée.
- Concernant le rideau d'arbres limitrophe des Chenallets et du Pré Ponce : bien que cette « haie » soit à près de 30 m au nord de la limite de YVO 1, elle protégera visuellement les constructions envisagées. Ce rideau d'arbres ancien constitue donc une barrière végétale bien venue dans le paysage mais il est en péril (entretien de plus en plus difficile et coûteux – à quoi le classement EBC ne change ni n'apporte rien). Pour le sauver, nous étudions l'éventualité de l'élargir et de le renforcer sur son côté sud en « épaississant » le boisement.

constructibilité de l'OAP YVO1 :

YVO1 se présente comme un rectangle approximatif de 95 m en largeur Est-Ouest sur 102 m en longueur Nord -Sud, soit 9 690 m². Entre la limite nord de YVO 1 et le rideau d'arbres sus-évoqué va subsister une bande de terrain classée N de 95 m sur 30 m environ, soit 2 800 m² ; on n'imagine pas cette zone enclavée devenir un terrain vague, ni même une réserve foncière pour un avenir lointain.

Nous y envisageons plutôt des aménagements connexes aux constructions YVO 1 tels que équipements d'espaces de noues ou bassins d'infiltration, jardins, espaces communs aménagés, liaison douce vers le lotissement voisin (déjà existante bien qu'illégale) ainsi que l'élargissement du rideau d'arbres.



traduirait par une urbanisation se densifiant lorsque l'on monte vers le plateau, là où sont les accès carrossables).

Il nous paraît essentiel que ce terrain très bien placé dans Yvoire accueille une opération remarquable à la fois par la « granulométrie » des logements proposés, la qualité architecturale et le soin apporté au paysage (aération, arbres, etc).



En vous priant d'agréer l'assurance de notre considération distinguée.

Martial de Bienassis,
Pour 19 propriétaires co-indivisaires
(consorts Bouvier d'Yvoire, Van Goethem, de Bienassis, Morel-Chevillet)