

Jérôme Balsat  
80, Route de Buffavens  
74890 LULLY  
06 72 89 55 38

**Christophe Arminjon**  
Président de Thonon Agglomération.  
Hôtel de Ville  
74203 Thonon-les-Bains

Fait, à Lully le 26 octobre 2024

## **Demande de modification de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLUi**

### **Déclaration de propriété et d'intérêt.**

Notre demande porte sur un ensemble de parcelles contiguës situées sur la commune de Lully en bordure de la RD903.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone agricole. Nous demandons qu'elles soient reclassées en zone 1AUx afin d'y créer une activité d'espace de stockage.

Liste des parcelles concernées :

Section : B – Parcelle 1502 – 318m<sup>2</sup>

Section : B – Parcelle 1506 – 126m<sup>2</sup>

Section : B – Parcelle 1508 – 87m<sup>2</sup>

Section : B – Parcelle 1221 – 1474m<sup>2</sup>

Section : B – Parcelle 1223 – 1196m<sup>2</sup>

Section : B – Parcelle 1225 – 757m<sup>2</sup>

L'ensemble des parcelles forme un tènement de 3958m<sup>2</sup>. Seul 2900m<sup>2</sup> environ sont utilisable en raison du passage d'un ruisseau.

Nous joignons en annexe une vue satellite vous permettant de situer l'emplacement du tènement.

### **Un ensemble d'arguments viennent appuyer notre demande :**

- 1- Le reclassement de ces parcelles en zone d'activité était prévu de longue date.

Ces parcelles ne sont pas du terrain agricole isolé. Notre demande s'inscrit dans une cohérence territoriale et historique :

Territoriale d'abord puisque les parcelles sont situées en bordure de la RD903 et jouxtent des activités économiques déjà présentes : une carrière et une scierie.

Historique ensuite, car ce tènement était classé en zone à urbaniser (AU) avant 2017 et qu'à l'occasion de l'élaboration du PLU en 2018, la commune de Lully a demandé à ce que l'ensemble de ces parcelles soit classées 1AUx, dans le cadre de la création de la zone artisanale « Les Crêts ».

Cette zone était conditionnée à la réalisation d'un rond-point sur la RD903 qui devait la desservir. Dans le rapport de présentation, page 77 et 78, on peut lire à ce sujet :  
« Conditions d'ouverture à l'urbanisation : La réalisation du giratoire entre la route de Thonon et la rue de la source permet la desserte de la zone d'activités artisanale des Crêts (emplacement réservé)

## 2- Réalisation du giratoire.

Afin de réaliser le giratoire sur la RD903, qui dessert cette potentielle zone artisanale des Crêts et qui sécurise l'entrée du village de Lully, les propriétaires ont accepté de céder une partie des parcelles mentionnées qui était nécessaire à l'ouvrage. Il s'agit d'une surface de 306 m<sup>2</sup>, vendu à la commune de Lully au prix du terrain agricole. En échange, le reste du tènement devait être reclassé zone 1AUx, comme prévu dans l'élaboration du PLU réalisé par la commune.

Le giratoire est aujourd'hui terminé, mais les parcelles ont été déclassées en zone agricole.

Certes, la parole de la mairie de Lully n'engage pas celle de l'Agglo de Thonon. Il n'empêche qu'une telle situation encourage les citoyens à devenir procédurier en dépit de l'intérêt collectif.

J'attire votre attention sur le fait que sans la coopération des propriétaires, la commune aurait dû lancer une procédure fastidieuse pour obtenir les surfaces nécessaires et le rond-point ne serait sans doute pas construit à ce jour.

Ne pas respecter le civisme des citoyens c'est les encourager à ne plus en avoir.

## 3- Un giratoire à valoriser

La seule condition nécessaire à l'urbanisation des parcelles mentionnées est donc aujourd'hui remplie avec la réalisation du rond-point.

Cette infrastructure a coûté 1 600 000€ HT, financé à 75% par le département et 25% par la commune de Lully.

Outre la sécurisation du carrefour à l'entrée de Lully, qui aurait pu être assurée par un simple « tourne à gauche », le choix d'un giratoire s'est justifié par l'anticipation de deux projets :

- La réalisation d'un lotissement de 21 logements dans le secteur « Chardoloz »
- La réalisation de la zone d'activités artisanales « des Crêts »

Or le projet de lotissement n'a pas trouvé suffisamment d'acheteur et n'est plus d'actualité, et la zone d'activité n'existe pas.

Ce giratoire sera sûrement utile dans les décennies à venir. En attendant, le contribuable pourrait se demander pourquoi une telle somme a été investie pour desservir du terrain agricole. A fortiori si des projets utiles aux Chablaisiens et aux Lullois souhaitent s'y implanter.

## 4- Proposition d'un projet utile aux Chablaisiens et aux Lullois

Nous demandons le reclassement du tènement pour réaliser un projet spécifique, utile aux habitants. Nous souhaitons créer un espace de stockage en libre-service à destination des particuliers et des professionnels. Cet espace serait exclusivement aménagé avec des containers, ne nécessitant pas de fondation.

Ce type de service manque cruellement dans le Chablais, qui en est dépourvu. Il est pourtant utile aux particuliers qui ont besoin de stockage lors d'un déménagement, pendant la réalisation de travaux, après un divorce, ou le décès d'un parent, ou pour stocker des effets personnels encombrants. Les entreprises en ont aussi besoin pour stocker du matériel, des marchandises ou des archives.

Cet espace de stockage serait complété par la présence de « Locker » : des points de retrait automatique de colis, accessibles 24h/24. Les habitants de Lully et des communes alentour doivent souvent faire entre 4 et 10km avant de trouver un point de retrait, dont les horaires d'ouverture ne sont pas toujours pratiques. A l'heure où le commerce en ligne se développe, avoir un point de retrait accessible et près de chez soi, va devenir un standard dans les services de proximité qu'une

commune doit proposer à ces habitants. De plus, l'accès facilité par le giratoire en fait un service pertinent pour tous les usagers de la RD903.

Enfin, dans le même espace que les Lockers, nous prévoyons d'installer des distributeurs automatiques qui proposeront des produits fabriqués dans le Chablais à dominante alimentaire. Cela pourra se faire en lien avec ma société « Zone-artisanale.com » : un commerce en ligne qui valorise les produits artisanaux et offre de nouveau déboucher à plus de 30 artisans, principalement situé dans le Chablais. Nous envisageons aussi nous associer avec des producteurs locaux (agriculteurs, boulanger...) qui souhaiteraient vendre leurs produits en direct, afin de créer un petit marché des producteurs automatique. Ces activités seraient complémentaires, plus de 95% de l'espace utilisé serait destiné à l'activité de stockage.

#### 5- Des réseaux à proximité.

En plus d'être desservi par le nouveau giratoire, le tènement est facilement raccordable à l'ensemble des réseaux qui passent en bordure immédiate du terrain. Nous n'avons plus qu'à nous raccorder. Le changement de classement du tènement n'engagera donc pas de frais de raccordement pour la collectivité, puisqu'elle les a déjà payés, précisément, en prévision de la création d'une zone d'activité à cet endroit.

#### 6- Aucune gêne pour les habitants.

-->Le terrain étant desservi par un giratoire, l'installation de notre activité ne créera aucune gêne pour les usagers de la RD903.

-->Le terrain est situé suffisamment loin des habitations pour que la circulation induite par notre activité ne dérange aucun habitant. Raison pour laquelle une zone artisanale était justement prévue à cet endroit.

--> Une carrière ainsi qu'une scierie de bois de chauffage sont déjà présentes sur des parcelles adjacentes au tènement. Des activités dont la gêne visuelle et auditive est supérieure à celle que nous souhaitons créer. Notre espace de stockage sera visuellement cohérent avec son environnement immédiat.

-->Notre activité est aussi cohérente avec le type d'occupation des parcelles adjacentes, puisqu'il s'agit d'une activité économique ne nécessitant pas de construction. L'installation de notre activité ne créera donc pas de précédent, dont pourrait se faire valoir un voisin souhaitant réaliser une construction.

#### 7- Un meilleur classement ZAN

L'usage de container à l'avantage de ne nécessiter aucune fondation et de limiter l'artificialisation du sol. Dans notre projet la totalité du terrain conserve sa perméabilité, y compris la zone située sous les containers. Ceux-ci étant légèrement surélevés du sol, l'eau peut ruisseler. Par ailleurs, la pluie tombant sur les containers s'écoule le long des parois et finit absorbée par le sol en dessous d'eux. Le terrain bénéficiera donc d'une meilleure note dans le classement ZAN, par rapport à un hangar, ou à une surface bitumée totalement imperméabilisante.

**En résumé et pour conclure, nous souhaitons créer une activité utile aux habitants du Chablais sur un terrain initialement prévu à cet effet, jouxtant des activités existantes de même nature visuelle et foncière, desservi par un giratoire, raccordable aux réseaux et qui ne crée aucune gêne nouvelle.**

Je me tiens à votre disposition pour toute demande complémentaire.

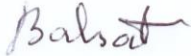
En vous remerciant pour votre temps,

Cordialement.

**Les propriétaires :**

Parcelles : 1221 et 1502.

M. Jacques BALSAT



Parcelles : 1223, 1225 1508 et 1506.

M. Jean-François BALSAT



Mme Fabienne MARTINET



**Les porteurs du projet d'espace de stockage :**

M. Jérôme BALSAT



M. Idir IBOUCHICHENE



**Le Maire de Lully :  
M. René GIRARD**

Dans l'encadré le ténement visé par  
la demande de modification de zone

