

Mairie de Beausoleil  
Service Urbanisme et Foncier – Révision PLU  
27 boulevard de la République  
06240 BEAUSOLEIL

Objet : ÉDOUARD DENIS CONSULTATION – REVISION PLU BEAUSOLEIL

*Madame le Commissaire enquêteur,*

*Nous sommes bénéficiaires de promesses de vente sur un foncier cadastré section AD N°174 et 175 sur lesquelles nous projetons de réaliser une opération dans le respect des objectifs de mixité sociale avec création d'un comportant entre 140 et 145 stationnements.*

*Nous avons constaté que ces parcelles étaient grevées d'un emplacement réservé n°26 pour la réalisation d'un parking public alors même que ce secteur,*

- *Est déjà pourvu d'un parking public à une centaine de mètres (BEAUSOLEIL LIBÉRATION) ;*
- *N'est pas un secteur particulièrement riche d'une offre commerciale ou de services.*

*Pourtant, à la lecture du rapport de présentation (page 96 notamment), le parti d'aménagement retenu est,*

- *Non seulement de privilégier les modes de déplacements collectifs,*
- *Mais également de ne réaliser des stationnements qu'à proximité des commerces et services existants.*

*Le PADD ne retranscrit d'ailleurs sur ce point aucune orientation de la commune si ce n'est qu'il vise à promouvoir les transports collectifs et réduire le nombre de déplacements en voiture (l'objectif n'étant donc pas a priori d'augmenter le nombre de stationnements).*

*Il nous semble donc que cet ER n'est pas justifié par le parti d'aménagement retenu étant précisé que sauf erreur de notre part, la commune n'a pas identifié exactement le besoin en places de stationnement (en nombre) ni les rues qui pourraient éventuellement servir à la réalisation d'équipements publics (ce qui signifie que l'ER ne comporte aucune précision, sur les caractéristiques de l'aménagement).*

*C'est la raison pour laquelle cet ER n'est pas approprié et d'autant que s'il est maintenu, vous pouvez aisément imaginer qu'aucun projet ne pourra être réalisé puisque la commune devrait alors,*

- *Soit attendre qu'un aménageur achète en bloc et que donc tous les copropriétaires soient désireux de vendre en même temps (hypothèse écartée puisqu'un projet avec un ER sur toute l'emprise foncière est irréalisable),*
- *Soit agir par voie d'expropriation,*
- *Soit attendre d'être mise en demeure par l'ensemble des copropriétaires,*

*Ce qui signifie que le projet a peu de chances d'aboutir indépendamment des conséquences en termes d'indemnités au profit de chacun des copropriétaires et du principe de préservation des deniers publics.*

*Nous sollicitons ainsi que l'ER sur les parcelles 174 et 175 soit supprimé.*

*À l'inverse, le projet que nous proposons de mettre en œuvre prévoit la réalisation d'un autre objectif d'intérêt général puisqu'il est prévu de réaliser 40 % au moins de logements sociaux ce qui est en cohérence avec les emplacements réservés pour mixité sociale que vous avez par ailleurs institués.*

*Nous vous prions à cet effet de trouver en annexe un avant-projet de notre opération par création d'un secteur à plan masse qui va très largement améliorer l'offre de stationnement par rapport à la situation actuelle puisque le parking prévu comporte entre 140 et 145 places tandis qu'à l'heure actuelle, il n'existe que 44 places, **le parking projeté prévoyant une cinquantaine de stationnements supplémentaires par rapport aux obligations réglementaires.***

*Il nous semble donc,*

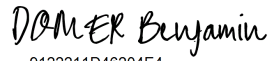
- *Que la réalisation du parking public, objet de l'ER précité, peut très bien se faire ailleurs à un endroit où il n'existe pas une multitude de copropriétaires et surtout à un endroit identifié par le projet de PLU révisé comme étant un secteur avec un réel besoin (cet ER doit donc être supprimé),*
- *Qu'il pourrait être institué une servitude de mixité sociale avec une obligation de réaliser, sans préjudice des 30% qui résultent de l'application du dispositif SRU, 10 % de logements en Usufruit Locatif Social ce qui permettra de remplir l'objectif de mixité sociale voulu par les auteurs du PLU et encore plus en l'état de l'arrêté de carence applicable à BEAUSOLEIL.*

*Nous proposons ainsi la création d'un secteur à plan masse selon le projet joint qui aboutira à un projet permettant,*

- *D'aller au-delà des objectifs en matière de mixité sociale,*
- *De développer une offre de stationnements très largement au-delà de la réglementation applicable,*
- *D'accroître la superficie des espaces verts qui passerait de 154 à 354 m2*

*Je vous prie de croire en ma considération.*

**Groupe Édouard Denis représenté par  
Monsieur Benjamin DOMER  
En sa qualité de Directeur d'Agence**

DocuSigned by:  
  
9122211D46204E4...