

DIRE à l'ENQUETE PUBLIQUE relative à la REVISION GENERALE
du PLU de BEAUSOLEIL

*_*_*_*

Madame le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens en tant qu'Architecte du Groupe EDOUARD DENIS IMMOBILIER qui bénéficie de promesses de vente sur les parcelles cadastrées section AD n°174 et n°175, au 2 Rue François BLANC et situées en zone UA du projet de révision du PLU de Beausoleil actuellement soumis à enquête publique.

Le terrain d'assiette objet du présent dire est aujourd'hui occupé par :

- Plusieurs bâtiments en R+1 à usage de parkings privatifs (44 places au total) ;
- Un petit immeuble vétuste de quelques logements en R+1 / R+2 partiel ;
- Un espace vert de 154 m² ;

Le tout constituant une « dent creuse » au regard des constructions voisines existantes.

Il est proposé, dans le cadre de ce dire, de permettre la réalisation d'un projet immobilier de logements en superstructure (dont 40% de logements sociaux) et d'un ensemble de 140 à 145 places de parking en infrastructure, permettant de couvrir les besoins du projet et le remplacement des places de parkings existantes et donc d'abandonner l'obligation de réalisation d'un parking public.

Nous proposons donc de supprimer l'emplacement réservé n°26 du PLU : « parking en ouvrage à créer » (Pièce 5b, page 4 de la « liste des emplacements réservés pour sentiers pédestres, équipements et voirie »).

Par contre, nous proposons de compléter l'obligation de mixité sociale définie par le périmètre de mixité sociale fixée à 30% de la surface de plancher de logements à réaliser, par une servitude complémentaire de mixité sociale de 10% de logements ULS (Usufruit Locatif Social) soit au total :
 $30\% + 10\% = 40\%$ de logements sociaux à réaliser.

Cette proposition nous semble bien davantage adaptée à la situation actuelle de la commune, qui manque de logements sociaux comme le récent Arrêté préfectoral de carence le précise (n°2023-1128 en date du 15/12/2023), alors que le site ne paraît pas du tout approprié pour la réalisation d'un parking public en raison de son emplacement et de son accessibilité.

---/

Le site pourrait ainsi accueillir un projet de logements (dont 40% de logements sociaux) et de parkings répartis de la façon suivante :

En superstructure, environ :

- 25 logements sociaux répartis en :
 - 19 Logements Locatifs Sociaux (LLS) ;
 - 6 Usufruits Locatifs Sociaux (ULS).
- et 32 logements en accession libre (hors social)

Soit un total de 57 logements pour une surface de plancher totale de l'ordre de 3.700m² à 3.900m².

En infrastructure :

140 à 145 places de parking répartis en 96 à 101 places répondant aux besoins du projet et 44 places en remplacement des stationnements existants actuellement sur le terrain et appelés à être démolis.

Ce parking créé sera accessible directement par le Boulevard du Général LECLERC et non plus par la rue François BLANC (d'accessibilité difficile).

L'exiguïté du site ne permet toutefois pas la possibilité de réaliser, dans ce même volume, à la fois un parking privé (imposé par le PLU dans le cadre d'un projet de logements) et un parking public, avec entrées / sorties et distribution intérieure séparées.

Le projet proposé s'inscrit dans une volumétrie respectant parfaitement le bâti environnant et dont les hauteurs maximales se situent dans le plénum des constructions voisines, réalisant ainsi une « couture urbaine » avec elles, tout en respectant la « fenêtre urbaine » existante avec un aperçu mer depuis l'Avenue de Verdun et située entre les parcelles AD 172 et 176.

Je joins au présent une esquisse de ce projet illustrant son insertion dans le site et sa volumétrie.

Par ailleurs, le petit espace vert existant de 154m² sur le terrain sera remplacé par un espace vert d'une surface de plus du double soit 354m².

Je propose également que ce site fasse l'objet de la création d'un secteur à plan masse permettant de préciser et de garantir cette volumétrie et son insertion dans le tissu urbain environnant.

En espérant que la présente proposition retiendra votre attention, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Le 25/07/2024

Renaud d'HAUTESERRE,

Architecte

Pièce-jointe : Carnet graphique de 11 (onze) pages « Annexe au dire à l'enquête publique », au format A3.