

Le zonage en UBa semble être le zonage le plus compatible avec le projet envisagé par VINCI IMMOBILIER et aux enjeux d'urbanisation de la commune.

Notre demande s'inscrit dans un objectif plus large de participer à la résorption du déficit de logements sociaux sur la commune, conformément aux orientations du PADD et du Rapport de Présentation.

En termes d'insertion du projet à son environnement avoisinant, le projet proposé par VINCI IMMOBILIER s'intègre harmonieusement dans son environnement, tout en respectant les règles de voisinage, avec un aménagement paysager prévu pour minimiser les vis-à-vis et préserver l'intimité des riverains.

Nous sommes également conscients des préoccupations des voisins concernant l'impact potentiel du projet, notamment en matière de gestion des eaux pluviales.

Actuellement, nos parcelles sont occupées par quatre maisons individuelles accolées, et partiellement imperméabilisées par les toitures et la voirie. Les eaux pluviales s'écoulent librement suivant la pente naturelle du terrain et sont dirigées vers des puisards sans solution compensatoire.

Dans le cadre des études menées sur le projet, VINCI IMMOBILIER a ainsi mandaté un Bureau d'Études pour réaliser une étude hydraulique visant à définir les meilleures solutions de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre.

Il en résulte que les eaux pluviales de l'opération qui seront captées sur les toitures, voiries et espaces verts seront régulées avant rejet au réseau existant avenue Pasteur à l'aide d'un poste de relèvement du fait que le projet se situe en contrebas de cette dernière. Ce dispositif sera dimensionné pour faire face à des précipitations de niveau décennal.

Je suis convaincu que ce projet apportera une amélioration significative aux conditions de vie des riverains en contrebas de nos parcelles et répondra aux besoins de la commune en matière de développement de logements sociaux, en particulier pour accueillir de nouveaux habitants.

En conclusion, et au regard de tous les éléments mentionnés ci-dessus, je vous demande de bien vouloir prendre en compte notre demande de modification du zonage de UC à UBa, afin de permettre la réalisation du projet immobilier, en accord avec les objectifs de développement durable et de mixité sociale souhaités par la commune de Saint-Loubès.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur Patrick FOURRAGEAT

